

**KONSEP MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK  
GRIYA MMQ IB HASANAH BNI SYARIAH KANTOR CABANG  
PEMBANTU BANYUWANGI**

**SKRIPSI**

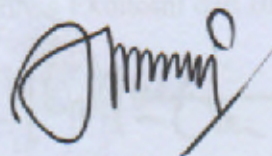
Diajukan kepada Institut agama Islam Negeri Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)  
Program Studi Perbankan Syariah  
Jurusan Ekonomi Islam  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Oleh:

**Firdausia Hadi**  
NIM: E20151171

**IAIN JEMBER**

Disetujui Pembimbing:



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

**KONSEP MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK  
GRIYA MMQ IB HASANAH BNI SYARIAH KANTOR CABANG  
PEMBANTU BANYUWANGI**

**SKRIPSI**

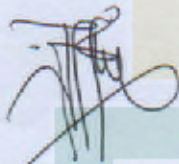
Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam  
Program Studi Ekonomi Syari'ah

Hari : Kamis  
Tanggal : 24 Oktober 2019

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris



Nikmatul Masruroh, M.E.I  
NIP: 19820922 200901 2 005



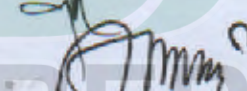
Retna Anggitaningsih, SE.M.M  
NIP.19740420 199803 2 001

Anggota:

1. Dr.H.Abdul Wadud, Lc. M.E.I

(  )

2. Dr. Abdul Rokhim, S.Ag. M.E.I

(  )

Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Khamdan Rifa'i, SE.M.Si  
NIP. 19680807 2000 03 1 001

## MOTTO

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

Artiya: Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup>Al-Quran, 38: 24.

## PERSEMBAHAN

Dengan segala puji syukur kepada Allah SWT dan atas dukungan dan do'a dari orang-orang tercinta, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Oleh karena itu, dengan rasa syukur dan bahagia saya haturkan terima kasih saya kepada:

1. Pertama Suami ku tercinta, Muhammad Rosyid Ridlo yang selalu mendoakan, mengingatkan, memberikan motivasi, serta dukungan dalam proses penyelesaian skripsi hingga selesai.
2. Kedua orang tua tercinta, almarhum ayah Drs.H Abdul Hadi dan Ibu Nur Hotimah dengan kasih sayangnya melalui doa yang dipanjatkan, serta mengingatkan dan memotivasi tanpa kenal lelah.
3. Ketiga ayah Ibu mertua tercinta, Yusro Tamimi dan Nur Khotimah yang selalu mendoakan, mengingatkan serta memberikan dorongan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
4. Keempat adik-adik ku tersayang, yang selalu memdoakan dan memberikan semangat dalam proses penyelesaian skripsi.
5. Kelima pembimbing skripsi bapak Abdul Rokhim, S.Ag, MEI yang telah bersabar membimbing saya, memberikan masukan, dan mengajari banyak ilmu yang masih belum saya ketahui khususnya dalam bidang skripsi.
6. Keenam sahabat-sahabat dan teman-teman seperjuangan ku Perbankan Syariah (PS5) yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Ketujuh almamater IAIN Jember yang selalu saya banggakan

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala taufiq dan hidayahnya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Kesuksesan dan kelancaran ini dapat penulis peroleh karena dukungan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan terima kasih yang sedalam- dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember.
2. Bapak Dr.Khamdan Rifa'i,SE.,M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Bapak Dr.Abdul Rokhim,S.Ag.M.E.I selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
4. Bapak Daru Anondo, M,Si selaku Dosen Penasehat Akademik.
5. Bapak dan Ibu penguji yang terhormat.
6. Segenap dosen IAIN Jember yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada peneliti.
7. Pihak bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi yang telah memberikan izin peneliti untuk melakukan penelitian di bank tersebut.

## Abstrak

**Firdausia Hadi, Abdul Rokhim, S.Ag.,M.E.I. 2019.** *Konse Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Pembiayaan Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi.*

Penelitian ini dilatar belakangi dengan semakin meningkatnya populasi muslim dunia dan meningkatnya kebutuhan muslim akan keuangan syariah. Akad adalah kebutuhan mutlak dalam transaksi syariah, akad yang dahulu dicontohkan pun kini tak dapat menjawab kebutuhan manusia yang semakin kompleks. Sehingga dibutuhkan inovasi baru dalam akad yang tak lagi tunggal, akan tetapi menjadi multi akad. Akan tetapi hal ini menghadapi kendala dengan hadis nabi yang melarang dua akad atau lebih dalam satu transaksi (*bai'atani fi bai'atin*). Namun kemudian sebagian ulama membolehkan multi akad dalam satu transaksi dengan catatan harus sesuai kaedah-kaedah yang berlaku.

Dari apa yang menjadi latar belakang peneliti diatas, maka fokus masalah dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana konsep *musyarakah mutanaqishah* di BNI Syariah KCP Banyuwangi dan (2) bagaimana aplikasi *musyarakah mutanaqishah* pada produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah KCP Banyuwangi.

Hal ini perlu dilakukan dengan tujuan, agar praktik multi akad yang ada di bank BNI Syariah khususnya dan bank Syariah lain pada umumnya dapat berjalan sesuai kaedah dan jauh dari hal yang dilarang islam yakni *riba*, *gharar*, dan *maisir*.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan *studi kasus*, pemilihan subjek penelitian dilakukan dengan teknik *purposive*, teknik pengumpulan data dilakukan dengan jalan wawancara tidak terstruktur, observasi berperan pasif, dan dokumentasi serta analisis data dilakukan dengan tiga tahapan yang disebut triangulasi sumber.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) praktik pembiayaan Griya MMQ telah dilakukan dengan standar yang telah ditetapkan yaitu mulai dari Nasabah mengajukan pembiayaan, penyerahan berkas-berkas persyaratan, observasi, input data, analisis berkas, penandatanganan atau akad, pencairan, meskipun ada sedikit perbedaan namun hal ini tidak berpengaruh pada keabsahan akad. (2) Produk menggunakan tiga akad *musyarakah*, *ijarah* dan *wakalah*, dimana ada dua akad pokok yaitu *musyarakah* dan *ijarah*, *musyarakah* yang dilakukan *mutanaqishah* dan *ijarah* hanya bentuk sewa, pembayaran dilakukan bersama akan tetapi nasabah menjadi pihak yang berbeda yakni *shahibul maal* dan penyewa, jadi akad terpihak antara satu dengan yang lainnya. Bentuk akad adalah akad *tijari*.

