

ABSTRAK

Wilda Faiz Rizkiyani, 2018 : Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Indoneisa KCP Genteng Banyuwangi.

Menurut fatwa DSN MUI No.73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari *musyarakah*, yakni akad *Musyarakah mutanaqishah* yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.

Dengan adanya akad *musyarakah mutanaqishah* ini, diharapkan bisa menjadi alternatif bagi nasabah yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki dana yang cukup, maka bisa mengajukan pembiayaan kepada Bank syariah. Karena dalam prakteknya, akad *musyarakah mutanaqishah* ini bisa digunakan untuk kongsi kepemilikan rumah (KPR).

Fokus penelitian dalam skripsi ini adalah : a) Bagaimana prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, b) Bagaimana sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, c) Apakah keuntungan dan risiko dari akad *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

Tujuan penelitian ini adalah : a) Untuk mengetahui prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, b) Untuk mengetahui sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, c) Untuk mengetahui keuntungan dan risiko dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

Penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Dilihat dari jenisnya, penelitian ini menggunakan jenis *field research* (penelitian lapangan), yang mana penelitian ini lebih menitikberatkan kepada hasil pengumpulan data dari informan yang telah ditentukan.

Hasil penelitian bahwa prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu nasabah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan dari bank, Bank menganalisis dan persetujuan pembiayaan, administrasi dan pembukuan pembiayaan, melakukan akad yang dihadiri pihak-pihak yang bersangkutan. Kemudian untuk sistem bagi hasil tergantung dari kontribusi dana masing-masing pihak dan jangka waktu pembiayaan. Keuntungan dari akad ini adalah ratenya lebih kecil sehingga angsuran pembiayaan juga lebih murah. Sedangkan risiko dari akad *musyarakah mutanaqishah* adalah pembiayaan bermasalah.

Kata Kunci : Akad, Pembiayaan, *Musyarakah Mutanaqishah*.

ABSTRACT

Wilda Faiz Rizkiyani, 2018 : Financial Agreement *Musyarakah Mutanaqishah* of home proprietary in Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

According to DSN MUI No.73 year 2008, the deposit agreement was put into the *musyarakah*, which was *Musyarakah mutanaqishah* agreement or usually mentioned as MMQ. It was a kind of cooperation between two or more side for having the goods or assets proprietary. This cooperation would reduce the propriety rights of one side while the other sides would increase their the propriety rights

By the existence of this *musyarakah mutanaqishah* agreement, it was expected to be the costumers' alternative who wanted to have house otherwise they did not have enough money, so they could submit the financial to the Syari'ah Bank. In practicing, this *musyarakah mutanaqishah* agreement could be used for home proprietary partnership (KPR).

This focuses research of this thesis were: a) how are the implementation procedures of *musyarakah mutanaqishah* financial agreement of home propriety in Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, b) how is the result system of *musyarakah mutanaqishah* financial agreement of home propriety in Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, c) is there any profit and risk of *musyarakah mutanaqishah* financial agreement of home propriety in Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

The research objectives of this thesis were: a) to know the implementation procedures of *musyarakah mutanaqishah* financial agreement of home propriety in Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, b) to know the result system of *musyarakah mutanaqishah* financial agreement of home propriety in Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, c) to know the profit and risk of *musyarakah mutanaqishah* financial agreement of home propriety in Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

This research was done in Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi by using the qualitative approach method. Being seen from the type, this research used field research type, where this research emphasized more in the data collecting result from the determined informants.

This research result told that the procedure of *musyarakah mutanaqishah* financial agreement ordered the costumers to complete the requirements documents from the bank, then the bank analyzed and agreed the financial, administration, and financial bookkeeping, doing agreement which presented by the pertinent sides and the financial time period. The profit of this agreement was smaller so the financial installment would be cheaper, while the risk of the *musyarakah mutanaqishah* agreement became the problem financial.

Key words: Agreement, Financial, *Musyarakah Mutanaqishah*.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana, atau kedua-duanya.¹ Lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap adalah bank. Menurut Undang-Undang (UU) RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.² Adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara, oleh karena itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan bank tersebut. Dalam artian, posisi dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun sangatlah pesat. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya bank syariah.³ Kemajuan industri perbankan syariah di Indonesia juga diawali dari aspirasi masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang Islami. Perkembangan bank syariah di negara

¹ Kasmir, *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2014), 3.

² Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), 13.

³ Andi Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, 61.

Islam berpengaruh kepada Indonesia pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Akan tetapi prakarsa lebih khusus untuk mendirikan bank syariah di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990-an. Adapun bank syariah adalah sistem bank yang dikembangkan dengan prinsip syariah sedangkan prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam.⁴

Pada saat itu perkembangan dunia perbankan terus mengalami kemajuan yang sangat signifikan diawali dengan berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia tahun 1992, berdasarkan Undang-Undang (UU) Perbankan No. 7 Tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil yang kemudian dijabarkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia (BI) Nomor 25/4/BPPP tanggal 29 Februari 1993. Sejak saat itu, dunia perbankan terus tumbuh dan berkembang dengan catatan prestasi yang sangat mengembirakan.

Mengacu kepada hukum Islam serta pemahaman tentang keharaman riba menjadikan lembaga keuangan syariah sebagai solusi dalam melakukan pengelolaan keuangan umat. Suatu kondisi yang mencerminkan kemauan dan kesadaran umat melakukan ‘hijrah’ dalam pengelolaan keuangan dirasakan sebagai pangsa pasar yang sangat potensial. Hal ini ditandai dengan maraknya bank konvensional membuka unit usaha syariah atau juga mengkonversi sistemnya menjadi sistem syariah.⁵

⁴ Abdul Hafid, “Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember”, (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember, 2017).

⁵ Abdul Hafid, “Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember”, (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember, 2017).

Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau yang biasa disebut bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW. Atau dengan kata lain, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.⁶

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana (*surplus*) dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan atau kekurangan dana (*defisit*) dan melarang adanya MAGHRIB (*maisir, gharar, haram, riba* dan *bathil*). Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip “*antarodin*” sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan.

Bank syariah menyediakan berbagai macam produk, diantaranya pola titipan seperti *wadi'ah yad amanah* dan *wadi'ah yad ad-dhamanah*, pola pinjaman seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, pola jual beli seperti *murabahah, salam* dan *istishna'*, pola sewa seperti *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*, dan pola lainnya seperti *wakalah, kafalah*, dan akad *rahn* atau *gadai*.⁷

⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), 13.

⁷ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2017), 2.

Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah *musyarakah*. *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*amal/expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁸ Akad *musyarakah* ini sudah diterapkan oleh semua perbankan syariah melalui sistem pembayaran proyek maupun modal ventura.

Pembiayaan *musyarakah* termasuk salah satu pembiayaan yang populer di kalangan perbankan dan termasuk salah satu dari akad yang paling sering digunakan oleh para nasabah, karena akad ini dapat mencakup semua jenis akad-akad dalam transaksi muamalah. Ada beberapa macam akad dalam *musyarakah* atau yang biasa disebut dengan *syirkah* ini, diantaranya ialah *syirkah amwal*, *syirkah abdan*, *syirkah amlak*, *syirkah ukud*, *syirkah inan*, *syirkah muwaffadah*, *syirkah wujud*, dan *syirkah mudharabah*. Namun dalam kehidupan yang semakin modern, ada juga jenis-jenis *syirkah* turunan yang lahir di era kontemporer ini, diantaranya ialah, *syirkah tadhammun*, *syirkah taushiyah basithah*, *syirkah muhashah*, *syirkah musahamah*, *syirkah tushiyah bi al-asham*, *syirkah mas'uliyah mahdudah*, *syirkah kendaraan*, *syirkah hewan*, dan *syirkah mutanaqishah* (MMQ). Dalam hal ini, peneliti tertarik untuk meneliti salah satu jenis *syirkah* kontemporer tersebut, yaitu *syirkah mutanaqishah*.⁹

⁸Syafi'i Antonio, *Bank Syariah* (Jakarta: Gema Insani, 2016), 90.

⁹Maulana Hasanudin dan Jaih M, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 67.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) Nomor 73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari *musyarakah*, yakni akad *musyarakah mutanaqishah*. *Musyarakah mutanaqishah* yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi 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.¹⁰

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya maka perkembangan dari sektor properti semakin pesat dan sangat beragam. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, konsumen tidak terlepas dari sektor ini, misalnya kantor atau pabrik sebagai tempat bekerja, pusat perbelanjaan sebagai tempat membeli kebutuhannya sehari-hari, serta *property* dan *real estate* lainnya yang selalu berhubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari, dan yang menjadi kebutuhan paling mendasar adalah rumah atau apartemen sebagai tempat tinggal. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar

¹⁰Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014), 404.

manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945.¹¹

Dengan adanya akad *musyarakah mutanaqishah* ini, diharapkan bisa menjadi alternatif bagi nasabah yang ingin memiliki tempat tinggal atau rumah namun tidak memiliki dana yang cukup, maka bisa mengajukan pembiayaan kepada bank syariah. Karena dalam prakteknya, akad *musyarakah mutanaqishah* ini bisa digunakan untuk kongsi kepemilikan rumah (KPR).

Sejatinya dalam akad MMQ, nasabah hanya membayar cicilan pokok selama pengalihan kepemilikan. Namun, karena nasabah menggunakan aset tersebut maka ada akad *ijarah* di sana, di mana bank menyewakan bagian kepemilikannya kepada nasabah. Menurut Fatwa DSN MUI Nomor 9, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹²

Dari akad *ijarah* itulah kemudian terdapat pendapatan sewa yang dibagi sesuai porsi kepemilikan. Porsi bank masuk sebagai pendapatan untuk bank, sedangkan bagian pendapatan sewa nasabah akan digunakan untuk membeli kepemilikan aset dari bank.

Sementara, aset *musyarakah mutanaqishah* ini juga bisa disewakan ke pihak ketiga atas kesepakatan pihak bank dan nasabah. Pendapatan sewa akan dibagi berdasar porsi kepemilikan aset. Di akad *musyarakah mutanaqishah* ini

¹¹Rohmad, “Analisis Pembiayaan Hunian Syari’ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Perspektif Fatwa DSN MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Cabang Semarang)”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016).

¹²Adiwarman A Karim, *Bank Islam* (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2016), 138.

juga tidak terjadi *double pricing* karena saat pengalihan kepemilikan aset tidak ada margin yang ditambahkan dalam aset. Pendapatan bank murni hanya dari *ujrah* (upah sewa) saja.

Akad *musyarakah mutanaqishah* sudah mulai diimplementasikan pada produk perbankan, namun belum semua bank syariah menerapkan akad ini. Salah satu bank syariah yang menerapkan akad ini pada produk KPRS-nya adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang salah satu kantor cabang pembantunya (KCP) berada di Genteng Banyuwangi.

Pada 27 November 2012, Bank Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) Nomor 14/33/DPbS kepada seluruh Bank Syariah yaitu bank umum syariah (BUS) dan unit usaha syariah (UUS) yang salah satunya mengatur tentang ketentuan-ketentuan pelaksanaan KPR iB pada bank syariah.¹³

Berdasarkan Surat Edaran dari Bank Indonesia, nasabah yang memilih produk KPR dengan akad *murabahah* harus rela menambah modal awal pemilikan rumah yaitu sebesar 30% dari peraturan awal yang hanya 20%. Beruntung bagi nasabah yang memilih menggunakan akad MMQ pada pembiayaan KPR mereka karena dengan adanya SE ini tidak memberikan dampak buruk pada portofolio KPR iB mereka. Dengan adanya SE ini secara hukum positif semakin melegitimasi penerapan *musyarakah mutanaqishah* pada KPR Muamalat iB yang sebelumnya hanya didasarkan pada Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*.

¹³Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) Nomor 14/33/DPbS.

Seluruh bank syariah saat ini sudah harus menambah ragam skim untuk portofolio iB yaitu dengan skim *musyarakah mutanaqishah*, mengingat bahwa penggunaan *musyarakah mutanaqishah* sama-sama menguntungkan bagi nasabah KPR iB maupun bank syariah itu sendiri.

Adapun dalam pembiayaan tersebut, terdapat unsur kerjasama antara bank dan nasabah untuk membeli sebuah hunian syariah. Keduanya sepakat mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan sesuai porsinya masing-masing. Sejak berlakunya akad tersebut bukti kepemilikan tanah dan bangunan diatasnamakan atas nama nasabah sesuai persetujuan bank. Terkait hal ini, timbullah akad *ijarah* yang mengikuti akad *musyarakah mutanaqishah* ini. Adanya unsur sewa inilah yang membedakan antara kredit pembiayaan rumah pada bank konvensional dengan bank syariah.

Salah satu bank syariah yang telah menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah Bank Muamalat dan dalam hal ini peneliti memilih Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi untuk diteliti. Dengan alasan karena Banyuwangi merupakan kabupaten yang tergolong maju dan terdapat banyak bangunan perumahan, khususnya Kota Genteng yang merupakan pusat Kota Banyuwangi di bagian selatan yang dinilai sebagai pusat keramaian. Jadi dimungkinkan bahwa masyarakat Banyuwangi khususnya daerah Genteng banyak yang membutuhkan rumah. Keberadaan Bank Muamalat diharapkan dapat menjadi alternatif bagi nasabah yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki dana

yang cukup, maka bisa mengajukan pembiayaan pada Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penyusun tertarik untuk meneliti akad *musyarakah mutanaqishah* dengan judul “**AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA KCP GENTENG BANYUWANGI**”

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?
2. Bagaimana sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?
3. Apakah keuntungan dan risiko dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.
2. Untuk mengetahui sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

3. Untuk mengetahui keuntungan dan risiko dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi pihak yang membutuhkan berkaitan dengan permasalahan yang diangkat, serta menambah keilmuan dan wawasan masyarakat berkenaan akad perbankan syariah terutama dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.
- b. Sebagai salah satu cara untuk menambah pengetahuan dan pengalaman berkenaan dengan praktek transaksi muamalah dalam perbankan syariah yang sesuai dengan syariat Islam, bagi peneliti khususnya dan bagi peneliti lain pada umumnya yang membutuhkan dan kemudian dapat digunakan sebagai rujukan penelitian berikutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dapat membuka wacana bagi penulis pada khususnya, dan pembaca pada umumnya mengenai perbankan syariah dengan produk pembiayaan yang diimplementasikan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* khususnya pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh bank syariah khususnya di Bank Muamalat untuk

memenuhi kebutuhan sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal bagi masyarakat.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi para nasabah yang akan mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah agar lebih memahami manfaat akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang diberikan oleh bank syariah sehingga dalam mengajukan pembiayaan di bank syariah dapat mempertimbangkan antara bank syariah dan bank konvensional dan memahami bahwa pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah muatanaqishah* lebih meringankan nasabah karena menggunakan akad kerja sama dengan bank syariah.
- c. Bagi instansi (bank syariah) diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dan kerangka acuan dalam penerapan pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

E. Definisi Istilah

Adapun beberapa istilah dalam judul yang perlu mendapatkan penegasan adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* merupakan pembiayaan atau kerja sama yang dilakukan oleh bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan suatu barang, dimana masing-masing pihak berkontribusi dana

untuk pengadaan barang tersebut. Dalam hal ini akan terjadi penyusutan modal milik bank karena dibayar oleh nasabah dengan cara diangsur.

2. Kepemilikan Rumah

Kepemilikan rumah adalah kekuasaan seseorang yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki dalam hal ini kekuasaan seseorang untuk memiliki tempat tinggal atau rumah.

F. Sistematika Pembahasan

Adapun pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, yang meliputi latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

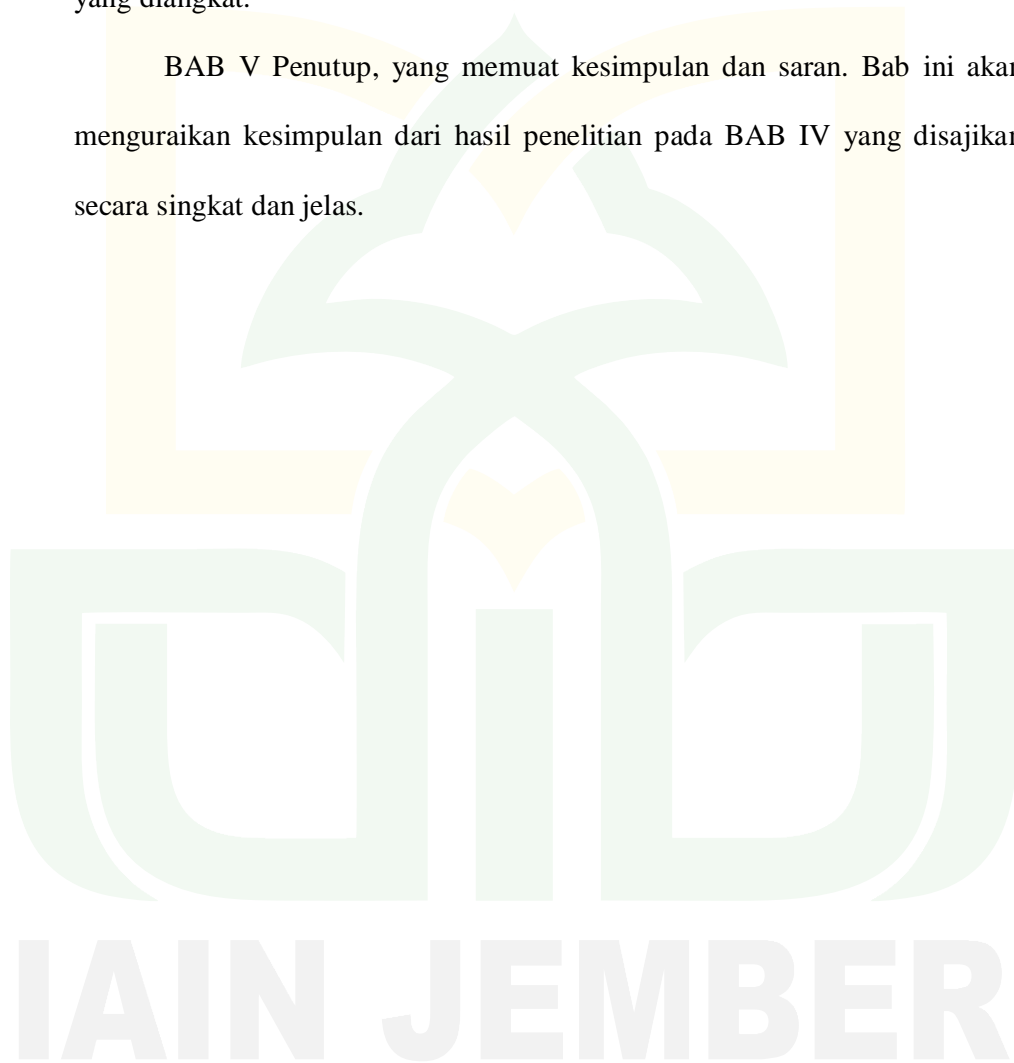
BAB II Kajian Kepustakaan, bab ini menjelaskan tentang penelitian terdahulu yang membahas penelitian yang telah dilakukan oleh orang lain yang serupa dengan penelitian yang akan peneliti lakukan. Dan kajian teori yang membahas tentang teori yang dijadikan landasan dalam melakukan penelitian yang sesuai dengan fokus penelitian.

BAB III Metode Penelitian, yang memuat pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV Penyajian Data dan Analisis, yang meliputi gambaran objek penelitian, penyajian data dan analisis, serta pembahasan temuan. Bab ini akan membahas hasil yang diperoleh dari penelitian dengan berlandaskan pada

penelitian lapangan. Penyajian data dan analisis data ini akan mendeskripsikan tentang uraian data dan temuan yang diperoleh dengan menggunakan metode dan prosedur yang diuraikan pada BAB III terkait dengan fokus penelitian yang diangkat.

BAB V Penutup, yang memuat kesimpulan dan saran. Bab ini akan menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian pada BAB IV yang disajikan secara singkat dan jelas.



BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Bagian ini adalah untuk melihat sejauh mana posisi penelitian yang hendak dilakukan, dan memaparkan beberapa hasil penelitian terdahulu berkaitan dengan penelitian yang hendak dilakukan. Kemudian, pada bagian ini akan diberikan ringkasan tentang penelitian yang telah dipublikasikan dengan yang masih belum dipublikasikan

Masalah yang terkait dengan *musyarakah mutanaqishah* sesungguhnya telah banyak dibahas dan diteliti, akan tetapi permasalahan yang diteliti tersebut berbeda sesuai dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan. Tema yang penulis angkat pada skripsi ini adalah tentang akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang difokuskan kepada pembiayaan kepemilikan rumah. Berikut ini penulis paparkan beberapa penelitian yang membahas tema ini, antara lain :

Pertama, sebuah penelitian skripsi oleh Holil Nawawi yang berjudul “Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Muamalat Jember”.¹⁴ Persamaan antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang yaitu sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat Jember. Perbedaannya

¹⁴ Holil Nawawi, “Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Muamalat Jember”, (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember, 2015).

adalah Holil Nawawi lebih fokus pada penentuan upah (*ujroh*) dalam pelaksanaan akad *musyarakah muatanaqishah* sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah serta keuntungan dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* tersebut.

Kedua, skripsi dari Abdul Hafid yang berjudul “Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad *Murabahah* Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember”. Persamaan antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang yaitu sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Perbedaannya adalah Abdul Hafid menggunakan akad *murabahah* sedangkan peneliti yang sekarang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Kemudian perbedaan lain yaitu tempat penelitian, peneliti terdahulu meneliti di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Jember sedangkan peneliti yang sekarang meneliti di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.¹⁵

Ketiga, skripsi dari Rohmad yang berjudul “Analisis Pembiayaan Hunian Syari’ah Kongsu Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)”. Persamaan antara peneliti terdahulu dengan yang sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Perbedaannya adalah peneliti terdahulu lebih

¹⁵Abdul Hafid, “Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad *Murabahah* Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember”, (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember, 2017).

fokus kepada penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* berdasarkan peraturan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah serta keuntungan dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* tersebut.¹⁶

Keempat, skripsi dari Nurul Dwi Arifiani yang berjudul “Mekanisme Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank Jateng Syariah)”. Persamaan antara peneliti terdahulu dengan yang sekarang adalah sama-sama meneliti akad *musyarakah mutanaqishah*. Perbedaannya adalah peneliti terdahulu lebih fokus kepada pembiayaan sindikasi syariah sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada pembiayaan kepemilikan rumah.¹⁷

Kelima, skripsi dari Abdi Kurniawan Alusyi yang berjudul “Analisis Kebijakan Kepemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Dengan Skim Syariah (Studi Kasus Pada Bank BTN Syariah Unit Usaha Harmoni Jakarta)”. Persamaan antara peneliti terdahulu dengan yang sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Perbedaannya adalah peneliti terdahulu lebih fokus kepada pembiayaan KPR bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan skim syariah sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus

¹⁶Rohmad, “Analisis Pembiayaan Hunian Syari’ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Perspektif Fatwa DSN MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Cabang Semarang)”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016).

¹⁷Nurul Dwi Arifian, “Mekanisme Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank Jateng Syariah)”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016).

kepada pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* serta keuntungan dari akad tersebut.¹⁸

Keenam, skripsi dari Bayu Prasetyo yang berjudul “Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan Dsn No.01/DSN-MUI/X/2013”. Persamaan antara peneliti terdahulu dengan yang sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat. Perbedaannya adalah peneliti terdahulu lebih fokus kepada pembiayaan bermasalah pada bank muamalat yang berdasarkan keputusan Fatwa DSN MUI NO.01/DSN-MUI/X/2013 sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah serta keuntungan dari akad *musyarakah mutanaqishah* tersebut.¹⁹

Ketujuh, skripsi dari Agisa Muttaqien yang berjudul “Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad *Musyarakah Muatanaqishah* Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus : Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))”. Persamaan antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah muatanaqishah* pada Bank Muamalat. Perbedaannya adalah peneliti terdahulu lebeih fokus kepada

¹⁸Abdi Kurniawan Alusyi, “*Analisis Kebijakan Kepemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Dengan Skim Syariah (Studi Kasus Pada Bank BTN Syariah Unit Usaha Harmoni Jakarta)*”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010).

¹⁹Bayu Prasetyo, “*Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013*”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014).

peraturan perundang-undangan dan fatwa yang berlaku sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah serta keuntungan dari akad *musyarakah mutanaqishah* tersebut.²⁰

Kedelapan, skripsi dari Dewi Rika Koesnaini yang berjudul “Analisis Akad *Murabahah* Dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah (Perspektif Hukum Perpajakan Dan Perlindungan Konsumen)”. Persamaan antara peneliti terdahulu dengan yang sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Perbedaannya adalah peneliti terdahulu menggunakan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah tersebut dan juga lebih fokus kepada hukum perpajakan dan perlindungan terhadap konsumen sedangkan peneliti yang sekarang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah dan lebih fokus kepada sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah serta keuntungan dari akad *musyarakah mutanaqishah* tersebut.²¹

Kesembilan, skripsi dari Farida Sutarsih yang berjudul “Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia”. Persamaan antara peneliti terdahulu dengan yang sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) syariah di

²⁰Agisa Muttaqien, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Muatanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus : Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))*”, (Skripsi Universitas Indonesia, 2012).

²¹Dewi Rika Koesnaini, “*Analisis Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah (Perspektif Hukum Perpajakan Dan Perlindungan Konsumen)*”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015).

bank muamalat. Perbedaannya adalah peneliti terdahulu lebih fokus kepada pembiayaan take over pada kepemilikan rumah tersebut sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah dengan serta keuntungan dari akad tersebut.²²

Kesepuluh, Tesis dari Eka Jati Rahayu Firmansyah yang berjudul “Manajemen Resiko Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi Pada PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)”. Persamaan antara peneliti terdahulu dengan yang sekarang adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Perbedaannya adalah peneliti terdahulu lebih fokus kepada manajemen resiko pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah serta keuntungan dari akad tersebut.²³

²²Farida Sutarsih, “*Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah Di Bank Muamalat Indonesia*”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2008).

²³Eka Jati Rahayu Firmansyah, “*Manajemen Resiko Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Kpr) iB (Studi Pada PT. Bank Bri Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)*”, (Tesis Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015).

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama / Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Holil Nawawi, 2015	Pelaksanaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Muamalat Jember	Menggunakan metode penelitian kualitatif. Sama-sama mengkaji tentang akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> kepemilikan rumah.	Bertujuan untuk menjelaskan mengenai penentuan upah (<i>ujroh</i>) dalam pelaksanaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> .
2	Abdul Hafid, 2017	Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad <i>Murabahah</i> di BNI Syariah Kntor Cabang Jember	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama mengkaji tentang pembiayaan kepemilikan rumah.	Abdul Hafid, menggunakan akad <i>murabahah</i> dan lokasi penelitian di Bank BNI Syariah.
3	Rohmad, 2016	Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy Dengan Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama mengkaji tentang pembiayaan kepemilikan rumah dan sama-sama menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> .	Bertujuan untuk menjelaskan mengenai penerapan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> berdasarkan peraturan Fatwa DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008.
4	Nurul Dwi Arifiani, 2016	Mekanisme Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> (Studi pada Nasabah	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama menggunakan akad <i>musyarakah</i>	Bertujuan menjelaskan mengenai pembiayaan sindikasi syariah dengan

		Pembiayaan Sindikasi Syariah di Bank Jateng Syariah)	<i>muatanaqishah.</i>	menggunakan akad <i>musyarakah muatanaqishah</i> pada Bank Jateng Syariah.
5	Abdi Kurniawan Alusy, 2010	Analisis Kebijakan Kepemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dengan Skim Syariah (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Unit Usaha Harmoni Jalarta)	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama mengkaji tentang pembiayaan kepemilikan rumah	Bertujuan untuk menjelaskan kebijakan KPR bersubsidi dengan skim syariah menggunakan akad murabahah dan studi kasus pada Bank BTN Syariah
6	Bayu Prasetyo, 2014	Penyelesaian Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO. 01/DSN-MUI/X/2013	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama mengkaji tentang akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i>	Bertujuan menjelaskan mengenai pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i> bermasalah berdasarkan keputusan DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013
7	Agisa Muttaqien, 2012	Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsil(PHSK)	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama mengkaji pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> kepemilikan rumah	Bertujuan untuk menjelaskan peraturan perundang-undangan dan fatwa yang berlaku pada produk PHSK

8	Dewi Rika Koesnaini, 2015	Analisis Akad <i>Murabahah</i> Dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah (Perspektif Hukum Perpajakan dan Perlindungan Konsumen)	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama mengkaji tentang pembiayaan kepemilikan rumah	Bertujuan untuk menjelaskan mengenai pembiayaan hunian syariah menggunakan akad <i>murabahah</i> perspektif hukum perpajakan dan perlindungan konsumen.
9	Farida Sutarsih, 2008	Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama mengkaji tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>	Bertujuan untuk menjelaskan pembiayaan <i>take over</i> KPR Syariah
10	Eka Jati Rahayu Firmansyah, 2015	Manajemen Resiko Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)	Menggunakan metode penelitian kualitatif, sama-sama mengkaji pembiayaan kepemilikan rumah	Bertujuan untuk menjelaskan manajemen resiko pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta.

Sumber : Dokumentasi²⁴

B. Kajian Teori

1. Perbankan Syariah

a. Pengertian Perbankan Syariah

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup

²⁴ Dokumentasi, Penelitian Terdahulu, Jember, 20 November 2017.

kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. Fungsi lainnya ialah menyalurkan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerja sama usaha.²⁵

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Investor yang menempatkan dananya akan mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya yang disahkan dalam syariah Islam. Bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan pada umumnya dalam akad jual beli dan kerja sama usaha. Imbalan yang diperoleh dalam margin keuntungan, bentuk bagi hasil, dan/atau bentuk lainnya sesuai dengan syariah Islam.

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus

²⁵Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 32.

tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariah Islam.²⁶

UU Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS), dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).²⁷

Bank umum syariah adalah bank yang berdiri sendiri sesuai dengan akta pendiriannya, bukan merupakan bagian dari bank konvensional. Beberapa contoh bank umum syariah antara lain Bank Syariah Mandiri, Bank Muamalat Indonesia, Bank Syariah Mega, Bank Syariah Bukopin, Bank BCA Syariah, dan Bank BRI Syariah.

Unit usaha syariah merupakan unit usaha syariah yang masih di bawah pengelolaan bank konvensional. UUS adalah unit kerja dari kantor pusat bank konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang

²⁶ Ibid., 32.

²⁷ Ibid., 33.

melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah. Contoh unit usaha syariah antara lain BNI Syariah, Bank Permata Syariah, BII Syariah, dan Bank Danamon Syariah.

b. Karakteristik Bank Syariah

- 1) Penghapusan riba
- 2) Pelayanan kepada kepentingan publik dan merealisasikan sasaran sosio-ekonomi Islam.
- 3) Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
- 4) Bank syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank komersial syariah menerapkan *profit and loss sharing* dalam konsinyasi, ventura, bisnis, atau industri.
- 5) Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dan pengusaha.
- 6) Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya dengan memanfaatkan instrumen pasar uang antar bank syariah dan instrumen bank sentral berbasis syariah.²⁸

²⁸Andi Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), 67.

2. Akad

a. Pengertian Akad

Akad (ikatan, keputusan atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai Syariah.²⁹

Dalam istilah *fiqih*, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai. Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Rukun dalam akad ada tiga, yaitu : 1) pelaku akad; 2) objek akad; dan 3) sighth atau pernyataan pelaku akad, yaitu ijab dan qabul. Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (*ahliyah*) dan mempunyai otoritas syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain (*wilayah*). Objek akad harus ada ketika terjadi akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa diserahkan ketika terjadi akad, dan harus sesuatu yang jelas antara dua pelaku akad. Sementara itu, *ijab qabul* harus jelas

²⁹Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), 35.

maksudnya, sesuai antara *ijab* dan *qabul*, dan bersambung antara *ijab* dan *qabul*.³⁰

Syarat dalam akad ada empat, yaitu : 1) syarat berlakunya akad (*in'iqod*); 2) syarat sahnya akad (*shihah*); 3) syarat terealisasinya akad (*nafadz*); dan 4) syarat *lazim*. Syarat *In'iqod* ada yang umum dan khusus. Syarat umum harus selalu ada pada setiap akad, seperti syarat yang harus ada pada pelaku akad, objek akad dan *shighah* akad, akad bukan pada sesuatu yang diharamkan, dan akad pada sesuatu yang bermanfaat. Sementara itu, syarat khusus merupakan sesuatu yang harus ada pada akad-akad tertentu, seperti syarat minimal dua saksi pada akad nikah. Syarat *shihah*, yaitu syarat yang diperlukan secara syariah agar akad berpengaruh, seperti dalam akad perdagangan harus bersih dari cacat. Syarat *nafadz* ada dua, yaitu kepemilikan (barang dimiliki oleh pelaku dan berhak menggunakannya) dan wilayah. Syarat *lazim*, yaitu bahwa akad harus dilaksanakan apabila tidak ada cacat.

b. Akad yang digunakan Bank Syariah

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya terutama diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (*tijarah*) dan sebagian dari kegiatan tolong-menolong (*tabarru'*).³¹ Turunan dari *tijarah* adalah perniagaan (*al-ba'i*) yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan segala

³⁰ Ibid., 35.

³¹ Ibid., 37.

variasinya. Cakupan akad yang akan dibahas meliputi akad perniagaan (*al-ba'i*) yang umum digunakan untuk produk bank syariah, ditambah akad-akad lain di luar perniagaan, seperti *qardhul hasan* (pinjaman kebajikan).

c. Keterkaitan Akad dan Produk

Allah telah menghalalkan perniagaan (*al-ba'i*) dan mengharamkan riba (QS 2:275). Inilah dasar utama operasi bank syariah yang meninggalkan penggunaan sistem bunga dan menerapkan penggunaan sebagian akad-akad perniagaan dalam produk-produk bank syariah, ditambah akad-akad lain di luar perniagaan, seperti *qardhul hasan* (pinjaman kebajikan).

Perlu diingat bahwa dalam melihat produk-produk bank syariah, selain bentuk atau nama produknya, yang perlu diperhatikan adalah prinsip syariah yang digunakan oleh produk yang bersangkutan dalam akadnya (perjanjian), dan bukan hanya nama produknya sebagaimana produk-produk bank konvensional. Hal ini terkait dengan bagaimana hubungan antara bank dan nasabah yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, suatu produk bank syariah dapat menggunakan prinsip Syariah yang berbeda. Demikian juga, satu prinsip Syariah dapat diterapkan pada beberapa produk yang berbeda.³²

³² Ibid., 37.

Akad atau transaksi yang berhubungan dengan kegiatan usaha bank syariah dapat digolongkan ke dalam transaksi untuk mencari keuntungan (*tijarah*) dan transaksi tidak untuk mencari keuntungan (*tabarru'*). Transaksi untuk mencari keuntungan dapat dibagi lagi menjadi dua, yaitu transaksi yang mengandung kepastian (*natural certainty contracts/NCC*), yaitu kontrak dengan prinsip non bagi hasil (jual-beli dan sewa), dan transaksi yang mengandung ketidakpastian (*natural uncertainty contracts/NUC*), yaitu kontrak dengan prinsip bagi hasil. Transaksi NCC berlandaskan pada teori percampuran. Semua transaksi untuk mencari keuntungan tercakup dalam pembiayaan dan pendanaan, sedangkan transaksi tidak untuk mencari keuntungan tercakup dalam pendanaan, jasa pelayanan (*fee based income*), dan kegiatan sosial.

3. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut UU Perbankan No.10 Tahun 1998 “Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

Maka dari itu pembiayaan dapat di artikan sebagai fasilitas yang berhubungan dengan biaya melalui penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain.³³

b. Jenis – Jenis Pembiayaan

Pembiayaan menurut sifat penggunaan dapat dibagi menjadi 2 hal sebagai berikut :

1) Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

2) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.³⁴ Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi. Dalam pembiayaan ini tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh pembiayaan untuk perumahan, pembiayaan

³³ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), 161.

³⁴ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), 161.

mobil pribadi, pembiayaan perabotan rumah tangga, dan pembiayaan konsumtif lainnya.³⁵

c. Prinsip Pemberian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas utama bank yang menghasilkan pendapatan bagi bank syariah. Investasi sejumlah dana kepada pihak lain dalam bentuk pembiayaan memiliki risiko gagal bayar dari nasabah pembiayaan.³⁶

Pejabat atau petugas bank syariah yang melaksanakan atau bertanggung jawab dalam penyaluran pembiayaan perlu memahami prinsip-prinsip pembiayaan yang meliputi 5C yaitu :

1) *Character*

Penilaian karakter calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan tersebut jujur, beriktikad baik, dan tidak akan meyulitkan bank di kemudian hari. Penilaian mengenai karakter lazimnya dilakukan melalui bank checking, melalui Sistem Informasi Debitur (SID) pada BI.³⁷ SID menyediakan informasi pembiayaan yang terkait nasabah, antara lain informasi mengenai bank pemberi pembiayaan, nilai fasilitas pembiayaan yang telah diperoleh, kelancaran pembayaran, serta informasi lain yang terkait dengan fasilitas pembiayaan tersebut.

³⁵Kasmir, *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), 91.

³⁶Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 203.

³⁷*Ibid.*, 204.

2) *Capacity*

Penilaian kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen nasabah pembiayaan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat.

3) *Capital*

Penilaian atas posisi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk aliran kas, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang. Ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan permodalan nasabah pembiayaan dalam menjalankan proyek atau usaha nasabah pembiayaan yang bersangkutan.

4) *Condition Of Economy*

Penilaian atas kondisi pasar di dalam negeri maupun di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha nasabah pembiayaan yang dibiayai.³⁸

5) *Collateral*

Penilaian atas agunan yang dimiliki calon nasabah pembiayaan. Ini dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan apakah sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan oleh nasabah pembiayaan dipertimbangkan apakah

³⁸ Ibid., 205.

dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan dalam hal keuangan nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban (sebagai *second way-out*)

Kemudian penilaian pembiayaan dengan metode analisis 7P adalah sebagai berikut :

1) *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.³⁹

2) *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3) *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan pembiayaan dapat bermacam-macam sebagai contoh apakah untuk modal kerja, atau investasi, konsumtif atau produktif, dan lain sebagainya.

4) *Prospect*

³⁹ Kasmir, *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), 96.

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas pembiayaan yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

5) *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian pembiayaan.⁴⁰

6) *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7) *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

4. *Musarakah Mutanaqishah*

a. Pengertian *Musarakah Mutanaqishah*

Menurut Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musarakah mutanaqishah*, yang dimaksud *musarakah mutanaqishah* adalah *musarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan

⁴⁰ Ibid., 97.

asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁴¹

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.⁴²

Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi 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.

⁴¹Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014), 410.

⁴²Maulana Hasanuddin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 60.

b. Landasan Syariah

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ
وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersekutu itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh, dan amat sedikitlah mereka ini...” (QS. Shad : 24)⁴³

c. Konstruksi *Musarakah Mutanaqishah* di Perbankan Syariah

Implementasi pembiayaan *musarakah mutanaqishah* perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan

⁴³Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta : Penerbit Erlangga, 2014), 405.

bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.⁴⁴

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Skim *musyarakah mutanaqishah* cocok untuk waktu yang panjang melebihi 10 tahun pelunasan. Bagi bank, keuntungan didapat bukan dari nilai cicilan tapi nilai sewa. Dengan waktu yang panjang, nilai cicilan akan rendah sedangkan sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu.

d. Ketentuan Pokok *Musyarakah Mutanaqishah*

Di dalam akad ini terdapat unsur *syirkah* (kerja sama), *ijarah* (sewa), dan terakhir adalah *ba'i* (jual beli). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal dan kepemilikan akan barang. Sementara sewa adalah kemudahan yang diberikan salah satu pihak

⁴⁴Abdul Rokhim, "Konstruk dan Model Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah", *Al- Iqtishadi Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam*, 1 (Oktober, 2014), 53.

kepada pihak lain, dan kemudian yang terakhir barulah terjadi jual beli secara utuh. Keutuhan pokok dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan gabungan ketentuan pokok ketiga akad tersebut.

Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank.⁴⁵ Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Jika kita mengambil rumah sebagai contoh kasus, perhitungannya adalah sebagai berikut : misalnya , Rp100.000.000. Bank berkontribusi Rp 70.000.000 dan nasabah Rp 30.000.000 . Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Dalam syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapa pun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah.⁴⁶

⁴⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta : Gema Insani, 2016), 173.