**Kata Kunci:** Produk Griya MMQ, *musyarakah mutanaqishah*, *murakkabah*

## Abstract

**Firdausia Hadi, Abdul Rokhim, S.Ag.,M.E.I 2019.** *The concept Musyarakah Mutanaqishah on Griya MMQ iB Hasanah product in the BNI Sharia branch office Banyuwangi.*

The background of this research by more have been increasing world population and have been increasing muslim needs for Islamic finance. Contract is absolute needs in sharia transaction, contract that was exemplified in the past can't answer human needs are very complex. So Islamic financial institutions is needed for new innovation in the not single contract, but will become hybrid contract. However, hybrid contract still resistance with hadist Nabi is forhhibited two contranct or more contract in one transaction (*bai'ataini fi bai'atin*). However, then some ulama' allowed hybrid contract in one transaction with applicable methods.

Therefore with on the background, so the focus problems in this research is (1) How did the concept of *musyarakah mutanaqishah* in Griya MMQ iB Hasanah product in the BNI Shariah branch office Banyuwangi? and (2) how did the application happen on Griya MMQ iB Hasanah product in the BNI Sharia branch office Banyuwangi?

This topic must doing with destination, for hybrid contract practice in BNI Sharia especially and general sharia bank other can according to the applicable method and far for prohibited by islam that is *riba, gharar, maisir*.

This research is qualitative research with case study approach, choice the subject research is did by purposive technique, data collaction technique is did by unstructured interview, observation a passive role, and documentation along with data analysis did by tree steps which are called by triangulation sources.

The result of this research is :(1) the Practice of Griya MMQ Product have been doing by predetermined standard that is begin customers submit the finding to the bank, give the files, observation, input data, analysis files, contract signing, and thawing, although there is a little difference, but is not influence for validity data. (2) This product use three contract among them are *musyarakah, ijarah, wakalah* and use two principle contrant *musyarakah* and *ijarah*. *Musyarakah* is used by *mutanqishah* dan *ijarah* is used by rent, the payment are did together but one customer become two customers that are *shahibul maal* and tenant, this true on standar are maked by financial service authority and contrant including *tijari*.

**Key words:** Griya MMQ Product, *musyarakah mutanaqishah*

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN TIM PENGUJI</b> .....	iii
<b>MOTTO</b> .....	iv
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Fokus Penelitian .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Istilah.....	10
F. Sistematika Pembahasan .....	13
<b>BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN</b> .....	<b>15</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	16
B. Kajian Teori.....	29
1. Akad dalam Muamalah .....	29



a. Pengertian Akad .....	29
b. Pengertian Umum .....	31
c. Pembentukan Akad .....	31
2. Akad <i>Musyarakah, Ijarah, dan Wakalah</i> .....	34
a. Pengertian <i>Musyarakah</i> .....	34
b. Jenis-jenis <i>Musyarakah</i> .....	36
c. Pengertian <i>Ijarah</i> .....	38
d. Jenis-jenis <i>Ijarah</i> .....	38
e. Pengertian <i>Wakalah</i> .....	41
f. Rukun dan Syarat <i>Wakalah</i> .....	41
g. Jenis-jenis <i>Wakalah</i> .....	42
3. <i>Al-'Uqud Al-Murakkabah</i> .....	44
a. Pengertian <i>Al-'Uqud Al-Murakkabah</i> .....	44
b. Macam-macam <i>Al-'Uqud Al-Murakkabah</i> .....	47
c. Kaedah-kaedah Pembentukan <i>Al-'Uqud Al-Murakkabah</i> .....	51
4. Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> .....	53
a. Standar Akad .....	55
b. Standar Kriteria Nasabah .....	57
c. Standar Modal atau <i>Hishshah</i> .....	58
d. Standar Plafont Pembiayaan dan FTV .....	60
e. Standar Properti <i>Indent</i> .....	61
f. Standar Harga Perolehan Properti .....	62
g. Standar Kepemilikan Objek MMQ .....	65

	h. Standar Sewa Objek MMQ .....	66
	i. Standar Bagi Hasil dan Kerugian.....	66
	j. Standar Biaya .....	67
	k. Standar Jaminan dan Agunan.....	68
	l. Standar Angsuran Pembiayaan .....	72
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>74</b>
	A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	74
	B. Lokasi Penelitian .....	76
	C. Subyek Penelitian .....	77
	D. Teknik Pengumpulan Data .....	79
	E. Analisis Data.....	82
	F. Keabsahan Data.....	84
	G. Tahapan- Tahapan Penelitian .....	85
<b>BAB IV</b>	<b>PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS.....</b>	<b>87</b>
	A. Gambaran Objek Penelitian.....	87
	B. Penyajian Data dan Analisis .....	104
	1. Konsep <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> di BNI Syariah KCP Banyuwangi .....	104
	2. Aplikasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada Produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah KCP Banyuwangi.....	112
	C. Pembahasan Temuan .....	131
	1. Konsep <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> di BNI Syariah KCP Banyuwangi .....	131

2. Aplikasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada Produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah KCP Banyuwangi.....	136
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>146</b>
A. Kesimpulan.....	146
B. Saran-saran.....	148
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>149</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
1. Matrik Penelitian	
2. Surat Pernyataan Keaslian Tulisan	
3. Pedoman Wawancara	
4. Surat Keterangan Izin Penelitian	
5. Jurnal Penelitian	
6. Dokumentasi	
7. Biodata Penulis	

**IAIN JEMBER**

## DAFTAR TABEL

No Uraian	Halaman
1.1 Mapping Penelitian Terdahu.....	24
1.2 Standar Plafond FTV ( <i>Financing to Value</i> ).....	61
1.3 Jam Kerja BNI Syariah KCP Banyuwangi .....	91
1.4 Plafond Pembiayaan BNI Syariah KCP Banyuwangi.....	128
1.5 Presentase Angsuran BNI Syariah KCP Banyuwangi .....	130
1.6 Hasil Temuan .....	143



## DAFTAR GAMBAR

No Uraian	Halaman
1.1 Struktur Organisasi KCP BNI Syariah KCP Banyuwangi.....	92





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Jl. Mataram No. 1 Mangli Jember, Kode Pos 68136, Telp (0331) 487550, 427005

Fax (0331) 427005, Web: [www.iain-jember.ac.id](http://www.iain-jember.ac.id), email: [info@iain-jember.ac.id](mailto:info@iain-jember.ac.id)

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

Nomor	Tanggal	Jenis Kegiatan	Paraf
1	15 Maret 2019	Pengajuan penelitian dan wawancara dengan bapak Ariadie selaku <i>subbranch manager</i>	
2	15 Maret 2019	Wawancara dengan mbak Putri selaku <i>direct sales</i>	
3	14 April 2019	Wawancara dengan mbak Putri selaku <i>direct sales</i>	
4	15 April 2019	Wawancara dengan Lucky Fibrianto selaku <i>operational support head</i>	
5	10 Mei 2019	Wawancara dengan mbak Putri selaku <i>direct sales</i>	
6	10 Mei 2019	Wawancara dengan mbak Sri Hidayati selaku <i>customer service</i>	

Banyuwangi, 10 Juli 2019

Mengetahui,

Subbranch Manager BNI Syariah KCP

Banyuwangi



ARIADIE

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perbankan syariah sekarang ini menjadi keniscayaan bagi perkembangan lembaga keuangan di Indonesia bahkan dunia. Dimana hal tersebut sejalan dengan terus bertambahnya kebutuhan populasi muslim dunia akan lembaga keuangan tanpa bunga, atau *profit sharing*. Begitu pula perkembangan pesat perbankan syariah juga terjadi di Indonesia, sebagaimana dilansir dari data OJK (Otoritas Jasa Keuangan) per Januari 2018 mengungkapkan bahwa total aset perbankan syariah mencapai Rp 285,397 triliun sampai akhir Pebruari 2018 tumbuh 20,65% secara yoy menjadi Rp 429,36 triliun. Pembiayaan tumbuh 14,76% yoy menjadi Rp 289,99 triliun, sedangkan DPK tumbuh 16,10% yoy menjadi Rp 339,05 triliun, hal ini diprediksikan akan terus mengalami pertumbuhan sampai dengan 2020.

Penggunaan akad dalam transaksi keuangan Islam merupakan syarat mutlak adanya, setiap bermuamalat dalam Islam harus menggunakan akad yang jelas dan terang sesuai dengan transaksi yang hendak dilakukan. Akad sendiri menurut Ibn Abidin adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ijab-qabul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.<sup>2</sup>

Secara garis besar, hubungan ekonomi berdasarkan syariat Islam tersebut ditentukan oleh hubungan akad yang terdiri dari lima konsep akad. Bersumber dari kelima akad inilah dapat ditemukan produk-produk lembaga

---

<sup>2</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalat* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 44.

keuangan bank syariah dan lembaga keuangan bukan bank syariah untuk dioperasionalkan.<sup>3</sup> Kelima konsep tersebut adalah sistem simpanan, bagi hasil, margin keuntungan, sewa dan *fee* (jasa).

Prinsip simpanan murni menggunakan akad *wadiah*, yaitu titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum, yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si penitip menghendaki.<sup>4</sup>

Prinsip bagi hasil dengan menggunakan akad *syirkah*, *mudharabah*, *muzara'ah* dan *musaqah*. Akad *musyarakah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama. Akad *mudharabah* adalah akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak atau lebih di mana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan dana seluruhnya dan pihak lainnya menjadi pengelola (*mudharib*), keuntungan dibagi menurut kesepakatan bersama sesuai kontrak. Sedangkan akad *muzara'ah* dan akad *musaqah* dipergunakan khusus untuk pembiayaan pertanian.<sup>5</sup>

Prinsip jual beli menggunakan akad *murabahah*, *salam* dan *istisna'*. Akad *murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Akad *salam* adalah pembelian yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka.<sup>6</sup> Akad *istisna'* merupakan bagian akad *salam*, namun akad ini biasa digunakan dalam bidang

---

<sup>3</sup> Mumhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 26.

<sup>4</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 85.

<sup>5</sup> Ibid, 90-95.

<sup>6</sup> Ibid, 101-108.



manufaktur dan pembayaran dapat dilakukan di muka, ditangguhkan atau di belakang.<sup>7</sup>

Prinsip sewa dengan akad *ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>8</sup> Namun seiring dengan perubahan jaman yang mengakibatkan kebutuhan manusia yang sangat kompleks, maka akad *ijarah* yang pada mulanya sekedar sewa belaka, kini barang sewa tersebut dapat dimiliki si penyewa dengan akad *al-ijarah al-mumtahia bit-tamlik* (IMBT).<sup>9</sup>

Prinsip jasa biasa menggunakan akad *rahn* (gadai), *qard* (pinjam meminjam), *kafalah*, *hawalah*, dan *sarf*. Akad *rahn* berarti menahan harta si peminjam sebagai jaminan. Akad *qard* yaitu meminjamkan sejumlah uang tanpa meminta imbalan atau tambahan. Akad *kafalah* berarti penyerahan atau pemberian mandat. Akad *hawalah* adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang yang wajib menanggungnya. Sedangkan akad *sarf* biasa digunakan dalam akad tukar menukar valuta asing.<sup>10</sup>

Akad-akad tersebut diatas merupakan akad muamalat yang dicontohkan Rasullulah berabad-abad yang lalu. Akad muamalat yang digunakan dahulu secara personal (individu) yang kemudian bermigrasi menjadi institusi (lembaga) karena diadopsi dan diadaptasi oleh lembaga

---

<sup>7</sup>Muhammad, *Manajemen*, 29.

<sup>8</sup> Antonio, *Bank Syariah*, 117.

<sup>9</sup> Ibid., 117.

<sup>10</sup> Ibid, 120-131.

keuangan, sehingga hal ini menimbulkan kerumitan bagi praktisi lembaga keuangan syariah.

Di era digital ini, menuntut praktisi lembaga keuangan syariah untuk dapat mengembangkan inovasi produk yang harus menyesuaikan dengan kebutuhan manusia yang semakin kompleks dan beragam. Dengan demikian, praktisi lembaga keuangan syariah kini tidak hanya lagi mengembangkan desain kontrak (akad) dalam bentuk tunggal, namun mengkombinasi beberapa akad yang kemudian dikenal dengan istilah *hybrid contract* atau *al-'uqud al-murakkabah* atau multi akad. Karena bentuk akad tunggal tidak lagi mampu merespons transaksi keuangan syariah kontemporer yang selalu bergerak dan terpengaruh industri keuangan nasional, regional maupun internasional.