⁴⁶Ibid., 173.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp 1.000.000 per bulan, pada realisasinya Rp 700.000 akan menjadi milik bank dan Rp 300.000 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp 300.000 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan perkongsian yang mengecil atau *musyarakah mutanaqishah* atau disebut juga dengan *decreasing participation* dari pihak bank.

e. Model Alur Proses Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam memberikan pembiayaan kepada debiturnya tentu bank akan melaksanakan prinsip kehati-hatian. Hal ini memang disyaratkan oleh undang-undang yang mengatur mengenai perbankan.⁴⁷ Perlu diketahui bahwa setiap rupiah dana yang disalurkan ke masyarakat oleh bank adalah milik masyarakat juga, tentunya bank akan mengembalikannya kepada nasabah setiap saat berikut *nisbahnya*. Karena itu, bank selalu melakukan analisis pembiayaan untuk menilai kelayakan calon debiturnya.

Pada umumnya, bank membagi debiturnya ke dalam dua golongan besar, yaitu perorangan dan perusahaan. Adapun persyaratan bagi

⁴⁷Abdul Rokhim, "Konstruksi dan Model Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah", *Al-Iqtishadi Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam*, 1 (Oktober, 2014), 69.

debitur perorangan antara lain : 1). *Copy* identitas diri (KTP, SIM, atau paspor), 2). *Copy* akte nikah (bagi yang sudah menikah), 3). *Copy* kartu keluarga, 4). *Copy* rekening koran / rekening giro 3 bulan terakhir, 5). *Copy* slip gaji dari perusahaan / tempat bekerja calon debitur. Sedangkan bagi debitur perusahaan dengan persyaratan : 1). *Copy* identitas diri dari para pengurus perusahaan (direktur & komisaris), 2). *Copy* NPWP, 3). *Copy* SIUP, 4). *Copy* Akte Pendirian dan Anggaran Dasar Perusahaan beserta perubahannya dari Notaris, 5). *Copy* TDP, 6). *Copy* rekening koran / giro / buku tabungan 3 bulan terakhir, 7). Data keuangan lainnya, seperti neraca keuangan, laporan rugi laba, catatan penjualan dan pembelian harian, dan data pembukuan lainnya.⁴⁸

Ketika memberikan pembiayaan kepada nasabah, bank tentu saja mengharapkan uangnya kembali. Karenanya, untuk memperkecil resiko, dalam memberikan kredit, bank harus mempertimbangkan beberapa hal-hal yang terdiri dari *character* (kepribadian), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition of economy* (keadaan perekonomian), atau sering disebut sebagai 5C (panca C).

Selain itu, dalam konteks *syirkah*, beberapa hal yang diperjanjikan dalam perjanjian di perbankan syariah adalah : 1). Jangka waktu pembiayaan 2). *Nisbah* bagi hasil 3). Cara

⁴⁸ Ibid., 70.

pembayaran 4). Agunan/jaminan pembiayaan 5). Biaya administrasi 6). Asuransi jiwa dan tagihan.

Dalam konteks praktisnya, model alur pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dengan tahapan dalam pembiayaan untuk pengadaan suatu barang, melalui alur sebagai berikut :

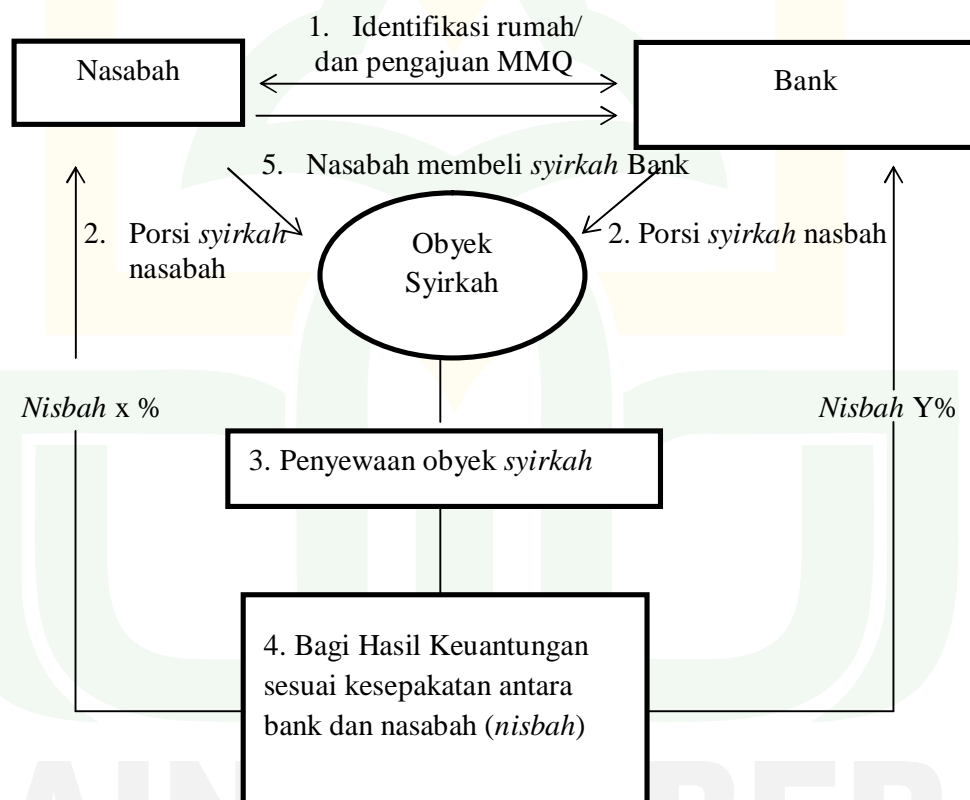
- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah.
- b. Petugas bank akan menganalisis kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
- c. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*).⁴⁹
- d. Dilakukan akad *musyarakah mutanaqishah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikutan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut, serta jaminan tambahan lainnya.
- e. Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang

⁴⁹ Ibid., 71.

diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah

Gambar 2.1

Skema akad *musyarakah mutanaqishah*



Sumber : Dokumentasi⁵⁰

⁵⁰ Dokumentasi, Bank Muamalat Kantor Cabang Jember, 04 April 2018.

Keterangan :

- 1) Nasabah mengidentifikasi rumah / bangunan yang ingin dibeli secara *musyarakah* dan melakukan pengajuan pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* kepada Bank.⁵¹
- 2) Nasabah dan bank melakukan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dan bersama-sama menyertakan porsi *syirkah* masing-masing untuk membeli rumah / bangunan.
- 3) Rumah / bangunan yang dibeli, disewakan kepada nasabah atau pihak ketiga.
- 4) Pendapatan sewa rumah/ bangunan dibagi antara bank dan nasabah selaku pemilik sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati di awal.
- 5) Nasabah membeli porsi *syirkah* bank dari pendapatan sewa yang diperoleh.

5. Ijarah

a. Pengertian Ijarah

Al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁵²

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi

⁵¹Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 61.

⁵²Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 117.

perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa.⁵³

b. Landasan Syariah

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ^{٥٣}
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan” (QS. Al- Baqarah : 233).

6. *Ba'i* (Jual Beli)

a. Pengertian *Ba'i* (Jual Beli)

Menurut Etimologi, jual beli diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁵⁴

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jula beli.⁵⁵

b. Landasan Syariah

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

⁵³Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 137.

⁵⁴Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 73.

⁵⁵Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), 127.

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

7. Manajemen Risiko Bank Syariah

a. Pengertian Manajemen Risiko Bank Syariah

Sebagai lembaga *intermediary* dan seiring dengan situasi lingkungan eksternal dan internal perbankan yang mengalami perkembangan pesat, bank syariah akan selalu berhadapan dengan berbagai risiko dengan tingkat kompleksitas yang beragam dan melekat pada kegiatan usahanya. Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank.⁵⁶ Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya, bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau yang biasa disebut sebagai manajemen risiko.

Sasaran kebijakan manajemen risiko adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi,

⁵⁶Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2016), 255.

dan berkesinambungan. Dengan demikian, manajemen risiko berfungsi sebagai filter atau pemberi peringatan dini (*early warning system*) terhadap kegiatan usaha bank.

b. Tujuan Manajemen Risiko

- 1) Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator.
- 2) Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
- 3) Meminimalisir kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- 4) Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
- 5) Mengalokasikan modal dan membatasi risiko.

c. Jenis-Jenis Risiko

Penerapan manajemen risiko di bank syariah wajib disesuaikan dengan tujuan, kebijakan usaha, ukuran, dan kompleksitas usaha serta kemampuan bank.⁵⁷ Kompleksitas usaha adalah keberagaman dalam jenis transaksi produk/jasa dan jaringan usaha. Sementara itu, kemampuan bank meliputi kemampuan keuangan, infrastruktur pendukung dan kemampuan sumber daya insani. Berikut jenis-jenis risiko dalam perbankan syariah :

- 1) Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Dalam

⁵⁷Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta : Salemba Empat, 2013), 36.

bank syariah, risiko terkait produk dan risiko terkait pembiayaan korporasi.⁵⁸

- 2) Risiko pasar adalah risiko pada posisi neraca dan rekening administratis akibat perubahan harga pasar, antara lain risiko berupa perubahan nilai dari aset yang dapat diperdagangkan atau disewakan.
- 3) Risiko likuiditas merupakan risiko akibat ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau aset likuid berkualitas tinggi yang dapat digunakan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.
- 4) Risiko operasional merupakan risiko kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang memengaruhi operasional bank.
- 5) Risiko hukum merupakan risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis.
- 6) Risiko reputasi adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan para pemangku kepentingan yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank.

⁵⁸Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2016), 260.

- 7) Risiko strategis adalah risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan strategis serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.
- 8) Risiko kepatuhan adalah risiko akibat bank tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku serta prinsip syariah.



IAIN JEMBER

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu dengan melakukan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Sedangkan menurut Jonathan Sarwono pendekatan kualitatif adalah menekankan pada makna, penalaran, definisi, suatu situasi tertentu (dalam konteks tertentu), lebih banyak meliputi hal-hal yang berhubungan dengan kehidupan sehari-hari. Pendekatan kualitatif, lebih lanjut mementingkan pada proses dibandingkan dengan hasil akhir. Oleh karena itu urutan kegiatan dapat berubah tergantung pada kondisi dan banyak gejala yang ditemukan. Tujuan penelitian biasanya berkaitan dengan hal-hal yang bersifat praktis.⁵⁹

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*), penelitian lapangan merupakan pendekatan luas dalam penelitian kualitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif. Ide pentingnya adalah bahwa peneliti berangkat ke lapangan untuk mengamati tentang suatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah.⁶⁰ Dalam hal demikian maka

⁵⁹Jonathan Sarwono, *Metode Kuantitatif dan Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), 257.

⁶⁰Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2011), 26.

pendekatan ini terkait erat dengan pengamatan berperan serta. Peneliti lapangan biasanya membuat catatan lapangan serta ekstensif yang kemudian dibuatkan kodenya dan dianalisis dalam berbagai cara.

B. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, lokasi merupakan salah satu instrumen yang cukup urgen sifatnya. Adapun lokasi penelitian ini akan dilaksanakan di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi. Dengan alasan karena Banyuwangi merupakan kabupaten yang tergolong maju dan terdapat banyak bangunan perumahan, jadi dimungkinkan bahwa masyarakat banyuwangi banyak yang membutuhkan rumah, dengan adanya Bank Muamalat ini diharapkan dapat menjadi alternatif bagi nasabah yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki dana yang cukup, maka bisa mengajukan pembiayaan pada Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi. Dan salah satu keunikan lagi yaitu hanya Bank syariah tertentu yang menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah yakni Bank Muamalat dan dalam hal ini peneliti melakukan penelitian di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi. Hal tersebut menjadi alasan peneliti untuk meneliti di tempat ini yang nantinya dapat memunculkan ketertarikan penulis untuk menjadikan kejadian ini sebagai suatu judul skripsi.

C. Subjek Penelitian

Dalam penentuan subjek (informan) penelitian ini, peneliti menggunakan teknik, *snowball sampling* yaitu teknik penentuan sampel yang mula-mula jumlahnya kecil, kemudian membesar. Ibarat bola salju yang menggelinding yang lama-lama menjadi besar. Dalam penentuan sampel, pertama-tama dipilih satu atau dua orang, tetapi karena dengan dua orang ini belum merasa lengkap terhadap data yang diberikan, maka peneliti mencari orang lain yang dipandang lebih tahu dan dapat melengkapi data yang diberikan oleh dua orang sebelumnya. Begitu seterusnya, sehingga jumlah sampel semakin banyak.⁶¹ Adapun informan dalam penelitian ini ada tiga yaitu : Bapak Rudi Setiyanto selaku *Sub Branch Manager*, Ibu Nur Aisyah selaku *Branch Recovery*, dan Bapak Muhammad Arif selaku *Account Manager Financing*.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pada bagian ini diuraikan teknik pengumpulan data yang digunakan, misalnya observasi non partisipan, wawancara pendalam, dan dokumentasi. Masing-masing harus dideskripsikan tentang data apa saja yang diperoleh melalui teknik-teknik tersebut⁶²

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

⁶¹Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 85.

⁶²*Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: STAIN Jember Press, 2014), 47.

a. Wawancara

Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, pengumpul data telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah disiapkan.⁶³ Dalam penelitian ini peneliti mewawancarai tiga informan yaitu : Bapak Rudi Setiyanto selaku *Sub Branch Manager*, Ibu Nur Aisyah selaku *Branch Recovery*, dan Bapak Muhammad Arif selaku *Account Manager Financing*. Wawancara yang dilakukan peneliti sesuai dengan fokus penelitian yaitu peneliti bertanya mengenai prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah, kemudian sistem bagi hasil dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah, dan keuntungan serta risiko dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah.

b. Observasi

Dalam observasi ini peneliti menggunakan teknik *Observasi partisipasi pasif*, dimana yang dimaksud dengan *observasi partisipasi pasif* ini adalah peneliti datang di tempat kegiatan orang yang diamati, tapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan tersebut.⁶⁴ Maksudnya adalah

⁶³Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 233.

⁶⁴Ibid., 227.

peneliti hanya akan meneliti di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi untuk meneliti tentang akad pembiayaan *musyarakah muatanaqishah* kepemilikan rumah.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.⁶⁵ Metode dokumentasi dalam penelitian kualitatif merupakan perlengkapan dari penggunaan metode observasi dan wawancara. Metode ini digunakan untuk mencari data mengenai hal hal atau variabel-variabel yang berupa catatan yang berbentuk tulisan, gambar, foto, dan sebagainya. Dalam hal ini peneliti melakukan dokumentasi berupa buku panduan Bank Muamalat, struktur organisasi, brosur dan lain-lain.

E. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Menurut Miles dan Huberman, analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh.⁶⁶ Tahapan-Tahapan analisis data yang

⁶⁵ Ibid., 240.

⁶⁶ Ibid., 253.

digunakan peneliti adalah sebagaimana tahapan-tahapan yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman yaitu sebagai berikut :

a. Reduksi data (*data reduction*)

Data yang diperoleh di lapangan semakin lama akan semakin banyak sehingga data semakin kompleks dan rumit, oleh karena itu peneliti harus mereduksi data yang berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pula hal-hal yang penting, mencari tema dan polanya. Data yang sudah direduksi lebih memudahkan peneliti untuk memperoleh gambaran dilapangan dan memudahkan peneliti mengumpulkan data berikutnya.

b. Penyajian data (*data display*)

Setelah mereduksi data, kemudian peneliti dapat menyajikan data dengan lebih mudah. Penyajian data kualitatif bisa dengan uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. Penyaji data yang paling sering digunakan dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks naratif. Memahami data akan lebih mudah setelah adanya *display* data, sehingga merencanakan kerja selanjutnya bisa lebih cepat.

IAIN JEMBER

c. *Conclusion Drawing/Verification*

Dalam tahap ini adalah tahap terakhir, yaitu tahap pengambilan keputusan dan verifikasi. Kesimpulan yang valid dan konsisten, dan apabila terbukti maka kesimpulan adalah kesimpulan kredibel.

F. Keabsahan Data

Hasil penelitian harus dipertanggung jawabkan, demikian peneliti melakukan pengecekan tentang keabsahan data yang telah diperoleh. Untuk membuktikan bahwa apa yang telah diamati oleh peneliti sesuai dengan yang terjadi di lapangan. Pengujian keabsahan data perlu dilakukan untuk mengetahui tingkat kepercayaan yang dicapai dan menunjukkan kepercayaan hasil temuan dengan jalan membuktikan oleh peneliti pada kenyataan yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini teknik keabsahan data yang digunakan adalah teknik triangulasi sumber.

Triangulasi sumber yaitu membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam bentuk metode kualitatif.⁶⁷ Misalnya peneliti membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara dan juga peneliti membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan dengan fokus masalah yang diteliti di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

⁶⁷ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2014), 127.

G. Tahap-Tahap Penelitian

Banyak ahli mengemukakan tahapan penelitian secara berbeda beda. Namun, setidaknya dapat dilaporkan ke dalam dua jenis yaitu yang mengemukakan berdasarkan langkah fisik (operasional lapangan/pragmatis) yang ditempuh dan berdasarkan langkah kerja pikir (kerangka pikir pradigma) penelitian kualitatif.⁶⁸

Terdapat tiga tahapan penelitian yaitu⁶⁹ :

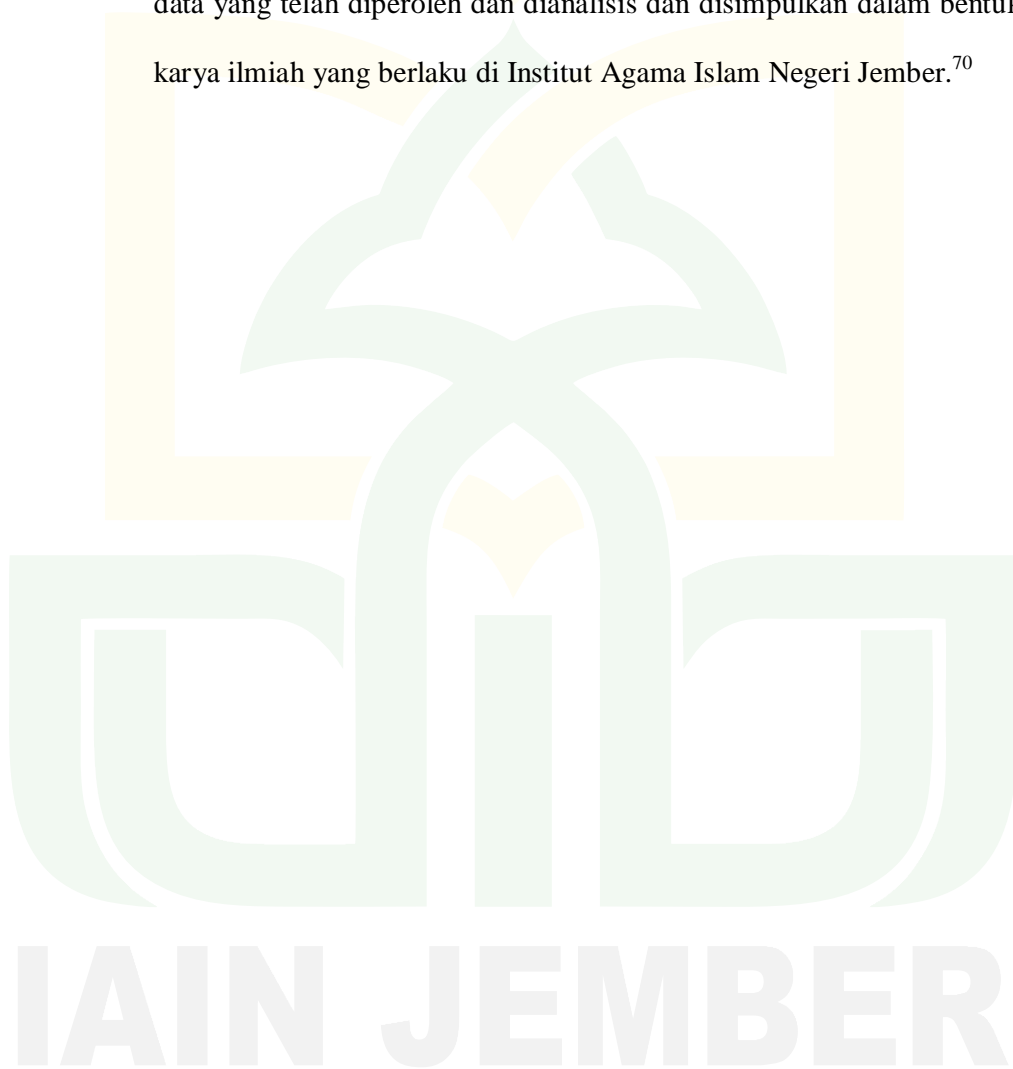
- a. Tahap pra lapang
 1. Memilih lapangan penelitian dan menyusun rancangan penelitian
 2. Mengurus perijinan lokasi di Bank Muamalat Indonesia KCP
Genteng Banyuwangi
 3. Menjajaki dan menilai lapangan
 4. Memilih informan
 5. Menyiapkan perlengkapan penelitian
- b. Tahap pelaksanaan penelitian
 1. Memahami latar penelitian dan persiapan diri
 2. Memasuki lapangan yaitu: melakukan wawancara kepada informan yang sudah ditentukan sebelumnya serta melakukan pengamatan terkait tentang judul penelitian
 3. Berperan serta dalam penelitian sekaligus mengumpulkan data.