Jenis *al-'uqud al-murakkabah* sendiri sangat banyak jumlahnya, diantara yang paling banyak digunakan dalam praktik di lapangan adalah *al-'uqud al-musyarakah al-mutanaqishah*. Akad *musyarakah mutanaqishah* adalah akad campuran antara akad *syirkah* milik dengan *ijarah* yang *mutanaqishah* atau jual beli yang disifati dengan *mutanaqishah (decreasing)*.<sup>11</sup> Di mana percampuran akad-akad ini melahirkan nama baru yang kemudian familiar disebut akad *musyarakah mutanaqishah* di dunia keuangan syariah.

*Al-'uqud al-musyarakah al-mutanaqishah* sendiri termasuk *al-'uqud al-murakkabah*, atau dengan kata lain ada dua akad dalam satu transaksi. Akad *musyarakah mutanaqishah* adalah meletakkan satu akad ke dalam akad yang

---

<sup>11</sup> Abdullahanaa, *Kaedah-Kaedah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract)* (Pustaka Nurul Ilmi, 2014), 49.

lain, dan atau pengumpulan dua akad atas akad yang lain.<sup>12</sup> Sedangkan pengertian akad *musyarah mutanaqishah* menurut Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) cenderung lebih kepada pengertian produk pembiayaan. *Musyarah mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarah* yaitu *syirkah 'inan* yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (bank syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlulhis hisshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).<sup>13</sup>

Produk *musyarah mutanaqishah* (MMQ) ini telah banyak diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak Nasabah dan Bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik Nasabah. Produk *musyarah mutanaqishah* dapat dilakukan untuk tujuan pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah dan kendaraan baik baru maupun lama.

Produk *Musyarah Mutanaqishah* dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan (KKB), maupun pembiayaan properti atau rumah (KPR).<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> al-Imrâni, Abdullâh bin Muhammad bin Abdullâh Al-Asqalani, *Al-‘uqûd al-Mâliyah al-Murakkabah* (Riyadh: DârKunûzEshbelia li al-Nasyrwa al-Tauzî, 2006), 241.

<sup>13</sup> Dewan Syariah Nasional Fatwa DSN-MUI NO 01/DSN-MUI/X/2013, tentang *Musyarah Mutanaqishah*.

<sup>14</sup> Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2016, tentang *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarah dan Musyarah Mutanaqishah*, 114-115.

Salah satu Bank Umum Syariah yang mengembangkan produk KPR dengan menggunakan *al-'uqud al-murankkabah* adalah Bank BNI Syariah. BNI Syariah merupakan bank yang perkembangannya menempati posisi lima besar sebanding dengan bank-bank syariah lainnya seperti Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah, Bank Muamalat, dan Bank Mega Syariah. BNI Syariah berkembang pesat karena memiliki berbagai produk menarik seperti pembiayaan KPR, kredit cicilan emas dan tabungan syariah lainnya. Selain itu, performa pembiayaan BNI Syariah juga mengalami peningkatan yang cukup signifikan, sebagaimana dilansir dari Laporan Komisaris BNI Syariah Tahun 2017 lalu yaitu Fero Poerbanegoro selaku Komisaris Utama, menyatakan bahwa total pembiayaan BNI Syariah mencapai Rp 23.597 miliar, meningkat 15,1% dibanding tahun sebelumnya. Peningkatan ini juga diimbangi dengan menurunnya tingkat *Non Performing Financing* dari 2,94% tahun 2016 menjadi 2,89% tahun 2017.<sup>15</sup>

Bank BNI Syariah kantor cabang pembantu Banyuwangi yang terletak di Jalan Kolonel Sugiono No 43 Tukangkayu Banyuwangi merupakan kantor cabang pembantu di kantor cabang Jember. Sama halnya dengan Bank BNI Syariah lainnya di kota-kota besar di tanah air, BNI Syariah Jember juga berkomitmen untuk memberikan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan menung dan menerapkan hasanah sebagai *lifestyle*.

Kinerja BNI Syariah dalam bidang pembiayaan tersebut menjadi salah satu faktor perkembangannya yang pesat. Inovasi produk baik tabungan

---

<sup>15</sup> Laporan tahunan Bank BNI Syariah 2017, 13.

maupun pembiayaan terus dikembangkan dengan tujuan dapat menarik calon nasabah. Salah satu produk yang menjadi keniscayaan bagi BNI Syariah adalah produk *Griya Musyarakah Mutanaqishah* (Griya-MMQ) iB Hansanah untuk membiayai kepemilikan rumah bagi calon nasabah. Produk ini mungkin terdengar asing bagi masyarakat awam karena istilah yang digunakan pun sangat sulit untuk diucapkan. Namun tidak bagi praktisi di dunia keuangan syariah kontemporer, akad ini mulai banyak diaplikasikan dalam pengembangan produk-produk mereka.

Produk Griya-MMQ iB Hasanah di Bank BNI Syariah adalah pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli properti atau rumah tinggal dengan menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara Nasabah dan Bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti tersebut dengan menggunakan akad *musyarakah* yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas properti tersebut dengan menggunakan Akad *Ijarah*.<sup>16</sup>

Pembiayaan Griya-MMQ yang diberikan kepada nasabah memiliki beberapa keuntungan tersendiri bagi nasabah. Diantara keuntungan bagi nasabah adalah nasabah dapat memiliki tempat tinggal (rumah), nasabah dapat terbantu dalam hal biaya perolehan rumah dikala dana nasabah tidak mencukupi, dan nasabah dapat cepat mendapatkan rumah. Disisi lain, keuntungan bagi Bank BNI Syariah adalah mendapatkan keuntungan (margin)

---

<sup>16</sup> Ibid., 53.

bagi hasil dari nasabah, menumbuhkan kepercayaan masyarakat atas layanan dan jasa yang diberikan, dan sebagai bentuk bantuan hasanah kepada masyarakat yang kesulitan dana.

Sejalan dengan apa yang menjadi latar belakang penelitian ini, maka peneliti bermaksud untuk menganalisis secara lengkap penerapakan konsep *musyarakah mutanaqishah* pada pengembangan produk pembiayaan BNI Syariah Griya-MMQ iB Hasabah atau dengan kata lain peneliti mencoba mengkaji fakta empiris dengan teori yang telah ada. Hal ini menjadi sangat urgen untuk diteliti, melihat produk pembiayaan Griya-MMQ iB Hasanah menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* yang mana telah disinggung di atas bahwa akad ini tidak menggunakan satu akad dalam satu transaksi, namun dengan mengkombinasi dua akad secara bergantian yaitu akad *syirkah* dan akad *ijarah*.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan pada deskripsi latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan pokok masalah yang menjadi fokus penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konsep *Musyarakah Mutanaqishah* di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi?
2. Bagaimana aplikasi *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan gambaran arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian.<sup>17</sup> Sesuai dengan rumusan masalah yang menjadi titik utama dari penelitian ini, maka dapat ditentukan tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui konsep *Musyarakah Mutanaqishah* di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi
2. Untuk mengetahui aplikasi *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi.

### D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan praktis, seperti kegunaan bagi penulis, instansi dan masyarakat secara keseluruhan. Dengan catatan kegunaan harus realitis.<sup>18</sup>

Keinginan besar bagi peneliti adalah karyanya dapat memberikan sumbangsih keilmuwan khususnya untuk peneliti sendiri maupun untuk para pembaca pada umumnya. selain itu, peneliti juga mengingkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi obyek penelitian, institusi IAIN Jember dan masyarakat pada umumnya. Dengan demikian dapat diuraikan manfaat penelitian secara merinci sebagai berikut:

---

<sup>17</sup> Tim Penyusun, *Buku Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2015),44.

<sup>18</sup> Ibid.,45.

## 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memperluas khazanah dan wawasan keilmuan tentang muamalah dalam Islam, khususnya dalam kajian *al-'uqud al-murakkabah*, sehingga dapat membuka cakrawala keilmuan di bidang ekonomi syariah dan *kaidah fiqhiyah*.

Selain itu, penelitian ini juga dapat digunakan sebagai rujukan untuk penelitian selanjutnya yang sejenis. Sehingga dapat memperluas pengetahuan bagi peneliti sendiri dan bagi pembaca pada umumnya.

## 2. Manfaat Praktis

Bagi peneliti dan pembaca sendiri diharapkan penelitian ilmiah ini dapat dipertanggung jawabkan nilai akademisnya. Diharapkan pula dapat menambah pengetahuan, wawasan dan informasi keilmuan tentang *al-'uqud al-murakkabah* dan praktiknya dalam dunia perbankan, yakni pada produk pembiayaan BNI Syariah Griya-MMQ.

Bagi institusi (IAIN Jember) penelitian diharapkan dapat menambah koleksi dan kepustakaan khususnya di bagian skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan dapat dijadikan referensi dan acuan penelitian selanjutnya.

Bagi BNI Syariah kantor cabang pembantu Banyuwangi yang menjadi tempat penelitian, diharapkan dapat memberikan sumbangsih besar bagi bank sebagai bahan informasi tentang metode *al-'uqud al-murakkabah* yang selama ini telah diterapkan kan. Selain itu, penelitian ini



juga dapat dijadikan tolak ukur dalam praktik pembiayaan BNI Syariah Griya-MMQ.

### E. Definisi Istilah

Definisi istilah merupakan istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti dalam penelitian. Tujuannya agar tidak terjadi kesalahan pemahaman makna istilah sebagaimana yang dimaksud peneliti.

Adapun penelitian yang dimaksud berjudul: "Aplikasi Metode *Al-Uqud Al-Murakkabah* pada Produk Pembiayaan BNI Griya-MMQ iB Hasanah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi" akan dijelaskan istilah dari kata-kata yang masih asing terdengar oleh masyarakat umum.

#### 1. *Al-Uqud Al-Murakkabah*

Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u* yaitu (*masdar*), yang berarti pengumpulan atau perhimpunan. Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-tarkiban*" yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah. Sedangkan *murakkab* menurut pengertian para ulama fiqih adalah sebagai berikut.<sup>19</sup>

a. Himpunan beberapa hal, sehingga disebut dengan satu nama.

Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama)

b. dikatakan sebagai melakukan penggabungan (*tarkib*).

<sup>19</sup> Abdullahana, *Kaedah-Kaedah*, 47.

- c. Sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana (*tunggal/basit*) yang tidak memiliki bagian-bagian.
- d. Meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.

Ketiga pengertian ini memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing untuk menjelaskan persis dari istilah *murakkab*. Pengertian pertama lebih dekat dan pas untuk menjelaskan maksud *al-'uqud al-murakkabah* dalam konteks fiqih muamalah. Dengan ini menurut Nazih Hammad *al-'uqud al-murakkabah* adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti jual beli dengan sewa menyewa, *hibah*, *wakalah*, *qard*, *muzara'ah*, *sarf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah* dan lainnya. Sehingga hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, akibat hukum dari satu akad.<sup>20</sup>

## 2. *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)

*Decreasing musyarakah* atau *diminishing musharakah* yaitu suatu perjanjian *syirkah* antara bank dan nasabah bahwa modal bank akan menurun dari waktu ke waktu dan kepemilikan proyek akan beralih kepada nasabah. Dalam bahasa Arab biasa disebut *musyarakah mutanaqishah*.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Ibid.,48.

<sup>21</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 171.

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan* porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank SyariahILKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).<sup>22</sup>

### 3. Produk Pembiayaan BNI Griya-MMQ iB Hasanah<sup>23</sup>

Pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli properti atau rumah tinggal dengan menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara Nasabah dan Bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti tersebut dengan menggunakan akad *musyarakah* yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas properti tersebut dengan menggunakan Akad *Ijarah*.

Dengan demikian, yang dimaksud aplikasi metode *al-'uqud al-murakkabah* pada pembiayaan BNI Griya-MMQ iB Hasanah kantor cabang pembantu Banyuwangi adalah produk pembiayaan konsumtif untuk kepemilikan properti atau rumah tinggal yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dimana akad ini, merupakan akad kerjasama dua pihak atau lebih antara nasabah dan bank, yang mana bank dan nasabah sama-sama membiayai kepemilikan properti tersebut yang seiring berjalannya waktu *hishshah* berkurang dan properti menjadi milik nasabah. Akad *musyarakah mutanaqishah* ini adalah salah satu akad yang

<sup>22</sup> Dewan Syariah Nasional, Fatwa DSN MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013.