⁶⁸Djama' Satori, Aan Komariah, *Metodologi penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2013), 79.

⁶⁹Sugiyono, *Metode penelitian kualitatif, Kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2011), 127.

c. Tahap penyelesaian

Tahap penyelesaian adalah tahap yang paling akhir dilaksanakan dari sebuah penelitian. Pada tahap ini, peneliti menyusun data yang telah diperoleh dan dianalisis dan disimpulkan dalam bentuk karya ilmiah yang berlaku di Institut Agama Islam Negeri Jember.⁷⁰



⁷⁰ Ibid., 127.

BAB IV

PENYAJIAN DATA

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi

Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi merupakan Bank Muamalat kantor cabang pembantu dari Bank Muamalat Jember yang didirikan pada tanggal 10 Agustus 2010.⁷¹ Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng memiliki catatan prestasi yang cukup memuaskan karena Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng merupakan salah satu bank syariah yang dinilai unggul di daerah Banyuwangi bagian selatan.

Untuk pimpinan Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi dari awal berdiri hingga saat ini baru berganti sebanyak dua kali. Pimpinan yang pertama pada saat itu adalah Ibu Yanis Wulandari yang menjabat sebagai *Sub Branch Manager* mulai tahun 2010 hingga 2012. Kemudian per tanggal 01 Februari 2012 hingga sekarang 2018 pimpinan Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng adalah Bapak Rudi Setiyanto.

Hingga saat ini Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng memiliki catatan prestasi yang semakin membanggakan salah satunya yaitu Bank Muamalat KCP Genteng lebih fokus ke retail sehingga komposisi *current account* (giro) dan *saving account* (tabungan) selalu diatas 60%. Kemudian Bank Muamalat KCP Genteng juga fokus ke

⁷¹ Rudi Setiyanto, *wawancara*, Banyuwangi, 14 Maret 2018.

tabungan haji yang kerjasama dengan kelompok bimbingan ibadah haji di Banyuwangi bagian selatan, dan karena itu Bank Muamalat KCP Genteng selalu masuk 10 besar kantor penyumbang porsi haji di Bank Muamalat.⁷²

2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi

a. Visi Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi

“Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional”.⁷³

b. Misi Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi

“Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang Islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan”.

3. Produk Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi

Adapun produk-produk yang ada di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi terbagi dalam tiga kegiatan yaitu : produk penghimpunan dana, produk pembiayaan, dan produk jasa.⁷⁴

a. Produk Penghimpunan Dana

Didalam produk penghimpunan dana pada Bank Muamalat Indonesia menawarkan beberapa produk tabungan dan investasi berupa:

⁷²Dokumentasi, Kantor Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, 14 Maret 2018.

⁷³Ibid., 11 Maret 2018.

⁷⁴Dokumentasi, Kantor Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, 09 Maret 2018.

- 1) Shar-e, adalah tabungan instan investasi syariah yang memadukan kemudahan akses ATM, Debit dan Phone Banking dalam satu kartu dan dapat dibeli di kantor layanan Bank Muamalat juga di Kantor Pos Online di seluruh Indonesia. Hanya dengan Rp 125.000, langsung dapat diperoleh satu paket kartu Shar-e dengan saldo awal tabungan Rp 100.000. *Shar-e* adalah saranan menabung dan berinvestasi di Bank Muamalat dan diinvestasikan hanya untuk usaha halal dengan bagi hasil kompetitif.
- 2) Tabungan Ummat, merupakan investasi tabungan dengan akad *Mudharabah* di kantor layanan Bank Muamalat di seluruh Indonesia yang penarikannya dapat dilakukan secara bebas biaya di seluruh counter Bank Muamalat, ATM Muamalat, jaringan ATM BCA/PRIMA dan jaringan ATM Bersama. Tabungan Ummat dengan Kartu Muamalat juga berfungsi sebagai akses debit di seluruh merchant Debit BCA/PRIMA di seluruh Indonesia. Selain itu, nasabah tabungan Ummat akan memperoleh bagi hasil yang kompetitif perbulannya.⁷⁵
- 3) TabunganKu, merupakan tabungan bebas biaya administrasi bulanan yang dapat diakses dengan mudah dan murah. Nasabah cukup menyediakan dana Rp 20.000 untuk dapat memiliki rekening TabunganKu. Nasabah TabunganKu dapat menyetor di

⁷⁵ Ibid., 09 Maret 2018.

seluruh kantor cabang dan menarik ke kantor cabang Bank Muamalat secara bebas biaya.

- 4) Tabungan Haji Arafah dan Arafah Plus, merupakan tabungan yang ditujukan bagi nasabah yang berencana untuk menunaikan ibadah haji. Produk ini akan membantu nasabah untuk merencanakan ibadah haji sesuai dengan kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang diinginkan. Dengan fasilitas asuransi jiwa secara cuma-cuma nasabah akan mendapat penggantian sebesar selisih nilai biaya Ibadah Haji (BPIH) dengan saldo tabungan melalui ahli waris manakala meninggal dunia. Tabungan haji Arafah juga menjamin Nasabah untuk memperoleh porsi keberangkatan karena Bank Muamalat telah terhubung on-line dengan Siskohat Departemen Agama.⁷⁶

Tabungan Haji Arafah Plus diperuntukkan bagi nasabah premium yang memiliki perencanaan haji singkat. Dengan menjadi nasabah Tabungan Haji Arafah Plus, nasabah juga akan mendapat perlindungan cacat, rawat inap dan layanan darurat medis.

- 5) Deposito *Mudharabah*, merupakan jenis investasi syariah bagi nasabah perorangan dan badan hukum yang memberikan bagi hasil yang optimal. Dana nasabah yang disimpan pada Deposito *Mudharabah* akan dikelola melalui pembiayaan kepada berbagai jenis usaha sektor riil yang halal dan baik saja, sehingga

⁷⁶ Ibid., 09 Maret 2018.

memberikan bagi hasil yang halal. Tersedia dalam jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan dengan pilihan mata uang dalam rupiah dan USD. Deposito *Mudharabah* dapat diperpanjang secara otomatis (*Automatic Roll Over*) dan juga dapat dijadikan jaminan pembiayaan di Bank Muamalat.⁷⁷

6) Deposito Fulinves, merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan, dengan jangka waktu 6 dan 12 bulan. Deposito Fulinves memiliki keunggulan perlindungan asuransi jiwa secara cuma-cuma dan dapat diperpanjang secara otomatis (*Automatic Roll Over*) dan dapat dipergunakan sebagai jaminan pembiayaan di Bank Muamalat. Deposito Fulinves memberikan bagi hasil setiap bulan yang optimal.

7) Giro *Wadi'ah*, merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro dan aplikasi pemindahbukuan. Diperuntukkan bagi nasabah pribadi maupun perusahaan untuk mendukung aktivitas usaha. Fasilitas khusus giro perorangan, nasabah akan mendapat kartu ATM dan Debit, tarik tunai bebas biaya di seluruh jaringan ATM BCA/PRIMA dan ATM Bersama serta akses di seluruh merchant debit BCA/PRIMA.⁷⁸

⁷⁷ Ibid., 09 Maret 2018.

⁷⁸ Ibid., 09 Maret 2018.

- 8) Kas Kilat, Muamalat kas kilat-i (mk2) adalah layanan pengiriman uang yang cepat, mudah, murah dan aman dari Malaysia ke keluarga di tanah air melalui rekening tabungan Shar-e. Layanan kas kilat bekerja sama dengan Bank Muamalat Malaysia Berhad membantu nasabah mengirimkan uang secepat kilat dari Malaysia ke Indonesia.
- 9) Dana Pensiun Muamalat, DPLK Muamalat dapat diikuti oleh mereka yang berusia 18 tahun, atau sudah menikah, dan pilihan usia pensiun 45-65 tahun dengan iuran sangat terjangkau, yaitu minimal Rp 50.000 perbulan dan pembayarannya dapat didebet secara otomatis dari rekening Bank Muamalat atau dapat ditransfer dari bank lain. Peserta juga dapat mengikuti program WASIAT UMAT, dimana selama masa kepesertaan akan dilindungi asuransi jiwa sesuai ketentuan berlaku. Dengan asuransi ini, keluarga peserta akan memperoleh dana pensiun sebesar yang diproyeksikan sejak awal jika peserta meninggal dunia sebelum memasuki masa pensiun.

b. Produk Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Muamalat dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujroh, tanpa

imbalan, atau bagi hasil. Pembiayaan yang diberikan dapat digunakan untuk kebutuhan modal kerja, investasi, atau konsumtif.⁷⁹ Penyalurannya dapat dilakukan secara bilateral yaitu oleh satu bank syariah kepada satu pihak maupun secara multilateral/ sindikasi yaitu oleh lebih dari satu bank syariah/unit usaha syariah/lembaga keuangan kepada satu pihak. Adapun macam-macam pembiayaan yang terdapat dalam Bank Muamalat Indonesia meliputi :

1) Pembiayaan Jual Beli

- a) *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian. Konsep ini cocok untuk pembiayaan modal kerja, investasi dan konsumtif.
- b) *Salam* adalah pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari dimana pembiayaan dilakukan dimuka secara tunai. Konsep salam cocok untuk pembiayaan di bidang pertanian.⁸⁰
- c) *Istishna'* adalah jual beli dimana produsen (*shaani'*) ditugaskan untuk membuat barang pesanan dari pemesan (*mustashni'*).

Istishna' mirip dengan *salam* yaitu dari segi obyek pesannya harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan ciri-ciri khusus perbedaannya, pembayaran *istishna'* dapat dilakukan di awal, di tengah, atau di akhir pesanan. Konsep *istishna'* cocok

⁷⁹ Ibid., 09 Maret 2018.

⁸⁰ Ibid., 09 Maret 2018.

untuk pembiayaan pembangunan property dan penyediaan barang atau aset yang memiliki kriteria spesifik.

2) Pembiayaan Bagi Hasil

- a) *Musyarakah* adalah kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana, pekerjaan atau keahlian dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Konsep ini cocok untuk pembiayaan modal kerja dan investasi.
- b) *Musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Konsep ini dapat digunakan untuk pembelian rumah, melalui pengajuan pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Baiti Jannati.⁸¹
- c) *Mudharabah* adalah kerja sama antara dua pihak dimana salah satu pihak (bank) bertindak sebagai penyedia dana (*shahibul maal*), dan pihak lain (nasabah) bertindak sebagai pengelola usaha (*mudharib*). Dalam hal ini, Bank menyerahkan modalnya kepada nasabah untuk dikelola. Pembiayaan *mudharabah* banyak digunakan untuk pembiayaan proyeksi dan pencatatan

⁸¹ Ibid., 09 Maret 2018..

pendapatan dan biaya usaha yang definitif. Konsep ini cocok untuk pembiayaan modal kerja dan investasi.

3) Pembiayaan sewa

- a) *Ijarah* adalah perjanjian antara bank sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) atas suatu barang atau aset milik bank. Bank mendapatkan imbalan jasa atas barang atau aset yang disewakannya.⁸²
- b) *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT) adalah perjanjian antara bank sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*). Dengan konsep IMBT, nasabah (penyewa) setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa berakhir penyewa mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa tersebut dari pemberi sewa. Pembiayaan *ijarah* dan IMBT umumnya digunakan untuk pembiayaan investasi alat-alat berat.

4) Pembiayaan *Qardh*

Pembiayaan *Qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali. Menurut teknis perbankan, *qardh* adalah pemberian pinjaman dari bank kepada nasabah yang dipergunakan untuk kebutuhan mendesak, seperti dana talangan dengan kriteria tertentu dan bukan untuk pinjaman yang bersifat konsumtif. Pengembalian pinjaman ditentukan dalam

⁸² Ibid., 09 Maret 2018.

jangka waktu tertentu (sesuai kesepakatan bersama) sebesar pinjaman tanpa ada tambahan keuntungan dan pembayarannya dilakukan secara angsuran atau sekaligus. Konsep ini dapat digunakan untuk Pembiayaan dana talangan haji.

c. Produk Jasa

- 1) Perwakilan (*wakalah*) berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Secara teknis perbankan, *wakalah* adalah akad pemberian wewenang/kuasa dari lembaga/seseorang (sebagai pemberi mandat) kepada pihak lain (sebagai wakil) untuk melaksanakan urusan dengan batas kewenangan dan waktu tertentu. Segala hak dan kewajiban yang diemban wakil harus mengatasnamakan yang memberikan kuasa. Prinsip *wakalah* biasa digunakan untuk layanan *L/C collection, agency, dan arranger* sindikasi pembiayaan.⁸³
- 2) Penjaminan (*kafalah*) merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memnuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam pengertian lain, *kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin. Konsep *kafalah* biasa digunakan untuk layanan bank garansi.

⁸³ Ibid., 09 Maret 2018.

- 3) Penanggungan (*hawalah*) adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam pengertian lain, merupakan pemindahan beban hutang dari pihak yang berhutang (*muhil*) menjadi tanggungan pihak yang berkewajiban membayar hutang (*muhal'alaih*).⁸⁴
- 4) Gadai (*rahn*) adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis, sehingga pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana, rahn adalah perikatan jaminan hutang atau gadai.

4. Letak Geografis Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi

Penelitian ini dilakukan di PT Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi yang beralamatkan :

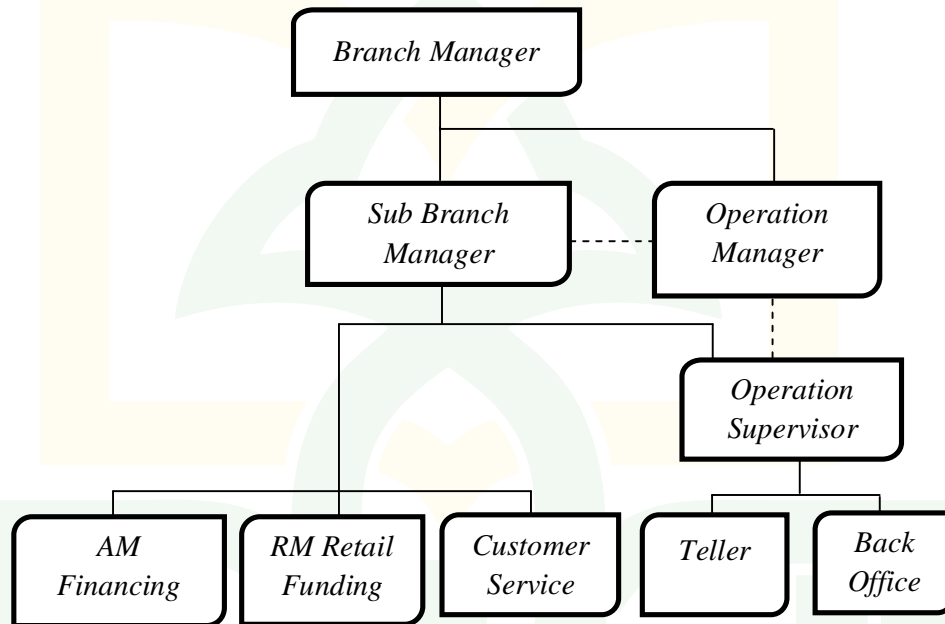
Jl. Diponegoro No. 19 Genteng Kulon, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur - 68137.

Kode Pos : 68411
Telepon : (0333) 846997

⁸⁴ Ibid., 09 Maret 2018.

5. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi

Gambar 4.1
Struktur Organisasi PT Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi



Sumber : Dokumentasi⁸⁵

6. Mekanisme Operasional Lembaga Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi

Daerah operasional atau lembaga kerja Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Jember adalah : Genteng dan Banyuwangi kota. Jam operasional atau jam pelayanan untuk nasabah / debitur di Bank Muamalat KCP Jember-Genteng Banyuwangi adalah sebagai berikut:⁸⁶

⁸⁵ Dokumentasi, Kantor Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, 14 Maret 2018.

⁸⁶ www.bankmuamalat.co.id. Diakses pada tanggal 11 Maret 2018.

Tabel 4.1
Mekanisme Operasional

Hari	Jam
Senin – Jum'at (Kecuali tanggal merah)	08.00 – 15.00

Sumber : Dokumentasi⁸⁷

7. *Job Description*

a. *Branch Manager* adalah pimpinan cabang yang merupakan seorang pemimpin dan pengawasan kegiatan Bank Muamalat sehari-hari sesuai dengan kebijaksanaan umum yang telah disetujui dewan komisaris dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Tugas-tugas dan tanggung jawab pimpinan cabang adalah :

- 1) Bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap operasional perkembangan cabang Bank Muamalat.
- 2) Sebagai koordinator seluruh *crew* cabang Bank Muamalat.
- 3) Sebagai pelaksana kebijakan-kebijakan direksi terkait dengan operasional cabang.
- 4) Mempunyai wewenang tertinggi di cabang.
- 5) Pemegang limit pengeluaran biaya dan pembiayaan.

b. *Branch Recovery* mempunyai tugas utama menangani pembiayaan bermasalah.

c. *Sub Branch Manager* merupakan pimpinan kantor cabang pembantu yang memiliki tugas untuk merencanakan, mengkoordinir dan

⁸⁷ Dokumentasi, Kantor Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, 09 Maret 2018.

melakukan pengawasan terhadap semua kegiatan Cabang Pembantu yang meliputi kegiatan operasional, pembiayaan, dan pendanaan, serta bekerja sesuai dengan anggaran dan kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh perusahaan, guna menjamin tercapainya target yang telah ditetapkan dalam *workshop*.⁸⁸

Tanggung jawab utama *sub branch manager* yaitu :

- 1) Mengembangkan dan meningkatkan kinerja cabang untuk memastikan telah berjalan sesuai dengan pedoman dan arahan yang digariskan oleh cabang.
- 2) Meningkatkan motivasi dan produktivitas karyawan dengan memberikan pengarahan dan pengawasan untuk mencapai kinerja yang lebih baik dan suasana kerja yang menyenangkan dan kondusif.
- 3) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan seluruh kegiatan Cabang Pembantu yang meliputi kegiatan operasional dan marketing untuk memastikan kegiatan tersebut telah berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan dan kebijakan perusahaan.
- 4) Memonitor dan melakukan peninjauan ke lokasi usaha nasabah untuk mengetahui kondisi usaha nasabah dan mengambil tindakan yang tepat guna menjamin keamanan dan kelancaran pengambilan kewajiban nasabah keperusahaan.

⁸⁸ Rudi Setiyanto, *wawancara*, Banyuwangi, 14 Maret 2018.

5) Bersama-sama dengan *Branch Manager* menyusun rencana pengembangan cabang, rencana kerja dan anggaran tahunan sesuai dengan prosedur dan kebijakan perusahaan.⁸⁹

d. *Operation Manager* merupakan manajer operasional perusahaan yang memiliki tugas utama bertanggung jawab untuk memastikan organisasi berjalan sebaik mungkin dalam memberikan pelayanan dan memenuhi harapan para nasabah dan klien dengan cara yang efektif dan efisien. Tugas-tugas *operation manager* yaitu :

- 1) Mengelola dan meningkatkan efektivitas dan efisiensi operasi perusahaan.
- 2) Membuat pengembangan operasi dalam jangka pendek dan jangka panjang.
- 3) Meningkatkan sistem operasional, proses dan kebijakan dalam mendukung visi dan misi perusahaan.

e. *Operation Supervisor* bertugas untuk mengatur serta mengawasi jalannya kegiatan di kantor cabang pembantu bank di Indonesia.