<sup>23</sup> Laporan Tahunan Bank BNI Syariah, 2017, 53.

multi (banyak), yang mana didalamnya menggunakan dua akad atau lebih dalam satu transaksinya.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah dalam mempelajari penelitian ini, maka perlu adanya sistematika pembahasan. Adapun sistematika ini dirancang menjadi lima bab sebagai berikut:

**BAB I** berisi tentang latar belakang masalah, fokus masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika pembahasan.

**BAB II** berisi tentang kajian kepustakaan yang terdiri dari; kajian terdahulu yaitu hasil penelitian orang lain yang serupa dengan penelitian yang hendak peneliti lakukan. Kajian teori yaitu hal-hal yang membahas tentang teori-teori yang dijadikan landasan penelitian.

**BAB III** berisi tentang metodologi penelitian yang digunakan oleh peneliti. Metodologi penelitian digunakan sebagai cara peneliti untuk melakukan penelitian dengan tujuan memperoleh data yang dibutuhkan.

**BAB IV** bab ini berisi penyajian data dan analisis, bab ini membahas tentang hasil yang diperoleh dari penelitian lapangan. Penyajian data dan analisis ini akan mendeskripsikan uraian-uraian data temuan yang diperoleh dari lapangan dengan menggunakan metode dan prosedur yang telah dipilih dalam analisis data.

**BAB V** penutup, bab ini akan menguraikan kesimpulan secara singkat, padat dan jelas sesuai dengan rumusan masalah yang telah dipilih, serta beberapa saran dari peneliti.



## BAB II

### KAJIAN KEPUSTAKAAN

#### A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan penelitian terdahulu dari peneliti lain yang masih terkait dengan penelitian yang dilakukan peneliti. Penelitian terdahulu merupakan penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang hendak dilakukan peneliti. Relevan yang dimaksud disini bukan berarti peneliti mengulang kembali penelitian yang telah ada, namun peneliti dapat mengangkat topik yang sama akan tetapi dengan fokus atau kajian yang berbeda. Hal ini perlu dilakukan peneliti agar dalam penelitiannya tidak lagi mengulang penelitian yang telah ada, namun dapat menjadi pelengkap penelitian terdahulu atau bahkan menjadi penelitian baru.

Adapun penelitian relevan yang dimaksud peneliti adalah sebagai berikut:

1. Penelitian dari Azimatul Hikmah dengan judul: "Analisis Hybrid Contract pada Pembiayaan Gadai Emas di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember". Jenis penelitian adalah kualitatif dengan pendekatan studi kasus, teknik pengumpulan dengan jalan observasi, wawancara dan dokumentasi. Analisis data menggunakan reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan, untuk menguji keabsahan data menggunakan metode triangulasi sumber. Peneliti memfokuskan mengapa *hybrid contract* digunakan dalam pembiayaan gadai emas pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. Selain itu peneliti juga mencoba menganalisis

kesesuai penerepan Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Surat Edaran Bank Indonesia tentang gadai emas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan *hybrid contract* digunakan karena menyesuaikan dengan Surat Edaran Bank Indonesia (SB-BI) Nomor 14/7/DPbS/2012 yaitu harus menggunakan tiga akad *qardh*, *rahn* dan *ijarah*, terdapat pula kesesuaian pelaksanaannya yang dikaji dengan Fatwa DSN-MUI No 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*, Fatwa DSN-MUI No 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* emas, dan Fatwa DSN-MUI No 79/DSN-MUI/III/2001 tentang *qardh*.<sup>24</sup>

2. Penelitian dari Desti Budi Nugraheni dengan judul "Analisis Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang pada Bank BRI Syariah". Metode yang digunakan dalam penelitian ini, ialah yuridis normatif dan selanjutnya pada proses analisis dilakukan berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 1/DSN-MUI/IV/2002 dan Peraturan Bank Indonesia. Peneliti mengkaji konstruksi yuridis beberapa akad dalam pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) yaitu akad pembiayaan *murabahah*, akad *qardh*, perjanjian jual beli dan akad *hawalah wal murabahah*, serta hubungan hukum para pihak dalam akad. Dimana pengalihan hutang yang dimaksud peneliti disini adalah layanan yang diberikan PT Bank BRI Syariah dengan menggunakan multi akad. Maka peneliti mencoba menganalisis pengalihan hutang Bank BRI Syariah dengan menggunakan Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia sebagai alat analisisnya. Dapat ditarik

---

<sup>24</sup> Azimatul Nikmah, " Analisis Hybrid Contract pada Pembiayaan Gadai Emas di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember" (Skripsi, IAIN Jember, 2017).

kesimpulan, PT Bank BRI Syariah menggunakan dua akad dalam transaksi pengalihan hutang yaitu tiga akad yang berdiri sendiri akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad pembiayaan *murabahah*, serta akad *hawalah wal murabahah*. PT BRI Syariah cukup menggunakan satu jenis multi akad saja yaitu akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad pembiayaan *murabahah*.<sup>25</sup>

3. Penelitian dari Burhanudin Susanto dengan judul "Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)". Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini berfokus pada analisis konsep-konsep akad yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI dan analisis pada penggunaan multi akad (*al-'uqud al-murakkabah*) dalam fatwa DSN-MUI. Dalam proses pengajian dalam penelitian ini, peneliti membahas tentang hukum multi akad yang saat ini banyak dipakai dalam bermuamalah di era kontemporer. Jika akad tunggal atau alamiah (*al-'uqud al-murakkabah al-thabi'iyah*) hukumnya boleh. Lain halnya dengan multi akad hasil modifikasi yang hukumnya masih tergantung dari bagaimana modifikasinya yang tidak melanggar sunnah tentang penggabungan akad. Selain itu, peneliti disini mencoba mengulas fatwa-fatwa DSN-MUI tentang multi akad serta legitimasinya dengan ketentuan sunnah multi akad.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Desti Budi Nugraheni, "Analisis Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang pada Bank BRI Syariah" *Mimbar Hukum* Vol.27 No.2 (Juli, 2015).

<sup>26</sup> Burhanudin, "Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)" *al-Ihkam* Vol.11 No. 1 (Januari, 2016).



4. Penelitian dari Hasanudin Maulana dengan judul: "Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia". Lembaga keuangan terus melakukan inovasi produk dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini, yang semakin kompleks. Banyak produk lembaga keuangan syariah menggunakan dua atau lebih akad dalam transaksinya. Misalkan pada produk layanan kartu kredit menggunakan akad *ijarah*, *qardh*, dan *kafalah*. Namun inovasi produk ini menuai polemik karena beberapa hadis Nabi yang melarang adanya transaksi *two in one*, maka peneliti disini mencoba menganalisis apa dan bagaimana sebenarnya konsep multi akad yang memenuhi prinsip syariat. Analisis dalam penelitian ini dengan mengkaji berbagai pendapat ulama tentang varian multi akad. Dapat ditarik kesimpulan dari hasil penelitian ini, bahwa keharaman multi akad disebabkan tiga hal: pertama, dilarang agama atau *hilah*. Kedua, menjerumuskan ke praktik riba. Ketiga, Multi akad yang menimbulkan akibat hukum yang bertentangan pada objek yang sama.<sup>27</sup>
5. Penelitian dari Raja Sakti Putra Harhap dengan judul: "Hukum Multi Akad dalam Transaksi Syariah". Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (*libarary research*) dengan pendekatan falsafi yaitu penelaahan teks dari referensi primer dan sekunder. Dalam proses analisis peneliti menggunakan konten analisis (*content analysis*) dan penarikan kesimpulan menggunakan metode induktif dan deduktif. Dalam penelitian

---

<sup>27</sup> Hasanadin Maulana, "Multi Akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia" Iqtishad (Januari, 2011).

ini, peneliti mencoba meneliti akan hukum multi akad yang saat ini banyak dikembangkan oleh lembaga keuangan. Proses pembahasan dan analisis dilakukan dengan mengkaji data primer dan data sekunder. Data primer berupa buku-buku akad dan Ensiklopedia Nasional Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan lainnya. Data sekunder berupa semua buku, artikel jurnal, berita, dan semua literatur yang mengacu pada fokus penelitian. Kesimpulan dalam penelitian adalah multi akad beberapa kasus diharamkan, namun prinsip multi akad boleh dan hukum dari multi akad diqiyaskan dengan hukum akad yang membanggunya. Mayoritas ulama Hanafiyah sebagian ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanbaliyah mengatakan multi akad sah dan diperbolehkan menurut syariat Islam.<sup>28</sup>

6. Penelitian dari Yosi Aryanti dengan judul: "Multi Akad (*Al-'Uqud Al-Murakkabah*) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah". Penelitian ini membahas tentang hukum multi akad yang menjadi keniscayaan bagi keuangan syariah saat ini, banyak dari produk lembaga keuangan menerapkan multi akad. Namun yang menjadi persoalan dalam perdebatan di kalangan para ulama fiqh adalah tentang keabsahan multi akad, persoalan ini muncul bukan karena sebab. Sejumlah Hadis Nabi sekurangnya tiga buah Hadis secara lahiriyah menunjukkan larangan penggunaan multi akad. Nabi melarang *bai'* dan *salaf, bai'atin fi bai'atin* dan *shafqataini fi shafqatin*.

---

<sup>28</sup> Raja Sakti Putra Harhap, "Hukum Multi Akad dalam Transaksi Syariah" *Al-Qasd* Vol.1 No.1 (Agustus, 2016).

Maka Peneliti di sini mengulas persoalan tersebut di atas dalam perspektif fiqh muamalah, mulai dari pengertian multi akad, macam-macamnya, batasan dan standarnya, serta hukum multi akad. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa perdebatan para ulama fiqh bukan pada tataran multi akadnya yang menjadi keniscayaan, namun pada tataran cara memodifikasinya. Keharaman multi akad dapat disebabkan tiga hal: dilarang agama atau *hilah*, menjerumuskan ke riba dan multi akad menimbulkan akibat hukum yang bertentangan pada objek yang sama.<sup>29</sup>

7. Penelitian dari Rahmi Pratiwi dan Noprizal dengan judul: "Formulasi *Hybrid Contract* sebagai Alternatif Pembiayaan Pertanian di Bank Syariah". Jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan interpretatif, teknik pengumpulan data dengan jalan observasi, wawancara, studi kepustakaan, intuitif subjektif dan dokumentasi. Lokasi penelitian ada di Kabupaten Rejang Lebong, yaitu Bank Muamalat dan BPRS Safir Cabang Curup. Penelitian ini dilakukan untuk memahami bagaimana potret pembiayaan pertanian dari kedua bank syariah di atas. Dimana fenomena yang terjadi, dua bank tersebut menggunakan akad *murabahah* pada pembiayaan pertaniannya. Dan Peneliti disini mendapati bahwa akad *murabahah* yang digunakan kurang cocok untuk pembiayaan pertanian, dan lebih cocok menggunakan akad seperti *muzara'ah* atau *mukhabarah*. Dalam proses penelitian peneliti

---

<sup>29</sup> Yosi Aryanti, " Multi Akad (*Al-'Uqud Al-Murakkabah*) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah" *Imiah Syariah* Vol.15 No.2 (Juli-Desember 2016).

terlebih dahulu melakukan analisis para praktik pembiayaan pada dua bank syariah diatas, kemudian peneliti mencoba memformulasikan akad yang sesuai untuk pembiayaan pertanian. Dengan mengkaji beberapa literatur, peneliti akhirnya memformulasikannya dengan menggunakan metode *hybrid contract* yaitu dengan akad *ba'i al-wafa wal muzara'ah dan ba'i al-wafa wal mukhabarah*.<sup>30</sup>

8. Penelitian dari Ali Amir Isfandiari dengan judul: "Analisis Muamalah tentang *Hybrid Contract* Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah". Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dan teknik pengumpulan data dilakukan dengan jalan wawancara dan observasi di wilayah keresidenan Pekalongan meliputi Bank BNI syariah, Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat. Sumber Primer data didapat dari kepustakaan untuk menjawab filosofi *hybrid contract* dalam hadis dan fiqh muamalah. Data sekunder didapat dari literatur dan dokumentasi. Peneliti disini mencoba mengkaji metode *al-'uqud al-murakkabah* yang saat ini banyak digunakan oleh bank-bank syariah, maka pada penelitian ini diungkap mulai dari pengertian *al-'uqud al-murakkabah*, mengkaji hadist dan fiqh muamalah tentang *al-'uqud al-murakkabah* secara mendalam dan komprehensif. Pada bagian akhir pembahasan, peneliti mencoba memaparkan fakta empiris dari data yang diperoleh yaitu berupa penggunaan konstruksi multi akad pada produk Bank Garansi sebagai