Tanggung jawab utama *operation supervisor* adalah mengawasi pelaksanaan operasional kantor supaya kegiatan operasional bank berjalan lancar, aman dan terkendali sesuai peraturan yang berlaku.

Tugas dari *operation manager* adalah mengelola kas besar dan alat likuid, menghitung dan membagikan modal awal ke teller di awal hari, mencocokkan jumlah modal awal secara fisik dengan yang tertulis di

⁸⁹ Rudi Setiyanto, *Wawancara*, Banyuwangi, 14 Maret 2018

form tanda terima modal awal, memeriksa dan menandatangani serta memberikan otorisasi transaksi tunai & non tunai di KCP sesuai batas kewenangan, dan tugas lainnya.

- f. *Account Manager Financing* bertugas melakukan pengenalan produk terhadap klien atau nasabah misalnya berkaitan dengan jasa pinjaman, KPR, kredit, deposito, dan lain-lain. Kemudian tugas yang kedua yaitu memberikan penerangan terhadap nasabah yang tidak mengerti.⁹⁰ Kemudian tugas yang lain yaitu melakukan analisa kelayakan nasabah yang mengajukan kredit terhadap bank, hal ini dimaksudkan agar nasabah yang diberi kredit adalah nasabah yang tidak memiliki peluang untuk menjadi problem account atau secara sederhana bermasalah dalam segi pembayaran kedepannya.
- g. *Relationship Manager Retail Funding* bertugas untuk pencapaian target dalam bidang pendanaan atau dengan kata lain menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari nasabah. Dana dapat berasal dari beberapa produk bank diantaranya melalui simpanan tabungan, simpanan giro, maupun simpanan deposito dari para nasabah. Dan tugas yang kedua yaitu dituntut untuk mempunyai kemampuan berkomunikasi yang baik, memiliki kemampuan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dari segi kebutuhan nasabah, memiliki interpersonal skill yang baik, serta mampu untuk menjalin atau memperluas jaringan atau networking, berorientasi pada targer yang ditetapkan.

⁹⁰ Muhammad Arif, *wawancara*, Banyuwangi, 09 Maret 2018.

h. *Customer Service* bertugas untuk melayani nasabah secara langsung yang datang ke counter Muamalat. Tugas-tugas pokok *customer service* adalah :

- 1) Media penyampaian informasi dan penjualan produk-produk *funding*.⁹¹
- 2) Memberikan layanan kepada nasabah untuk pembukaan dan penutupan rekening.
- 3) Media pemeliharaan hubungan dengan nasabah.
- 4) Menginput data nasabah *funding*.

i. *Teller* bertugas untuk melayani transaksi uang tunai maupun nontunai, surat-surat berharga dan kegiatan kas lainnya sesuai standar layanan perbankan. Tugas-tugas pokok kas dan *teller* yaitu :

- 1) Mengatur dan memelihara saldo/posisi uang kas.⁹²
- 2) Pelaksanaan transaksi keuangan tunai : setoran dan pembayaran.
- 3) Pelaksanaan mutasi uang tunai antar *teller* kantor kas.
- 4) Berkewajiban membuat laporan kas harian.

j. *Back Office* bertugas untuk bertanggung jawab dalam mengurus laporan-laporan keuangan, transaksi dengan Bank Indonesia, ataupun administrasi bank sesuai dengan ketentuan bank. Tugas-tugas pokok *back office* yaitu :

- 1) Pelaksana dan penanggung jawab transaksi harian cabang non tunai.

⁹¹ Dokumentasi, Kantor Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi, 09 Maret 2018.

⁹² Ibid., 09 Maret 2018.

- 2) Pelaksanaan kliring dan transfer ke BI
- 3) Penyediaan data keuangan dan laporan perbankan.

B. Penyajian Data Dan Analisis

Penyajian data merupakan bagian yang mengungkapkan data yang dihasilkan dalam penelitian yang disesuaikan dengan rumusan masalah dan analisis data yang relevan. Sebagaimana telah dijelaskan bahwa dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan catatan lapangan sebagai alat untuk mendukung penelitian ini. Secara berurutan akan disajikan data-data hasil penelitian yang mengacu pada fokus masalah.

1. Prosedur akad pembiayaan *Musarakah Mutanaqishah* kepemilikan rumah.

Bank Muamalat sebagai bank syariah pertama di Indonesia hadir ditengah-tengah masyarakat yang bertujuan untuk membantu masyarakat dalam berbagai macam kebutuhan, mulai dari masyarakat yang mempunyai kelebihan dana atau dengan kata lain nasabah yang ingin menyimpan uangnya dengan aman hingga nasabah yang membutuhkan dana atau dengan kata lain nasabah yang ingin melakukan pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah atau bebas bunga. Pembiayaan yang tersedia di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi berbagai macam, salah satunya yaitu pembiayaan konsumtif.⁹³ Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah

⁹³ Muhammad Arif, *wawancara*, Banyuwangi, 09 Maret 2018.

kepada nasabah yang digunakan untuk keperluan konsumsi nasabah secara pribadi. Dalam hal ini pembiayaan konsumtif digunakan untuk pembiayaan perumahan. Pembiayaan perumahan yang ada di Bank Muamalat terdapat dua macam akad yang bisa dipilih oleh nasabah yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* dan akad *murabahah*. Dalam hal ini peneliti memilih akad *musyarakah mutanaqishah* untuk diteliti.

Nasabah yang ingin mempunyai rumah namun tidak memiliki uang yang cukup, maka bisa mengajukan pembiayaan perumahan kepada Bank Muamalat dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Namun terlebih dahulu nasabah harus melewati prosedur yang diberlakukan oleh Bank Muamalat.⁹⁴ Dimulai dari nasabah langsung datang ke Bank Muamalat untuk bertanya-tanya mengenai bagaimana caranya untuk bisa mengajukan pembiayaan di Bank Muamalat tersebut. Maka dengan begitu Bank Muamalat akan memberikan penjelasan kepada nasabah terkait dengan apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah agar bisa mendapatkan pembiayaan tersebut. Bank Muamalat sebagai lembaga keuangan syariah juga tidak bisa serta merta langsung bisa memberikan pembiayaan tanpa memperhitungkan resiko yang mungkin akan terjadi dikemudian hari. Maka dari itu, bank syariah juga harus tetap berhati-hati dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah

⁹⁴ Ibid., 09 Maret 2018.

salah satunya dengan cara menerapkan prinsip-prinsip pemberian pembiayaan yaitu 5C dan 7P.⁹⁵

Seperti yang telah disampaikan oleh bapak Rudi Setiyanto sebagai *Sub Branch Manager* Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi mengenai prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah yaitu sebagai berikut :

“Prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu Pertama-tama nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan rumah, kemudian pihak bank yakni *customer service* memberitahukan mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembiayaan tersebut salah satunya yaitu dokumen-dokumen nasabah yang harus dilengkapi seperti : form aplikasi asli yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap dan benar oleh nasabah, fotokopi KTP calon nasabah suami dan istri, fotokopi kartu keluarga, fotokopi surat nikah, fotokopi sertifikat tanah obyek bangunan, IMB / IPMB / Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan / Surat Ijin Sejenis dari instansi setempat yang berwenang, PBB tahun terakhir (untuk rumah tangan kedua), fotokopi rekening tabungan / Giro pribadi (*payroll* gaji) 3 bulan terakhir, laporan keuangan perusahaan jika badan usaha, slip gaji asli terakhir dan / atau Surat keterangan penghasilan, fotokopi Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahan dan izin-izin usaha TDP dan SIUP, fotokopi NPWP Pribadi / STP Pribadi, surat penawaran dari penjual atau developer. Setelah dokumen calon nasabah telah dilengkapi, kemudian pihak bank akan melakukan analisa kelengkapan dokumen termasuk juga analisa BI *Cheking*, apakah BI *Cheking* nasabah itu bagus atau tidak dengan cara melihat riwayat pembiayaan yang telah dilakukan oleh nasabah di lembaga keuangan lain yang telah terdaftar di BI *Cheking* ataupun di bank yang bersangkutan yang akan menerima pembiayaan tersebut. Jika nasabah tersebut pernah melakukan pembiayaan di bank yang bersangkutan maka tidak perlu lagi meminta data di BI namun jika nasabah mempunyai riwayat atau pernah melakukan pembiayaan di bank lain maka pihak bank yang bersangkutan harus meminta data ke BI, dari data BI *Cheking* tersebut nanti akan terlihat record nasabah tersebut jika tidak ada masalah maka nasabah dinyatakan lolos untuk salah satu persyaratan pembiayaan, jika terdapat

⁹⁵ Ibid., 09 Maret 2018.

riwayat bahwa nasabah tidak lancar dalam pembiayaan di bank lain maka nasabah dinyatakan tidak lolos begitu pula sebaliknya jika tidak ada masalah maka lanjut ke tahap analisa lainnya. Jika dinyatakan lanjut maka pihak bank akan langsung melakukan survei yakni survei jaminan dan juga survei yang bersangkutan. Survei dilakukan oleh petugas yang bersangkutan yaitu unit support penanaman dana (USPD) yang terdiri dari appraisal, legal, dan administrasi pembiayaan. Yang terjun pertama adalah appraisal yang menilai jaminan, kemudian yang menyurvei nasabah yaitu marketing, survei nasabah dilakukan dengan cara menilai perilaku nasabah dilingkungan tempat tinggalnya, melihat karakter calon nasabah seperti apa. Ini menggunakan analisa 5C 7P. Jika penilaian jaminan telah selesai maka selanjutnya pihak bank membuat usulan pembiayaan (UP) kemudian setelah selesai maka lanjut ke komite pembiayaan dan tergantung plafond pembiayaan berapa pun plafondnya harus diajukan ke pusat yaitu Jakarta, namun ada juga plafond tertentu yang cukup diwilayah saja. Jika disetujui, maka pihak bank memberikan *offering letter* (surat prinsip persetujuan pembiayaan) dan jika nasabah setuju maka lanjut ke proses akad. Pihak bank menyiapkan akad dengan cara order ke notaris untuk penyiapan akadnya. Pihak yang harus ada pada saat adalah nasabah, pihak bank dalam hal ini pimpinan Bank Muamalat KCP Genteng beserta marketing yang mewakili untuk proses akad, notaris, dan pemilik rumah juga harus ada tentunya. Akad yang digunakan yaitu *musyarakah mutanaqishah* karena nasabah ingin berkongsi dengan bank muamalat untuk membeli rumah yang diinginkan dan juga ada akad *ijarah* sebagai sewa. Dan yang perlu diketahui juga bahwa ada akad jual beli yang dilakukan oleh pemilik rumah dan nasabah. Karena pemilik rumah menjual rumahnya kepada nasabah dan nasabah yang membeli. Jika akad selesai maka diajukan kembali ke USPD yaitu bagian legal dan admin untuk mengecek kelengkapan yang dari notaris dan administrasi pembiayaan. Jika semua sudah clear baru *dropping*. Setelah *dropping*, maka kongsi dana dari dua pihak yakni nasabah dan bank, itu diserahkan kepada pemilik rumah bisa *developer* bisa juga perorangan, sejumlah harga rumah yang telah disepakati”.⁹⁶

Hal senada juga diungkapkan oleh Bapak Arif selaku *Account Manager Financing* Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng

⁹⁶ Rudi Setiyanto, *wawancara*, Banyuwangi , 14 Maret 2018.

Banyuwangi mengenai prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, dengan hasil wawancara sebagai berikut :

“Mengenai prosedur pembiayaan, hampir semua bank khususnya bank syariah sama. Yang menjadi perbedaan hanya terletak dari bagaimana cara-cara bank tersebut menilai serta persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing bank. Yang pasti dengan langkah awal nasabah harus datang ke Bank Muamalat untuk mengajukan permohonan pembiayaan perumahan dalam hal ini nasabah telah memilih untuk menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Sebenarnya dalam pembiayaan kepemilikan rumah, bank muamalat menyediakan dua akad yang menjadi alternatif atau yang bisa dipilih oleh nasabah yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* dan akad *murabahah*. Namun kebanyakan selama ini nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah di bank muamalat menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* karena dianggap lebih murah dibandingkan akad *murabahah*.

Langkah awal untuk mengajukan pembiayaan yaitu nasabah datang ke bank dibagian customer service untuk mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan rumah kemudian oleh customer service akan diberitahu dokumen-dokumen apa saja yang harus dilengkapi sebagai persyaratan pembiayaan perumahan. Setelah semua dokumen dilengkapi oleh nasabah, pihak bank akan melakukan analisis terlebih dahulu, termasuk menilai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit atau pembiayaan yaitu 5C dan 7P. Jika calon nasabah memenuhi kriteria dan telah melewati semua proses yang dilakukan oleh bank muamalat, maka nasabah bisa memperoleh pembiayaan dari bank muamalat. Jika pihak bank muamalat telah menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh nasabah maka selanjutnya dilakukan akad atau perjanjian diantara pihak dalam hal ini menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dan juga akad *ijarah* karena nantinya nasabah akan membayar sewa setiap bulan kepada bank muamalat. Sebagai persetujuan dari masing-masing pihak. Semua pihak yang bersangkutan harus ada pada saat akad. Mulai dari nasabah, pihak bank, notaris, dan pemilik rumah”.⁹⁷

Hal ini juga dipertegas oleh hasil wawancara dengan Ibu Nur Aisyah selaku *Branch Recovery* Bank Muamalat Cabang Jember yaitu sebagai berikut :

⁹⁷Muhammad Arif, wawancara, Banyuwangi, 09 Maret 2018.

“*Musyarakah mutanaqishah* merupakan kongsi kepemilikan bank dan nasabah terhadap suatu asset dimana nasabah juga harus berkontribusi dana sesuai dengan aturan BI minimal 20% sebagai DP nasabah. Terkait prosedur sebetulnya setiap bank hampir sama yaitu dimulai dari nasabah menentukan rumah yang ingin di beli secara *musyarakah mutanaqishah* dan melakukan pengajuan pembiayaan kepada bank muamalat. Lalu nasabah harus memenuhi persyaratan berupa dokumen-dokumen yang ditentukan oleh bank muamalat. Jika semua persyaratan tersebut dipenuhi oleh nasabah, maka pihak bank akan melakukan analisis terkait nasabah tersebut termasuk juga analisis berdasarkan prinsip pemberian pembiayaan yaitu 5C dan 7P yang harus benar-benar dilakukan oleh bank muamalat. Setelah semua proses terlewati dan sudah mendapat keputusan dari pusat bahwa pembiayaan yang diajukan oleh nasabah diterima maka bisa langsung melakukan akad. Akad yang digunakan tentunya *musyarakah mutanaqishah*, namun yang perlu diketahui bahwa dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* terdapat akad *ijarah* yaitu sewa. Jadi pada saat akad menggunakan *musyarakah mutanaqishah* dan juga *ijarah*. Kemudian pada saat *dropping*, porsi dari masing-masing pihak yaitu antara nasabah dan bank diberikan kepada pemilik rumah.⁹⁸

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng banyuwangi sangatlah mudah dan fleksibel. Yang terpenting adalah nasabah harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank muamalat. Sistem dan prosedur pembiayaan merupakan cara-cara dalam melaksanakan transaksi pembiayaan yang telah terjadi dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dengan tujuan untuk menghindari kesalah pahaman dan cara pelaksanaan dalam melakukan pembiayaan.

Seperti yang diketahui bahwa bank muamalat sebagai lembaga keuangan tentunya tidak ingin mengalami kerugian atau mengalami

⁹⁸ Nur Aisyah, wawancara, Jember, 04 April 2018.

resiko, maka dari itu Bank Muamalat harus benar-benar menganalisis nasabah yang ingin melakukan pembiayaan kepemilikan rumah. Salah satunya dengan cara penerapan prinsip pemberian pembiayaan yaitu 5C dan 7P. 5C terdiri dari : *Character, capacity, capital, collateral, condition* dan 7P terdiri dari : *Personality, party, perpose, prospect, payment, profitability, protection*.⁹⁹

2. Sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah.

Seperti yang diketahui bahwa bank muamalat merupakan salah satu bank syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* untuk pembiayaan kepemilikan rumah. Selama ini yang diketahui oleh kebanyakan orang bahwa akad yang digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah adalah akad *murabahah* namun bank muamalat sebagai bank syariah pertama di Indonesia memberikan alternatif kepada nasabah untuk bisa menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* yang lebih fleksibel. Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak yaitu bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda), yaitu aset barang tersebut jadi milik bersama. Besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal / dana yang dimiliki bank syariah. Perpindahan

⁹⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2014), 97.

kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah sampai batas akhir waktu angsuran hingga angsurannya berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah.¹⁰⁰ Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Mengenai sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah munataqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Muhammad Arif selaku *Account Manager Financing* yaitu sebagai berikut :

¹⁰⁰Abdul Rokhim, "Konstruk dan Model Pembiayaan Musyarakah Munataqishah di Bank Syariah", *Al- Iqtishadi Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam*, 1 (Oktober, 2014), 69.

“Sistem bagi hasil dalam akad musyarakah *mutanaqishah* sesuai dengan porsi modal yang dikontribusikan oleh masing-masing pihak. Bagi hasil untuk nasabah digunakan untuk pembayaran sewa atas rumah yang akan dimiliki nasabah. Misalkan harganya rumah yang diinginkan oleh nasabah seharga Rp 500.000.000 sedangkan uang yang dimiliki oleh nasabah hanya Rp 300.000.000 dan kekurangannya sebesar Rp 200.000.000 akan dibantu oleh bank muamalat sebagai kontribusi dana atas akad *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah. Otomatis sudah terlihat kontribusi dari bank muamalat sebesar 40% dan nasabah sebesar 60% semisal dalam jangka waktu 120 bulan. Secara otomatis akan terlihat nisbah bagi hasil bank muamalat dan juga nasabah. Bagi hasil yang dimaksud disini bukan bagi hasil yang harus diterima secara tunai oleh nasabah tetapi bagi hasil porsi nasabah digunakan untuk pembayaran sewa atas rumah yang dimiliki oleh nasabah. Bagi hasil terdiri dari porsi nasabah dan bank muamalat, porsi nasabah sebagai pokok dan porsi bank muamalat sebagai margin. Porsi pokok atau istilah lainnya angsuran yang akan mengurangi kepemilikan bank, kemudian porsi bank muamalat yang sebagai margin merupakan keuntungan yang diterima oleh bank muamalat. Jadi besarnya biaya sewa yang harus dibayar oleh nasabah adalah terdiri dari pokok dan margin tersebut. Semakin pendek jangka waktu pembiayaan nasabah maka semakin besar pula porsi bagi hasil nasabah dan porsi bagi hasil itu yang secara bertahap akan mengurangi porsi bank atau kepemilikan bank. Dan semua akan terhitung secara otomatis oleh sistem. Dengan pembayaran sewa setiap bulan oleh nasabah, maka akan mengurangi porsi kepemilikan bank muamalat. Dan lama kelamaan rumah yang tadinya milik bersama akan seutuhnya menjadi milik nasabah”.¹⁰¹

Hal ini juga dipertegas oleh hasil wawancara dengan Bapak Rudi Setiyanto selaku *Sub Branch Manager* Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi yang turut menjelaskan mengenai sistem bagi hasil dalam akad *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah yaitu sebagai berikut :

“Sistem bagi hasil tergantung dari besarnya kontribusi dana dari nasabah dan bank, dan juga ditentukan oleh jangka waktu pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah. Objek rumah yang dibeli secara bersama dapat disewakan kepada pihak lain atau

¹⁰¹ Muhammad Arif, *wawancara*, Banyuwangi, 09 Maret 2018.

dipakai sendiri oleh nasabah sehingga nasabah harus membayar sewa kepada Bank Muamalat setiap bulan. Besaran sewa atau *ijarah* dapat dipersamakan sebagai angsuran yang wajib dibayar oleh nasabah. Dimana hasil sewa atau *ijarah* terdapat porsi bagi hasil bank dan porsi bagi hasil nasabah. Karena didalam akad *musyarakah mutanaqishah* memang mengandung akad *ijarah* (sewa) jadi setiap bulan nasabah harus membayar biaya sewa kepada Bank Muamalat yang terdiri dari pokok dan margin. Porsi bagi hasil nasabah sebagai pokok angsuran dan porsi bagi hasil Bank Muamalat sebagai margin yang nantinya diterima oleh Bank Muamalat sebagai keuntungan bank. Karena setiap bulan nasabah membayar angsuran atau sewa, maka secara otomatis porsi kepemilikan bank atas rumah tersebut berkurang dan lama-kelamaan porsi nasabah atas kepemilikan rumah tersebut bertambah yang akhirnya rumah akan sepenuhnya dimiliki oleh nasabah”.¹⁰²

Pernyataan serupa juga ditambahkan oleh Ibu Nur Aisyah sebagai

Branch Recovery yaitu sebagai berikut :

“Untuk bagi hasil, karena memang akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad kerja sama maka secara otomatis ada bagi hasil. Namun yang perlu diketahui bahwa dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat akad *ijarah* atau sewa. Jadi setiap bulan nasabah harus membayar sewa atau istilah lainnya angsuran kepada Bank Muamalat atas rumah yang dimilikinya karena pada dasarnya rumah tersebut dimiliki oleh kedua pihak yaitu Bank Muamalat dan juga nasabah tetapi porsi kepemilikan bank lebih besar dari pada nasabah karena kontribusi dana bank lebih besar. Namun karena setiap bulan nasabah membayar sewa kepada Bank Muamalat yang terdiri dari pokok dan margin. Pokok merupakan porsi bagi hasil nasabah dan itu sebagai pengurang dari porsi kepemilikan bank setiap bulannya atas rumah tersebut. Margin merupakan porsi bagi hasil bank muamalat dan itu sebagai keuntungan yang diterima oleh bank muamalat setiap bulan. Misalnya sewa yang harus dibayar nasabah setiap bulan sebesar Rp 17.795.560 dalam sewa tersebut terdapat bagi hasil bank dan nasabah sebesar Rp 9.795.560 untuk nasabah dan Rp 8.000.000 untuk bank muamalat. Bagi hasil porsi nasabah tersebut yang akan mengurangi porsi kepemilikan rumah bank muamalat setiap bulannya. Dan porsi bagi hasil bank muamalat akan diterima sebagai keuntungan setiap bulannya”.¹⁰³

¹⁰² Rudi Setiyanto, *wawancara*, Banyuwangi, 22 Maret 2018.

¹⁰³ Nur Aisyah, *wawancara*, Jember, 04 April 2018.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa sistem bagi hasil dalam akad *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah tergantung dari besarnya kontribusi dana dari masing- masing pihak dan jangka waktu pembiayaan. Setiap bulan nasabah harus membayar sewa kepada pihak Bank Muamalat atas rumah yang dimiliki. Didalam *ijarah* atau sewa tersebut terdapat bagi hasil untuk bank dan nasabah. Porsi bagi hasil nasabah digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan bank muamalat. Kemudian porsi bagi hasil bank muamalat akan secara otomatis menjadi keuntungan bank. Pada intinya pembayaran sewa yang dibayar oleh nasabah setiap bulannya terdiri dari pokok dan margin yaitu porsi bagi hasil nasabah sebagai pokok dan porsi bagi hasil bank sebagai margin. Berikut contoh perhitungan bagi hasil antara bank dan nasabah :

Tabel 4.2

Perhitungan Bagi Hasil Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

No	<i>Syirkah</i>				Sewa	Bagi Hasil	
	Nasabah		BMI			BMI (44,96%)	Nasabah (55,04%)
	Nilai	%	Nilai	%			
1	200.000.000	20%	800.000.000	80%	17.795.560	8.000.884	9.794.676
2	209.794.676	21%	790.205.324	79%	17.795.560	7.902.040	9.893.530
3	219.689.080	22%	780.310.920	78%	17.795.560	7.803.110	9.992.450
4	229.681.530	23%	770.318.470	77%	17.795.560	7.703.180	10.092.380
5	239.773.910	24%	760.226.090	76%	17.795.560	7.602.260	10.193.300
6	249.967.210	25%	750.032.790	75%	17.795.560	7.500.330	10.295.230

7	260.262.440	26%	739.737.560	74%	17.795.560	7.397.380	10.398.180
8	270.660.620	27%	729.339.380	73%	17.795.560	7.293.390	10.502.170
9	281.162.790	28%	718.837.210	72%	17.795.560	7.188.370	10.607.190
10	291.769.980	29%	708.230.020	71%	17.795.560	7.082.300	10.713.260
11	302.483.240	30%	697.516.760	70%	17.795.560	6.975.170	10.820.390
12	313.303.630	31%	686.696.370	69%	17.795.560	6.866.960	10.928.600
13	324.232.230	32%	675.767.770	68%	17.795.560	6.757.680	11.037.880
14	335.270.110	34%	664.729.890	66%	17.795.560	6.647.300	11.148.260
15	346.418.370	35%	653.581.630	65%	17.795.560	6.535.820	11.259.740
16	357.678.110	36%	642.321.890	64%	17.795.560	6.423.220	11.372.340
17	369.050.450	37%	630.949.550	63%	17.795.560	6.309.500	11.486.060
18	380.536.510	38%	619.463.490	62%	17.795.560	6.194.630	11.600.930
19	392.137.440	39%	607.862.560	61%	17.795.560	6.078.630	11.716.930
20	403.854.370	40%	596.145.630	60%	17.795.560	5.961.460	11.834.100
21	415.688.470	42%	584.311.530	58%	17.795.560	5.843.120	11.952.440
22	427.640.910	43%	572.359.090	57%	17.795.560	5.723.590	12.071.970
23	439.712.880	44%	560.287.120	56%	17.795.560	5.602.870	12.192.690
24	451.905.570	45%	548.094.430	55%	17.795.560	5.480.940	12.314.620
25	464.220.190	46%	535.779.810	54%	17.795.560	5.357.800	12.437.760
26	476.657.950	48%	523.342.050	52%	17.795.560	5.233.420	12.562.140
27	489.220.090	49%	510.779.910	51%	17.795.560	5.107.800	12.687.760
28	501.907.850	50%	498.092.150	50%	17.795.560	4.980.920	12.814.640
29	514.722.490	51%	485.277.510	49%	17.795.560	4.852.780	12.942.780
30	527.665.270	53%	472.334.730	47%	17.795.560	4.723.350	13.072.210

31	540.737.480	54%	459.262.520	46%	17.795.560	4.592.630	13.202.930
32	553.940.410	55%	446.059.590	45%	17.795.560	4.460.600	13.334.960
33	567.275.370	57%	432.724.630	43%	17.795.560	4.327.350	13.468.310
34	580.743.680	58%	419.256.320	42%	17.795.560	4.192.560	13.603.000
35	594.346.680	59%	405.653.320	41%	17.795.560	4.056.530	13.739.030
36	608.085.710	61%	391.914.290	39%	17.795.560	3.919.140	13.876.420
37	621.962.130	62%	378.037.870	38%	17.795.560	3.780.380	14.015.180
38	635.977.310	64%	364.022.690	36%	17.795.560	3.640.230	14.155.330
39	650.132.640	65%	349.867.360	35%	17.795.560	3.498.670	14.296.890
40	664.429.530	66%	335.570.470	34%	17.795.560	3.355.700	14.439.860
41	678.869.390	68%	321.130.610	32%	17.795.560	3.211.310	14.584.250
42	693.453.640	69%	306.546.360	31%	17.795.560	3.065.460	14.730.100
43	708.183.740	71%	291.816.260	29%	17.795.560	2.918.160	14.877.400
44	723.061.140	72%	276.938.860	28%	17.795.560	2.769.390	15.026.170
45	738.087.310	74%	261.912.690	26%	17.795.560	2.619.130	15.176.430
46	753.263.740	75%	246.736.260	25%	17.795.560	2.467.360	15.328.200
47	768.591.940	77%	231.408.060	23%	17.795.560	2.314.080	15.481.480
48	784.073.420	78%	215.926.580	22%	17.795.560	2.159.270	15.636.290
49	799.709.710	80%	200.290.290	20%	17.795.560	2.002.900	16.792.660
50	815.502.370	82%	184.497.630	18%	17.795.560	1.844.980	15.950.580
51	831.452.950	83%	168.547.050	17%	17.795.560	1.685.470	16.110.090
52	847.563.040	85%	152.436.960	15%	17.795.560	1.524.370	16.271.190
53	863.834.230	86%	136.165.770	14%	17.795.560	1.361.660	16.433.900
54	880.268.130	88%	119.731.870	12%	17.795.560	1.197.320	16.598.240

55	896.866.370	90%	103.133.630	10%	17.795.560	1.031.340	16.764.220
56	913.630.590	91%	86.369.410	9%	17.795.560	863.690	16.931.870
57	930.562.460	93%	69.437.540	7%	17.795.560	694.380	17.101.180
58	947.663.640	95%	52.336.360	5%	17.795.560	523.360	17.272.200
59	964.935.840	96%	35.064.160	4%	17.795.560	350.640	17.444.920
60	982.380.760	98%	17.619.240	2%	17.795.560	176.190	17.619.240
	1.000.000.000						

Sumber : Dokumentasi¹⁰⁴

3. Keuntungan dan risiko dari akad *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah.

Bank Muamalat sebagai bank syariah pertama di Indonesia menyediakan berbagai macam transaksi pembiayaan dan juga berbagai macam akad yang bisa digunakan. Khususnya dalam transaksi pembiayaan KPR, bank muamalat menyediakan dua akad yang bisa digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Yang pertama akad *murabahah*, dan yang kedua MMQ atau *musyarakah mutanaqishah*. Jika selama ini yang sering terdengar atau bahkan yang sering digunakan oleh bank syariah pada umumnya dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *murabahah* yaitu jual beli, maka Bank Muamalat menyediakan alternatif untuk bisa menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu akad kerja sama antara bank dan nasabah untuk membeli rumah yang diinginkan nasabah yang dinilai

¹⁰⁴ Dokumentasi, Kantor Bank Muamalat Cabang Jember, 04 April 2018.

akad ini lebih fleksibel dibandingkan akad *murabahah* dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah.

Namun yang perlu diketahui bahwa akad apapun yang akan dipilih atau digunakan oleh nasabah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, pasti ada unsur keunggulan dan kekurangan dari masing-masing akad. Yang dimaksud disini adalah jika selama ini yang diketahui mengenai pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* yaitu jual beli antara bank muamalat dan nasabah dengan cara bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah, kemudian bank menjual kepada nasabah sebesar harga beli ditambah keuntungan yang diperoleh Bank Muamalat. Berbeda halnya dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yang merupakan akad kerja sama antara bank dan nasabah untuk kepemilikan rumah, dimana kedua pihak sama-sama berkontribusi dana untuk memiliki rumah tersebut. Banyak keuntungan yang didapatkan jika menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* ini, keuntungan yang didapat oleh nasabah seperti *rate* nya lebih kecil maka otomatis angsuran setiap bulannya juga lebih rendah, kemudian jika ingin melunasi sebelum jatuh tempo maka tidak dikenakan penalti. Keuntungan untuk bank muamalat yaitu setiap bulan Bank Muamalat akan menerima bagi hasil, dan juga setiap dua tahun Bank Muamalat akan mengevaluasi pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* ini sesuai dengan kondisi perekonomian Indonesia apakah terjadi inflasi yang nantinya bisa menaikkan harga rumah yang dibiayai bersama oleh

nasabah atau tidak.¹⁰⁵ Jika terjadi kenaikan maka secara otomatis Bank Muamalat akan mendapat keuntungan lebih. Disamping keuntungan pasti ada juga risiko yang mungkin saja terjadi apalagi berkaitan dengan pembiayaan, pasti bank tidak pernah lepas dari yang namanya risiko. Menurut PBI No. 13/25/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi BUS dan UUS. Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu. sementara itu, risiko kerugian adalah kerugian yang terjadi sebagai konsekuensi langsung atau tidak langsung dari kejadian risiko. Kerugian itu bisa berbentuk finansial atau nonfinansial.¹⁰⁶ Dari uraian tersebut, kita dapat mendefinisikan bahwa bank syariah adalah lembaga bisnis yang tidak saja bisa menghasilkan laba untuk dibagikan kepada nasabahnya, tetapi juga bisa mengalami kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu. Risiko yang paling rentan dengan bank syariah adalah risiko pembiayaan. Bank syariah tidak bisa memprediksi apakah pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah akan terus berjalan lancar, karena nasabah yang melakukan pembiayaan sangat berbagai macam karakter. Bank syariah harus bisa benar-benar menganalisis nasabah mana yang seharusnya diberi pembiayaan agar dapat meminimalisir terjadinya resiko pembiayaan atau yang sering terjadi yaitu pembiayaan bermasalah.

Seperti yang disampaikan oleh Bapak Muhammad Arif sebagai *Account Manager Financing* mengenai keuntungan dan resiko dari akad

¹⁰⁵Nur Aisyah, wawancara, Jember, 04 April 2018.

¹⁰⁶Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 30.

pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah yaitu sebagai berikut :¹⁰⁷

“Memang biasanya atau pada umumnya kalau pembiayaan kepemilikan rumah pakai *murabahah* yaitu jual beli, tapi lazimnya yang memang harus digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah itu *musyarakah mutanaqishah* karena sistem sewa bukan menjual belikan dan sistemnya kan bagi hasil. Sebenarnya akad *musyarakah mutanaqishah* ini penggabungan dari akad *musyarakah* dan *ijarah*. Kalau masalah keuntungan dari akad *musyarakah mutanaqishah* ini yang paling umum nilai angsuran atau sewa yang dibayar oleh nasabah setiap bulannya lebih rendah dibandingkan akad *murabahah* kalau untuk KPR. Ini karena *rate* dari akad *musyarakah mutanaqishah* juga berbeda dengan *murabahah*, makanya kalau pakai *musyarakah mutanaqishah* lebih murah. Nasabah banyak yang suka kalau angsuran yang dibayar lebih rendah, tapi ya tergantung nasabahnya juga mau pakai akad yang mana karena kita sendiri sebagai pihak bank pada saat awal nasabah mau mengajukan pembiayaan kita sudah memberitahu bahwa ada dua akad yang bisa digunakan untuk pembiayaan KPR. Kebanyakan nasabah ya suka kalau ada yang lebih murah. Tapi kita di Bank Muamalat ada pengevaluasian kembali pembiayaan KPR jika menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, ini dilakukan setiap 2 tahun pembiayaan berjalan. Jadi pihak Bank Muamalat melakukan evaluasi setiap 2 tahun sesuai dengan kondisi perekonomian Indonesia, disitu kita lihat apakah suku bunga naik, atau terjadi inflasi, dan sebagainya. Karena kita tau sendiri kan kalau harga rumah itu setiap tahunnya mengalami kenaikan. Jadi kita sebagai pihak bank juga tidak mau kalau terjadi kerugian, makanya kita melakukan evaluasi.¹⁰⁸ Jika memang kondisi ekonomi tidak memungkinkan maka kita bisa saja menaikkan angsuran nasabah. Dari situlah kadang nasabah bingung dan bertanya-tanya bahkan ada yang sampai marah-marah karena angsuran per bulannya naik. Padahal pada awal sebelum pembiayaan disetujui oleh masing-masing pihak, nasabah sudah diberitahu bahwa nanti setiap dua tahun akan ada evaluasi kembali tetapi kadang nasabah tidak memahami jadi begitu pada saat angsuran telah naik baru bingung.

Kalau berbicara masalah risiko saya kira setiap bank sama kalau masalah pembiayaan, pasti yang selalu terjadi adalah pembiayaan bermasalah atau biasa dikenal dengan istilah kredit macet. Karena

¹⁰⁷ Muhammad Arif, *wawancara*, Banyuwangi, 09 Maret 2018.

¹⁰⁸ *Ibid.*, 09 Maret 2018.

memang yang namanya pembiayaan pasti memiliki risiko. Tergantung bagaimana bank dalam meminimalisir risiko tersebut. Macet atau tidak macet tergantung dari berapa bulan nasabah tidak membayar. Nasabah itu kan berbeda-beda ya ada yang karakternya bagus tapi kapasitasnya jelek, ada juga yang kapasitasnya bagus tapi karakternya jelek. Ada juga karakternya jelek, dan kapasitasnya juga jelek. Kalau karakternya jelek kapasitasnya bagus itu sudah tidak bisa dilanjut karena pasti tidak akan membayar, tetapi kalau karakternya bagus tapi kapasitasnya jelek atau menurun karena faktor kondisi, maka kita pihak bank bisa melakukan rekondisi yaitu menentukan angsuran sesuai dengan kemampuan nasabah. Misalnya angsuran awal yang harus dibayar nasabah sebesar Rp 3.000.000 tetapi karena ada faktor kondisi yang menyebabkan kapasitas nasabah menurun sehingga hanya mampu membayar Rp 1.000.000 maka ya itu saja yang diberlakukan oleh bank, dan nanti utang nasabah yang tertunggak ditaruh dibelakang. Yang namanya nasibnya orang setiap tahun tidak mungkin sama terus ya, tidak mungkin kapasitasnya akan terus menurun. Jadi bisa diprediksikan nanti akan bisa naik lagi kapasitasnya. Pihak bank akan menanyakan kira-kira kapan bisa naik lagi kapasitasnya, jika nasabah bilang 2 tahun ya sudah selama 2 tahun itu nasabah membayar angsuran sebesar Rp 1.000.0000 kemudian nanti jika kapasitasnya naik lagi, maka angsurannya kembali seperti awal, atau bisa juga lebih dari angsuran awal. Itu termasuk kelonggaran dari Bank Muamalat”.¹⁰⁹

Penyataan serupa juga diungkapkan oleh Bapak Rudi Setiyanto selaku *Sub Branch Manager* yaitu sebagai berikut :

“Keuntungan dari *musyarakah mutanaqishah* ini *rate* nya lebih kecil dibandingkan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR. Jadi angsuran yang dibayar oleh nasabah juga lebih ringan. Ada selisih *rate* antara akad *musyarakah* dan *murabahah*. Pada saat ini *rate musyarakah mutanaqishah* setara dengan 12,5% sedangkan akad *murabahah* sebesar 14% untuk KPR. Jadi tergantung nasabah mau pilih atau pakai akad yang mana. Nasabah ada yang suka pakai *murabahah* karena angsuran setiap bulan sampai pembiayaan selesai tetap sama walaupun memang lebih mahal, ada juga nasabah yang lebih suka *musyarakah mutanaqishah* karena memang angsuran tiap bulannya lebih murah dan ringan. Tetapi nanti setiap dua tahun sekali bank

¹⁰⁹ Muhammad Arif, *wawancara*, Banyuwangi, 09 Maret 2018.

muamalat akan meninjau kembali apakah ada kenaikan angsuran atau tidak, itu tergantung suku bunga dan kondisi ekonomi Indonesia. Dan alhamdulillah selama ini jarang sekali ada kenaikan angsuran untuk *musyarakah mutanaqishah*, sampai sejauh ini baru sekali Bank Muamalat mengenakan kenaikan angsuran.

Kalau yang namanya resiko pasti ada dalam pembiayaan, dan itu tidak lain pasti pembiayaan bermasalah. Tapi kita pasti memberikan solusi agar bagaimana nasabah tetap bisa melanjutkan pembiayaannya. Kita tidak bisa langsung mau melakukan hal-hal yang merugikan nasabah, semua ada prosedurnya apabila memang nasabah tidak bisa membayar angsurannya atau sudah beberapa bulan tidak membayar. Awalnya kita memberi surat peringatan atau teguran kepada nasabah. Bank juga sudah memiliki aturan tersendiri dalam menyikapi pembiayaan yang bermasalah. Kita bisa melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*. Kalau itu semua sudah dilakukan tetapi nasabah tetap tidak mau untuk membayar, maka dengan terpaksa kita harus menyuruh nasabah untuk menjual jaminan. Dan jalan terakhir jika tidak ada penyelesaian yaitu kita melakukan lelang untuk menutupi utang-utang nasabah tersebut”.¹¹⁰

Hal ini juga dipertegas oleh hasil wawancara dengan Ibu Nur

Aisyah sebagai *Branch Recovery* yaitu sebagai berikut :

“Akad *musyarakah mutanaqishah* mempunyai keuntungan yaitu lebih fleksibel, karena akad ini merupakan akad bagi hasil. Jadi *musyarakah mutanaqishah* bisa lebih murah dibandingkan akad *murabahah*. Kalau secara logika, yang namanya harga rumah misalnya lima tahun kedepan kan pasti kemungkinan harganya naik, makanya kita bank muamalat melakukan *review* untuk angsuran setiap 2 tahun sekali. Kita sesuaikan dengan kondisi pasar, apakah angsuran naik ataupun turun. Pastinya Bank Muamalat berhak untuk menaikkan atau menurunkan angsuran sesuai dengan kondisi pasar. Karena dari awal sudah ada perjanjian bahwa nanti setiap dua tahun akan ada *review* angsuran, tetapi disamping itu jangka waktunya juga bisa lebih pendek atau lebih cepat selesai. Makanya Bank Muamalat berani untuk memberikan *rate* lebih kecil karena itu. Porsi kepemilikan lebih cepat dimiliki jadi jangka waktunya bisa lebih pendek. Keuntungan lain dari akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu kalau nasabah mau melakukan pelunasan, jika menggunakan

¹¹⁰ Rudi Setiyanto, wawancara, Banyuwangi, 22 Maret 2018.

murabahah harus melunasi semua sisa angsuran, tetapi kalau *musyarakah mutanaqishah*, masih ada keringanan atau ada negosiasi karena kan pakai porsi jadi kemungkinan bisa lebih murah pada saat pelunasan karena memang akad yang digunakan adalah bagi hasil jadi ya lebih fleksibel.

Kalau resiko semua pembiayaan sama, ketika nasabah gagal bayar ya kita berbicara masalah jaminan. Penyelesaian pembiayaan itu macam-macam bisa eksekusi jaminan atau restruktur. Kalau *musyarakah mutanaqishah* ini kan lebih fleksibel misalnya jangka waktu pembiayaan bisa diperpanjang jika nasabah tidak mampu membayar. Tetapi kalau memang nasabah wanprestasi dan sudah tidak punya i'tikad baik ya sudah kita Bank Muamalat akan melakukan eksekusi jaminan. Jaminan yang dieksekusi ya rumah yaitu *asset* yang dibiayai tadi”.¹¹¹

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa keuntungan dari akad *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah yaitu akad ini lebih fleksibel karena merupakan akad bagi hasil, *rate* pembiayaannya lebih kecil sehingga angsuran yang yang dibayar oleh nasabah juga lebih rendah atau murah. Disamping itu jika nasabah mau pelunasan pembiayaan sebelum waktunya, nasabah bisa bernegosiasi dengan Bank Muamalat terkait dengan berapa jumlah pelunasan yang akan dibayar, jadi kemungkinan pelunasan bisa lebih murah karena memang akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad bagi hasil jadi lebih fleksibel.

Kemudian untuk risiko dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu pada umumnya sama dengan akad pembiayaan lain.

Setiap pembiayaan pasti memiliki risiko, dan memang bank tidak bisa lepas dari risiko. Banyak tahap yang dilakukan oleh Bank Muamalat ketika nasabah mulai sulit untuk memenuhi kewajibannya, yaitu mulai

¹¹¹ Nur Aisyah, wawancara, Jember, 04 April 2018.

dari *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.¹¹² Dan tidak lupa bahwa cara meminimalisir resiko yang mungkin terjadi, pihak bank pasti selalu menerapkan prinsip pemberian pembiayaan yaitu 5C dan 7P.

C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan paparan data yang telah di sajikan dan dilakukan analisis, maka dilakukan pembahasan terhadap hasil temuan dalam bentuk interpretasi dan diskusi dengan teori-teori yang ada serta relevan dengan topik penelitian ini. Pembahasan penelitian disesuaikan dengan fokus penelitian yang terdapat dalam skripsi ini, guna mempermudah dalam menjawab pertanyaan yang ada dalam fokus penelitian. Adapun perincian pembahasan ini adalah sebagai berikut:

1. Prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah.

Prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah khususnya Bank Muamalat KCP Genteng pada dasarnya sama dengan prosedur pembiayaan pada umumnya. Yang terpenting adalah nasabah harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank Muamalat. Hal utama yang harus dilengkapi nasabah adalah dokumen-dokumen seperti: fotokopi KTP calon nasabah suami dan istri, fotokopi kartu keluarga, fotokopi surat nikah, fotokopi sertifikat tanah obyek bangunan, IMB/IPMB/Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan/Surat Ijin Sejenis dari instansi setempat yang berwenang, PBB

¹¹² Rudi Setiyanto, *wawancara*, Banyuwangi, 22 Maret 2018.

tahun terakhir (untuk rumah tangan kedua), fotokopi rekening tabungan/Giro pribadi (*payroll* gaji) 3 bulan terakhir, laporan keuangan perusahaan jika badan usaha, slip gaji asli terakhir dan/atau Surat keterangan penghasilan, fotokopi Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahan dan izin-izin usaha TDP dan SIUP, fotokopi NPWP Pribadi/STP Pribadi, surat penawaran dari penjual atau *developer*. Setelah semua dokumen-dokumen telah dipenuhi oleh nasabah, maka selanjutnya bank muamalat melakukan *BI checking* terhadap calon nasabah pembiayaan tersebut apakah memiliki riwayat pembiayaan di bank lain atau tidak, dan apakah riwayat pembiayaannya lancar atau tidak.¹¹³ Kemudian jika semua proses telah dilewati, dan pembiayaan disetujui maka dilakukan akad. Akad yang digunakan yaitu *musyarakah mutanaqishah*, *ijarah* dan *ba'i* atau jual beli. Akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai akad kerja sama atau biasa juga disebut akad bagi hasil, dan akad *ijarah* sebagai akad sewa karena setiap bulan nasabah harus membayar sewa kepada Bank Muamalat atas rumah yang dimilikinya. Karena pada dasarnya porsi bank atas rumah yang dibeli secara kongsi lebih besar maka nasabah membayar sewa setiap bulan yang bertujuan untuk mengurangi porsi kepemilikan bank. Disamping itu juga ada akad jual beli antara pemilik rumah dan nasabah, yang menandakan bahwa ada kesepakatan antara pemilik rumah yang menjual rumahnya kepada nasabah sebagai pembeli. Kemudian akad *ba'i* atau jual beli juga

¹¹³ Ibid., 22 Maret 2018.

akan terjadi pada saat pembiayaan nasabah telah selesai atau lunas, yang menandakan bahwa *asset* rumah tersebut telah sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Seperti teori yang terdapat pada buku Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah* dijelaskan bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dan *ba'i* (jual-beli). Dan juga apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.¹¹⁴

Jadi, prosedur dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah harus melalui beberapa tahapan sebelum pembiayaan disetujui oleh pihak bank. Sesuai dengan teori dari buku karangan Ikatan Bankir Indonesia yang berjudul Memahami Bisnis Bank syariah dijelaskan bahwa proses pemberian pembiayaan bank kepada nasabah dilakukan melalui serangkaian proses mulai dari permohonan, pengumpulan data/informasi dan verifikasi, analisis dan persetujuan pembiayaan, administrasi dan pembukuan pembiayaan, pemantauan pembiayaan, serta pelunasan dan penyelamatan pembiayaan.¹¹⁵

Disamping itu semua, Bank Muamalat KCP Genteng juga melakukan analisis untuk pembiayaan yang akan diberikan oleh bank muamalat kepada nasabah. Karena pada dasarnya bank muamalat sebagai

¹¹⁴Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta : Penerbin Erlangga, 2014), 410

¹¹⁵Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223.

lembaga keuangan syariah yang menyalurkan dana kepada nasabah tidak ingin mengalami kerugian akibat dari risiko pembiayaan, maka dari itu bank muamalat harus benar-benar melakukan analisis atau menerapkan prinsip pemberian pembiayaan agar tidak terjadi sesuatu yang dapat merugikan bank tersebut. Bank muamalat menerapkan Prinsip pemberian pembiayaan terdiri dari 5C dan 7P dalam menganalisis pembiayaan, berdasarkan teori yang dijelaskan oleh Ikatan Bankir Indonesia dalam buku Memahami Bisnis Bank syariah. Prinsip 5C dan 7P. Prinsip 5C meliputi : *Character, capacity, capital, collateral, condition* dan 7P terdiri dari : *Personality, party, perpose, prospect, payment, profitability, protection*.¹¹⁶ Prinsip-prinsip tersebut yang diterapkan oleh bank muamalat dalam menganalisis pemberian pembiayaan kepada nasabah. Tujuannya agar tidak terjadi risiko pembiayaan dan juga meminimalisir terjadinya risiko yang mungkin saja terjadi dalam pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Muamalat.

2. Sitem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah.

Sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah sesuai dengan besarnya kontribusi dana dan jangka waktu dalam pembiayaan kepemilikan rumah tersebut. Misalnya harga rumah yang diinginkan nasabah seharga Rp 1.000.000.000 kemudian nasabah berkontribusi dana Rp 200.000.000 dan Bank

¹¹⁶ Ibid., 203.

Muamalat berkontribusi sebesar Rp 800.000.000 dengan jangka waktu 60 bulan. Maka dengan begitu terlihat porsi *syirkah* antara kedua pihak yaitu nasabah sebesar 20% dan Bank Muamalat sebesar 80%. Karena pada dasarnya akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak yaitu Bank Muamalat dan nasabah untuk membeli suatu rumah. Masing-masing pihak berkontribusi dana sesuai kesepakatan. Dalam akad kerja sama pasti ada bagi hasil, bagi hasil dalam *musyarakah mutanaqishah* akan diperoleh setiap bulan. Porsi bagi hasil untuk bank dan nasabah akan dihitung secara otomatis dalam sistem Bank Muamalat. Jika diambil contoh perhitungan diatas maka porsi bagi hasil untuk bank yaitu sebesar 55,04% dan bagi hasil untuk Bank Muamalat yaitu 44,96%. perhitungan tersebut berdasarkan porsi dari masing-masing pihak dan juga tergantung dari jangka waktu pembiayaan. Semakin pendek jangka waktu pembiayaan nasabah, maka semakin besar porsi bagi hasil untuk nasabah dan sebaliknya apabila jangka waktu pembiayaan lebih lama atau panjang, maka semakin kecil porsi bagi hasil untuk nasabah. Objek *musyarakah*/rumah yang dibeli secara bersama dapat disewakan atau dipakai sendiri oleh nasabah sehingga ada *ijarah* atau sewa yang dibayar oleh nasabah setiap bulan. Besaran *ijarah* dapat dipersamakan sebagai angsuran yang wajib dibayar. Dimana hasil sewa atau *ijarah* terdapat porsi bagi hasil bank dan nasabah. Porsi bagi hasil nasabah dari *ijarah* atau sewa tidak diambil nasabah, namun untuk mengambi alih porsi kepemilikan bank. Sehingga setiap bulannya porsi kepemilikan bank akan berkurang

sedangkan porsi kepemilikan nasabah bertambah. Pada akhir pembiayaan 100% porsi kepemilikan menjadi hak nasabah. Kemudian porsi bagi hasil bank akan diterima sebagai keuntungan bank karena telah berkontribusi membantu nasabah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Jadi pada intinya setiap bulan nasabah membayar sewa kepada bank yang didalamnya terdapat unsur bagi hasil untuk bank dan nasabah sesuai dengan porsi masing-masing pihak serta jangka waktu pembiayaan. Bagi hasil untuk nasabah digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan bank atau dengan kata lain sebagai pokok angsuran nasabah dan bagi hasil bank merupakan keuntungan yang diterima oleh bank atau dengan kata lain sebagai margin angsuran nasabah.

Pembayaran sewa dan bagi hasil harus sesuai dengan kesepakatan dua pihak pada awal pembiayaan. Hal ini sesuai dengan teori yang ada pada Himpunan Fatwa keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah* yang menjelaskan bahwa *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.¹¹⁷ Dijelaskan pula hak dan kewajiban para pihak yaitu : memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad, memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad. Disebutkan juga ketentuan khusus dalam akad *musyarakah*

¹¹⁷Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta : Penerbit Erlangga, 2014), 410.

mutanaqishah yaitu: *asset musyarakah mutanaqishah* dapat diijarah kan kepada *syarik* atau pihak lain, apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah* maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati, keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.¹¹⁸

3. Keuntungan dan risiko dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat terdapat dua alternatif akad yang bisa dipilih atau digunakan oleh nasabah yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* dan akad *murabahah*. Terdapat kelebihan dan kekurangan dari masing-masing akad tersebut. Dalam hal ini peneliti membahas mengenai akad *musyarakah mutanaqishah* karena masih banyak orang atau masyarakat yang belum mengetahui apa itu *musyarakah mutanaqishah*. Jika selama ini yang sudah banyak terdengar atau sudah tidak asing lagi yaitu akad *murabahah* yang selalu digunakan untuk pembelian barang yang diinginkan oleh nasabah, kini Bank Muamalat menghadirkan alternatif akad yang bisa digunakan oleh nasabah yaitu *musyarakah mutanaqishah*. Akad *musyarakah mutanaqishah* ini memiliki beberapa keuntungan yaitu : *rate* yang diberikan untuk akad ini lebih kecil dibandingkan akad *murabahah* sehingga pembayaran angsuran nasabah lebih ringan, kemudian selain itu jika nasabah ingin melakukan pelunasan

¹¹⁸Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta : Penerbit Erlangga, 2014), 411.

sebelum waktunya atau sebelum jatuh tempo, nasabah bisa bernegosiasi dengan Bank Muamalat agar pelunasannya lebih murah. Maka dari itu bisa dikatakan bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* ini lebih fleksibel karena memiliki beberapa keuntungan seperti yang telah dijelaskan diatas. Seperti teori yang dijelaskan dalam Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 bahwa pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun risiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan *asset* (barang) atau modal.¹¹⁹

Risiko dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah sama seperti risiko pada pembiayaan lain, yaitu risiko pembiayaan atau biasanya dikenal dengan gagal bayar atau biasa disebut pembiayaan bermasalah bahkan sampai pembiayaan macet. Tentunya pihak Bank Muamalat tidak ingin terjadi kerugian maka dari itu, pihak Bank Muamalat selaku lembaga keuangan bank sebelum menyalurkan pembiayaan, terlebih dahulu harus menganalisis pembiayaan yang diajukan oleh nasabah agar tidak terjadi risiko pembiayaan yang nantinya akan merugikan pihak Bank Muamalat sendiri. Seperti yang telah dijelaskan bahwa prinsip pemberian pembiayaan ini merupakan aspek yang sangat penting yang harus diterapkan oleh bank syariah yaitu 5C dan 7P dengan tujuan meminimalisir risiko yang mungkin terjadi. Dalam Bank

¹¹⁹ Ibid., 404.

Muamalat ada beberapa kategori pembiayaan bermasalah yaitu : ada yang dalam perhatian khusus, ada yang kurang lancar, diragukan, dan macet. Masing-masing kategori ada penyelesaiannya. Walaupun sampai nasabah benar-benar tidak bisa dan tidak mampu lagi untuk membayar kewajibannya, maka Bank Muamalat akan melakukan beberapa tahapan penyelesaian mulai dari perubahan jadwal pembayaran kewajiban, sampai perubahan jumlah angsuran, konversi akad pembiayaan, dan lain sebagainya. Dan jika nasabah tetap tidak bisa membayar, maka dengan terpaksa pihak Bank Muamalat akan mengeksekusi jaminan hingga akhirnya melakukan pelelangan jaminan nasabah. Hal ini juga sesuai dengan yang dipaparkan oleh Bambang Rianto Rustam dalam bukunya yang berjudul Manajemen Risiko Perbankan Syariah bahwa pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan perbankan syariah dan sumber dana untuk mendukung ekspansi usaha. Oleh karena itu, pengelolaan bank yang optimal dalam aktivitas pembiayaan senantiasa diharapkan dapat meminimalisasi potensi kerugian yang akan terjadi akibat pembiayaan macet yang nantinya akan memicu peningkatan NPF. Mengingat pentingnya peranan pembiayaan tersebut, untuk menghindari risiko kerugian yang lebih besar kualitas pembiayaan haruslah dijaga dengan baik. Begitu pentingnya kualitas pembiayaan, BI telah menerbitkan perubahan regulasi restrukturisasi pembiayaan syariah yang lebih sering dikenal sebagai *financing restructuring* ini sebagai salah satu strategi efektif dalam manajemen pemulihan (*recovery management*). Salah satu

perubahan strategis dalam regulasi ini adalah bahwa restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan untuk pembiayaan dengan kualitas lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Dengan ketentuan ini, opsi restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan sebagai upaya bank membantu nasabah dalam menyelesaikan kewajiban melalui *rescheduling, reconditioning, dan restructuring*.¹²⁰



¹²⁰Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 114.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan serta hasil yang diperoleh seperti yang telah dideskripsikan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* Yaitu :
 - a) Nasabah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan dari bank
 - b) Bank menganalisis dan persetujuan pembiayaan
 - c) Administrasi dan pembukuan pembiayaan
 - d) Melakukan akad yang dihadiri pihak-pihak yang bersangkutan.
 - e) Akad yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* yaitu akad *ijarah* (sewa) dan juga akad *ba'i* (jual beli).
2. Sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* tergantung dari berapa kontribusi dana yang diberikan dalam kerja sama tersebut dan juga jangka waktu pembiayaan. Jika nasabah berkontribusi dana sebesar Rp 200.000.000 maka porsi *syirkah* nasabah adalah 20% dan bank berkontribusi sebesar Rp 800.000.000 maka otomatis porsi bank adalah 80% dalam jangka waktu 60 bulan. Maka porsi bagi hasil untuk nasabah adalah 55,04% dan bank 44,96%. semakin pendek jangka waktu pembiayaan nasabah, maka semakin besar porsi bagi hasil untuk nasabah begitu pula sebaliknya.

3. Keuntungan dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu *rate* yang digunakan dalam akad *musyarakah mutanaqishah* lebih kecil sehingga pembayaran sewa atau angsuran yang dibayar oleh nasabah lebih ringan. Disamping itu nasabah juga bisa bernegosiasi dengan Bank Muamalat jika ingin melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo, agar nilai pelunasan lebih ringan atau murah.
Risiko dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu risiko pembiayaan bermasalah. Semua pembiayaan yang disalurkan oleh bank kepada nasabah pasti ada risiko. Tergantung bagaimana cara Bank Muamalat untuk meminimalisir risiko agar tidak terjadi kerugian yang signifikan.

B. Saran

Dalam menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, sebaiknya Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi benar-benar memberitahu dan menjelaskan kepada nasabah bahwa jika menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* untuk pembiayaan kepemilikan rumah, setiap dua tahun akan ada evaluasi dari pihak Bank Muamalat yang berkaitan dengan harga rumah yang dibiayai oleh pihak bank, apakah nanti pembayaran angsuran nasabah akan naik atau turun itu tergantung dari kondisi perekonomian Indonesia. Karena jika nasabah tidak benar-benar memahami maka nasabah akan kecewa jika memang terjadi kenaikan angsuran.

BIODATA PENULIS



A. Biodata Pribadi

Nama : Wilda Faiz Rizkiyani
Tempat, Tanggal Lahir : Banyuwangi, 04 November 1996
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Dsn. Kebonsari, RT 004 RW 003
Ds. Benculuk Kec. Cluring Kab. Banyuwangi
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Pekerjaan : Mahasiswa
Kewarganegaraan : WNI
No. Hp : 082195094264
Email : wildafaiz94@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

1. SD : SD Negeri Bara-Baraya II Makassar (2002-2008)
2. SMP : SMP Islam Darul Hikmah Makassar (2008-2011)
3. SMK : SMK Negeri 7 Makassar (2011-2014)
4. Perguruan Tinggi : Institut Agama Islam Negeri Jember (2014-2018)

**AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA
KCP GENTENG BANYUWANGI**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah



Disusun Oleh :

WILDA FAIZ RIZKIYANI
NIM : 083143164

Dosen Pembimbing

Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
MEI 2018**

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i>	42
Gambar 4.1 Struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi	69



DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Definisi Istilah	11
F. Sistematika Pembahasan.....	12
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	14
A. Penelitian Terdahulu	14
B. Kajian teori.....	22
1. Perbankan Syariah	22
2. Akad.....	26
3. Pembiayaan	29
4. <i>Musarakah Mutanaqishah</i>	34
5. <i>Ijarah</i>	43
6. <i>Ba'i</i> (Jual Beli)	44

7. Manajemen Risiko Bank Syariah	45
BAB III METODE PENELITIAN	49
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	49
B. Lokasi Penelitian	50
C. Subjek Penelitian	51
D. Teknik Pengumpulan Data	51
E. Analisis Data	53
F. Keabsahan Data	55
G. Tahap-Tahap Penelitian	56
BAB IV PENYAJIAN DATA	58
A. Gambaran Objek Penelitian	58
B. Penyajian Data dan Analisis	75
C. Pembahasan Temuan	95
BAB V PENUTUP	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran-saran	106
DAFTAR PUSTAKA	107

IAIN JEMBER

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Iqtishadi. 2014. "Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam". Jember : 45-72.
- Antonio, Syafi'i. 2016. *Bank Syariah*. Jakarta : Gema Insani.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2014. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. 2014. *Manajemen Perbankan*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Hasanudin, Maulana & Mubarak Jaih. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.
- Nawawi, Ismail. 2010. *Fiqh Mu'amalah Hukum Ekonomi, Bisnis dan Sosial*. Surabaya : CV. Putra Media Nusantara.
- Nawawi, Ismail. 2012. *Perbankan Syariah Issu-issu Manajemen Fiqh Mu'amalah Pengkayaan Teori Menuju Praktik*. Jakarta : CV. DwiPutra Pustaka Jaya.
- Karim, Adiwarmarman A. 2016. *Bank Islam*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Tentang Pembiayaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Muhammad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta : Ekonisia.
- Muhammad & Suwiknyo Dwi. 2009. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta : TrustMedia.
- Nazir, Moh. 2011. *Metode Penelitian*. Bogor : Ghalia Indonesia.
- Rustam, Bambang Rianto. 2013. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.
- Soemitra, Andi. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

- Sarwono, Jonathan. 2006. *Metode Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Satori, Djama' & Komariah, Aan. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfabeta.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfabeta.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung : CV. Alfabeta.
- Syafe'i, Rachmat. 2001. *Fiqih Muamalah*. Bandung : Pustaka Setia.
- Umam, Khaerul. 2013. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung : CV Pustaka Setia.
- Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. 2014. Jember : STAIN Jember Press.
- Ekonomisyariah.info/blog/2013/09/24/musyarakah-mutanaqisoh-di-perbankan-syariah/ , 17 Maret 2014
- http://irham-anas.blogspot.com/2013/04/aplikasi-musyarakah-mutanaqishah-mmq_17.html, 1 April 2014
- <https://id.wikipedia.org/wiki/Kepemilikan>
- www.bankmuamalat.co.id.
- Holil Nawawi, 2015. “ *Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Muamalat Jember*”. Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Abdul Hafid, 2017. “ *Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember*”. Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Rohmad, 2016. “ *Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Cabang Semarang)*”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
- Nurul Dwi Arifian, 2016. “ *Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank Jateng Syariah)*”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
- Abdi Kurniawan Alusyi, 2010. “ *Analisis Kebijakan Kepemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Dengan Skim Syariah (Studi Kasus Pada Bank BTN Syariah Unit Usaha Harmoni Jakarta)*”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

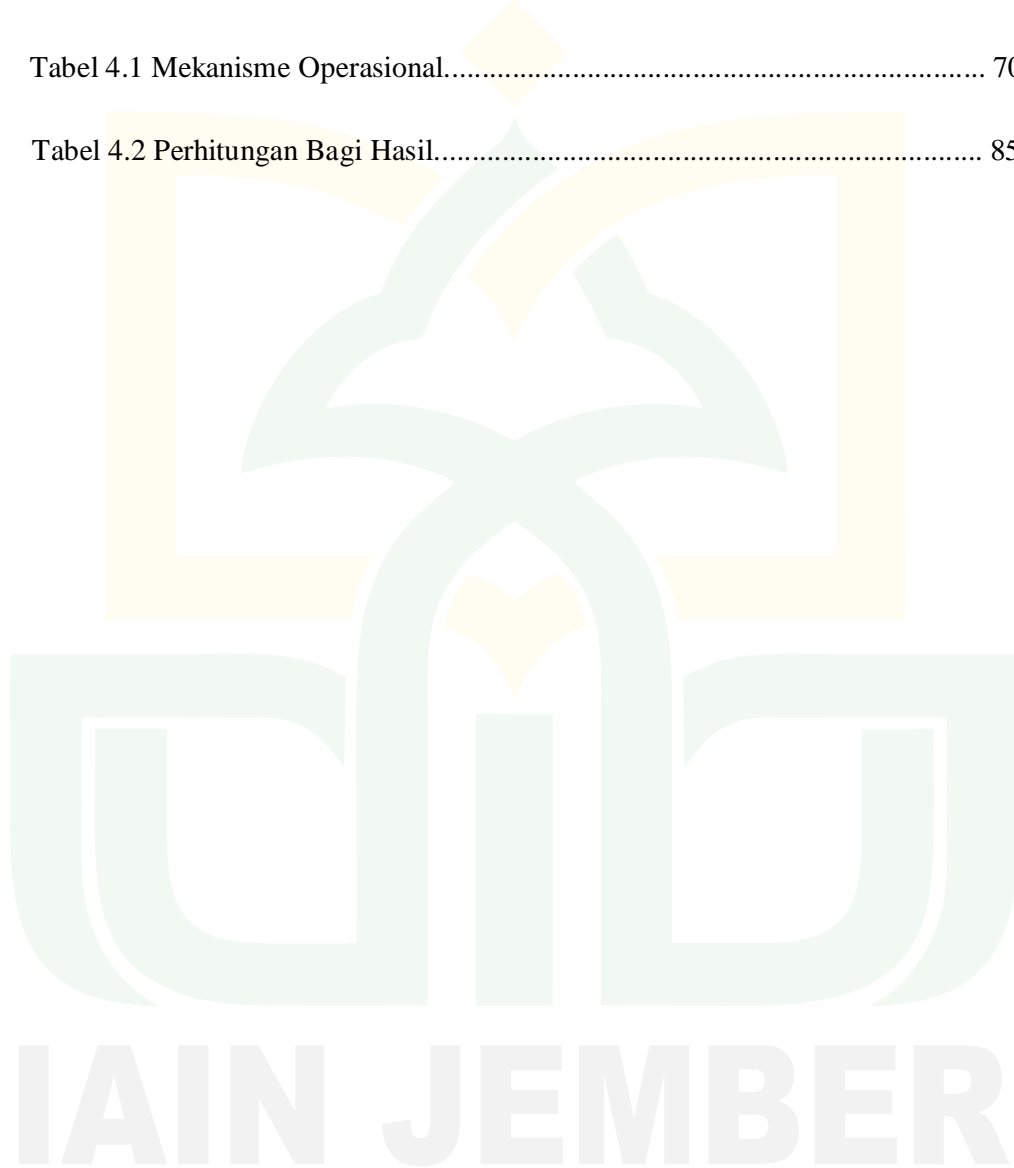
- Bayu Prasetyo, 2014. “*Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013*”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Agisa Muttaqien, 2012. “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Muatanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus : Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))*”. Skripsi, Universitas Indonesia.
- Dewi Rika Koesnaini, 2015. “*Analisis Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah (Perspektif Hukum Perpajakan Dan Perlindungan Konsumen)*”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Farida Sutarsih, 2008. “*Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah Di Bank Muamalat Indonesia*”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.
- Eka Jati Rahayu Firmansyah, 2015. “*Manajemen Resiko Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Kpr) iB (Studi Pada PT. Bank Bri Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)*”. Tesis, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.



IAIN JEMBER

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	20
Tabel 4.1 Mekanisme Operasional.....	70
Tabel 4.2 Perhitungan Bagi Hasil.....	85



DOKUMENTASI



Wawancara dengan Bapak Muhammad Arif selaku *Account Manager Financing*



Wawancara dengan Bapak Rudi Setiyanto selaku *Sub Branch Manager*



Wawancara dengan Ibu Nur Aisyah selaku *Branch Recovery*



Foto Bersama Bapak Rudi dan Bapak Arif


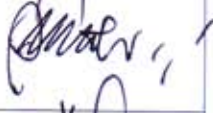


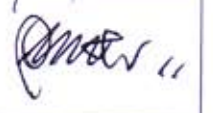





Foto bersama *Sub Branch Manager* (Bapak Rudi)



Foto bersama *Branch Recovery* (Ibu Nur Aisyah)

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN
DI BANK MUAMALAT KCP GENTENG BANYUWANGI

O	HARI/TANGGAL	KEGIATAN	INFORMAN	PARAF
	Kamis, 01 Maret 2018	Mengajukan proposal penelitian	Muhammad Arif	
	Senin, 05 Maret 2018	Penerimaan penelitian dan konfirmasi mulai penelitian	Rudi Setiyanto	
	Selasa, 06 Maret 2018	Wawancara serta dokumentasi gambaran objek penelitian	Muhammad Arif	
	Jumat, 09 Maret 2018	Wawancara mengenai prosedur akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	Muhammad Arif	
	Rabu, 14 Maret 2018	Wawancara dan dokumentasi mengenai struktur organisasi dan job description	Rudi Setiyanto	
	Kamis, 22 Maret 2018	Wawancara mengenai sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah kepemilikan rumah	Rudi Setiyanto	
	Rabu, 04 April 2018	Wawancara mengenai keuntungan dan risiko dari akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah kepemilikan rumah	Nur Aisyah	
	Jum'at, 20 April 2018	Meminta surat selesai penelitian	Muhammad Arif	

Banyuwangi, 20 April 2018

Bank Muamalat KCP Genteng


Bank Muamalat
JBR GENTENG
Rudi Setiyanto
Sub Branch Manager

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT, karena dengan ridlo dan ma'unah-Nya akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan sesuai dengan harapan.

Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada utusan-Nya yang tercinta dan terkasih junjungan kita Nabi Muhammad SAW dan seluruh pengikutnya yang dengan jiwa sucinya penuh dengan pengorbanan dan keikhlasan telah membimbing dan menuntun umatnya ke jalan yang penuh dengan cahaya ilmu yang diridhoi oleh Allah SWT dan senantiasa istiqomah berjuang menegakkan Islam dan kembali untuk melanjutkan kehidupan Islam hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul "**Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi**". Merupakan salah satu persyaratan akademik untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa adanya beberapa pihak, akan sangat sulit bagi penulis untuk menyusun skripsi ini, untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih atas seluruh dukungan dan doa dari seluruh pihak yang terlibat dalam kelancaran penulisan skripsi ini. Secara khusus penulis dengan segala ketulusan dan kerendahan hati, mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Dr. Moch. Chotib, S.Ag., M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) IAIN Jember.
3. Ibu Nurul Setianingrum, SE., MM selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah IAIN Jember.
4. Bapak Dr. Abdul Rokhim, S.Ag.,M.E.I selaku dosen pembimbing, terima kasih untuk kesabaran, keikhlasan serta waktu yang diberikan untuk saya, ilmu yang sangat bermanfaat untuk saya, serta untuk bimbingannya selama penyelesaian skripsi ini.
5. Kepada tim penguji sidang yang telah memberikan bimbingan dan masukan kepada saya sehingga skripsi ini menjadi lebih baik.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) yang telah memberikan ilmunya selama saya kuliah.
7. Bapak Rudi Setiyanto selaku *Sub Branch Manager* Bank Muamalat KCP Jember-Genteng Banyuwangi, terima kasih karena telah banyak membantu dengan memberikan izin untuk lokasi penelitian skripsi ini hingga saya mendapatkan data-data penelitian yang saya butuhkan.
8. Ibu Nur Aisyah selaku *Branch Recovery* Bank Muamalat Cabang Jember, terima kasih atas waktu yang ibu berikan kepada saya selama penelitian, dan juga telah banyak membantu saya untuk mendapatkan data-data penelitian.
9. Bapak Muhammad Arif selaku *Account Manager Financing* Bank Muamalat KCP Jember-Genteng Banyuwangi, terima kasih untuk kebaikan bapak selama ini telah banyak membantu saya mulai dari awal hingga akhir penelitian.

Penulis mengucapkan terima kasih banyak, semoga kebaikan semua pihak yang telah memberikan bantuan mendapat balasan pahala dari Allah SWT dan menjadi amal yang tiada putus pahalanya, dan bermanfaat untuk kita semua di dunia maupun diakhirat. Amiiiinn.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulis skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu keterbatasan kemampuan ilmu. Penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak sehingga dapat menjadikan karya ini menjadi lebih baik. Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya sebagai sumber informasi untuk perbaikan kehidupan manusia. Amiiinnn.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Jember, 11 April 2018

Penulis

IAIN JEMBER

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Matrik penelitian

Surat pernyataan keaslian penulis

Pedoman penelitian

Surat izin penelitian

Surat keterangan selesai penelitian

Jurnal kegiatan penelitian

Draf wawancara penelitian

Dokumentasi

Biodata penulis



IAIN JEMBER

**AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA
KCP GENTENG BANYUWANGI**

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Pada

Hari : Jum'at

Tanggal : 11 Mei 2018

Tim Penguji

Ketua

Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

Sekretaris

Agung Parmono, S.E., M.Si
NIP. 19751216 200912 1 002

Anggota :

1. Dr. Hj. Khairunnisa Musari, M.MT
2. Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I

()
()

Menyetujui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Dr. Moch. Chotib, S.Ag., M.M
NIP. 19710727280212 1 003

**AKAD PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH*
KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA
KCP GENTENG BANYUWANGI**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh

Wilda Faiz Rizkiyani
NIM : 083143164

Disetujui Pembimbing



Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

Matrik Penelitian

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Fokus Penelitian
Akad Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi	1) Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Kepemilikan Rumah	1) Sistem dan Prosedur 2) Akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>	a. Sistem Pembiayaan b. Prosedur Pemberian Pembiayaan c. Sistem Pelunasan Pembiayaan a. Konstruksi <i>musyarakah mutanaqishah</i> b. Ketentuan pokok <i>musyarakah mutanaqishah</i>	1. Sumber Primer a. <i>Sub Branch Manager</i> b. <i>Account Manager Financing</i> c. <i>Branch Recovery</i> 2. Sumber Sekunder a. Dokumenter b. Kepustakaan (Buku-buku tentang akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>) c. Internet	1. Pendekatan kualitatif <i>Field Research</i> (penelitian lapang) 2. Lokasi penelitian: Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi. Jl. Diponegoro, Genteng Kulon, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur. 3. Penentuan Informan : <i>Snowball Sampling</i> 4. Teknik Pengumpulan Data a. Observasi b. Interview c. Dokumentasi 5. Analisa data: Deskriptif 6. Keabsahan data: Triangulasi sumber	1. Bagaimana prosedur akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i> kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ? 2. Bagaimana sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i> kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genetng Banyuwangi ? 3. Apakah keuntungan dan risiko dari akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i> kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?

MOTTO

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

Artinya : *“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersekutu itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh, dan amat sedikitlah mereka ini...”* (QS. Shad : 24)¹

IAIN JEMBER

¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Azhar Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung : Hilal, 2010), 454.

PEDOMAN PENELITIAN

1. OBSERVASI

- a. Letak lokasi Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi
- b. Aktivitas lembaga mengenai akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi.

2. WAWANCARA

- a. Bagaimana prosedur akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?
- b. Bagaimana sistem bagi hasil dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?
- c. Dalam sistem pembiayaan bagi hasil, pasti ada pembagian keuntungan. Bagaimana pembagian keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?
- d. Apakah keuntungan dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?
- e. Berapa jangka waktu maksimal pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi ?
- f. Bagaimana bank bisa memperoleh keuntungan dari akad *musyarakah mutanaqishah* ? apakah dari angsuran yang dibayar oleh nasabah atau dari biaya sewa ?

3. DOKUMENTASI

- a. Sejarah Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi
- b. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi
- c. Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil

PERSEMBAHAN

Puji syukur atas Rahmat yang telah dianugerahkan Allah SWT hingga satu tanggung jawab telah selesai. Sholawat serta salam selalu terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Sebuah karya baru saja tercipta dengan sentuhan suka dan duka pengorbanan yang terbingkai dalam cinta kasih sayang dari kesetiaan hati yang paling dalam.

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada :

1. Untuk Ibu Siti Mahmudah dan Bapak Ahmad Sahadi terima kasih sudah menjadi orang tua yang luar biasa. Terima kasih atas pengorbanan ibu dan bapak selama ini untuk membahagiakan wilda. Wilda sangat bersyukur memiliki orang tua seperti kalian yang selalu mendoakan, memberi semangat, dan selalu mengajari wilda untuk bisa menjadi orang yang lebih baik. Semoga ibu dan bapak senantiasa dalam lindungan Allah SWT amiin.
2. Untuk adikku satu-satunya Muhammad Afiq Abdurrohman, terima kasih karena selama ini kamu sudah menjadi adik yang baik, sabar, sholeh dan selalu berprestasi. Hingga kedua orang tua kita selalu bangga sama kamu. Semoga kamu tetap menjadi kebanggaan keluarga, tetap berprestasi dan tercapai apa yang menjadi cita-citamu. Dan yang terpenting kita bisa sama-sama untuk membahagiakan kedua orang tua kita.
3. Untuk sahabat-sahabatku Liyun Yuliana, Putia Sari, Revi Nanda Septianis Hartono, Mieta Kusuma Sari, Suci Ayu Wulandari, Putri Rosida, Roisatul Azza, Elviatul Laili, Ma'rifatus Sholihah, Rusdi Duila, Muh Lutfi Bahtiar, Lukman Hakim, terima kasih selama ini kalian sudah menjadi teman baik wilda selama dijember, banyak kesan-kesan, pengalaman, dan kenangan yang selama ini wilda dapatkan bersama kalian. Semoga cita-cita kita semua bisa tercapai dan menjadi orang sukses amiin.
4. Untuk sahabat-sahabatku satu angkatan di kampus tercinta IAIN Jember khususnya kelas J4, terima kasih canda tawa, kebersamaan, dan kenangan yang selama ini kalian berikan.
5. Kampus tercinta Institut Agama Islam Negeri Jember.



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 1 mangli, Telp. : (0331) 487550, 427005, Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136
Website : WWW.in-jember.ac.nid – e-mail : info@iain-jember.ac.id

J E M B E R

Nomor : B- 330 /In.20/7.a/PP.00.9/03/2018
Lampiran : -
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.

Bapak/Ibu :Pimpinan Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi
di-

TEMPAT

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian dengan identitas sebagai berikut:

Nama Mahasiswa : Wilda Faiz Rizkiyani
NIM : 083143164
Semester : VIII (Delapan)
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Perbankan Syariah
No Telpn : 082195094264
Dosen Pembimbing : Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP : 19730830 199903 1 002
Judul Penelitian : AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH KEPEMILIKAN RUMAH
DI BANK MUAMALAT INDONESIA KCP
GENTENG BANYUWANGI.

Demikian Surat Permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Jember, 01 Maret 2018

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Wilda Faiz Rizkiyani
Nim : 083143164
Fakultas : Ekonomi & Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Institut : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember

Dengan ini menyatakan bahwa isi skripsi yang berjudul “**Akad Pembiayaan *Musarakah Mutanaqishah* Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Genteng Banyuwangi**” adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumber-sumbernya.

Jember, 01 Mei 2018

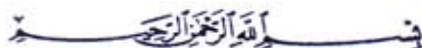
Saya yang menyatakan



WILDA FAIZ RIZKIYANI
NIM. 083143164



Bank Muamalat



No: 037/B/BMI-GTG/IV/2018

Banyuwangi, 20 April 2018 M
04 Sya'ban 1439 H

Kepada Ykh.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Perbankan Syariah
Institut Agama Islam Negeri Jember
Jl. Mataram No. 1 Mangli
Jember

Perihal : Surat Keterangan Selesai Penelitian

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Amin.

Dengan ini diberitahukan bahwa mahasiswa yang tersebut dibawah ini :

Nama : WILDA FAIZ RIZKIYANI
NIM : 083143164
Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas : Institut Agama Islam Negeri Jember

telah melaksanakan peneitian di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., Kantor Cabang Pembantu Genteng, Kantor Cabang Jember mulai tanggal 1 Maret – 20 April 2018 dengan judul penelitian "***Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat KCP Jember-Genteng, Banyuwangi***".

Demikian surat ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

**PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.,
KCP Genteng**



Rudi Setiyanto
SBM

File : - Arsip

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.
Kantor Cabang Jember
Jl. PB Sudirman No. 35
Jember - Indonesia

T +62 (331) 410433, 410434
F +62 (331) 410432
E info@muamalatbank.com

www.muamalatbank.com