<sup>30</sup> Rahmi Pratiwi dan Noprizal, "Formulasi *Hybrid Contract* sebagai Alternatif Pembiayaan Pertanian di Bank Syariah" *Al-Falah* Vol.2 No.2 (Januari, 2017).

fungsi jasa berdasarkan akad *kafalah bil ujah* dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad *al-ijarah wal musyarakah* yang dilakukan oleh bank BNI Syariah, Bank Syariah dan Bank Muamalat.<sup>31</sup>

9. Penelitian dari Ahmad Syakur dengan judul: "*Hybrid Contract* pada Produk *Rahn* di Pengadaian Syariah". Jenis penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan studi kasus, sedangkan teknik pengumpulan data dengan jalan observasi, wawancara dan dokumentasi. Dalam proses analisis peneliti menggunakan pendekatan fiqih, dan juga menggunakan pendekatan normatif substantif dalam pemikiran hukum Islam. Pembahasan dan analisis dalam penelitian ini dimulai dengan memaparkan pengertian *hybrid contract* dari sudut pandang ahli fiqh, kriterianya yang dibolehkan dan dilarang oleh syara'. Teori yang telah diungkap tersebut, selanjutnya dikaitkan dengan fakta empiris penggunaan *hybrid contract* pada produk pengadaian yang berjalan dengan tiga akad yaitu *rahn, ijarah* untuk membayar upah dan *qardh* yaitu hutang piutang ujung dari transaksi. Dimana peneliti disini kemudian mengkaji fakta tersebut dengan hadist dan fiqh muamalah serta hukum Islam tentang kesyari'atan produk tersebut.<sup>32</sup>

10. Penelitian dari Mursal dan Yuserizal Bustami dengan judul: "Helah dan *Hybrid Contract (al-'Uqud al-Murakkabah)* pada Produk

<sup>31</sup> Isfandiar, "Analisis Muamalah", (Nopember, 2013).

<sup>32</sup> Ahmad Syakur, "*Hybrid Contract* pada Produk *Rahn* di Pengadaian Syariah" jurnal Karsa Vol.24 No.2 (Desember, 2016).

Keuangan Syariah dalam Perspektif Fiqh Muamalah". Penelitian ini membahas tentang *hybrid contract* yang dilihat dari sudut pandang fiqh muamalah, dan memiliki dua fokus masalah yang hendak dikaji. Pertama, peneliti menuangkan produk-produk Lembaga Keuangan Syariah dalam bentuk tabel. Kedua, peneliti mencoba menela'ah produk-produk tersebut melalui sudut pandang fiqh muamalah. Hal ini dilakukan karena ada sebagian penggabungan akad (*hybrid contract*) yang bertentangan dengan *nash* dan lebih identik dengan helah *ziyasah ribawi*. sepertiga dari emas menggunakan akad *rahn* dan *ijarah*, talangan haji menggunakan akad *qard* dan *ijarah* dan di pasar komoditas syariah lebih menyerupai *ba'i al-inan* atau pun *tawaruq munazom* yang menjadi helah *ribawi*.<sup>33</sup>

Adapun untuk menjelaskan lebih rinci tentang penelitian terdahulu ini, maka peneliti akan memaparkan perbedaan dan persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang hendak dilakukan pada tabel dibawah ini. Hal ini dilakukan untuk melihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan.

**Tabel 1.1**  
**Mapping Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Azimatul Hikmah	Analisis <i>Hybrid Contract</i> pada	Penelitian ini juga membahas	Penelitian ini mencoba

<sup>33</sup> Mursal dan Yuserizal Bustami, "Helah dan *Hybrid Contract (al-'Uqud al-Murakkabah)* pada Produk Keuangan Syariah dalam Perspektif Fiqh Muamalah" jurnal *Islamika* Vol.17 No.2 (2017).

		Pembiayaan Gadai Emas di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember	metode <i>hybrid contract</i> dan penerepanya di Lembaga keuangan Syariah, selain itu peneliti juga menggunakan Fatwa DSN-MUI sebagai landasanya	menganalisis penerapan <i>hybrid contract</i> pada gadai emas di BSM dan menganalisis kesusainya dengan Fatwa DSN-MUI serta Surat Edara Bank Indonesia
2.	Desti Budi Nugraheni	Analisis Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang pada Bank BRI Syariah	Penelitian disini mencoba menganalisis metode <i>hybrid contract</i> yang digunakan pada Lembaga Keuangan Syariah	Peneliti mengkaji kontruksi yuridis beberapa akad dalam pelaksanaan pengalihan hutang ( <i>take over</i> ), serta hubungan hukum para pihak dalam akad
3.	Burhanudin Susanto	Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)	Penelitian sama-sama mengkaji konsep-konsep multi akad yang ada pada Fatwa DSN-MUI	Jenis penelitian hukum normatif (dengan pendekatan konseptual. Penelitian ini berfokus pada analisis konsep-konsep akad yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI dan analisis pada penggunaan multi akad ( <i>al-'uqud al-murakkabah</i> )
4.	Hasanudin Maulana	Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga	Penelitian sama-sama mengkaji penggunaan multi akad dalam transaksi	Peneliti mencoba menganalisis apa dan bagaimana

		Keuangan Syariah di Indonesia	di banyak Lembaga Keuangan Syariah. Penelitian juga banyak mengkajinya dari fiqh muamalah	sebenarnya konsep multi akad yang memenuhi prinsip syariat. Analisis dalam penelitian mengkaji beragama pendapat ulama tentang varian multi akad
5.	Raja Sakti Putra Harhap	Hukum Multi Akad dalam Transaksi Syariah	Penelitian sama-sama mengkaji multi akad. Proses analisis banyak menggunakan Fatwa DSN-MUI serta kajian Fiqh muamalah.	Penelitian kepustakaan dengan pendekatan falsafi. Peneliti mencoba meneliti akan hukum multi akad yang saat ini banyak dikembangkan oleh lembaga keuangan
6.	Yosi Aryanti	Multi Akad ( <i>Al-Uqud Al-Murakkabah</i> ) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah	Penelitian juga mengkaji <i>al-uqud al-murakkabah</i> salah satunya dari sudut pandang fiqh muamalah	Penelitian ini mengulas persoalan hukum tentang tiga larangan hadis Nabi <i>bai'</i> dan <i>salaf, bai'atin fi bai'atin</i> dan <i>shafqataini fi shafqatin</i> , dari sudut pandang fiqh muamalah
7.	Rahmi Pratiwi	Formulasi <i>Hybrid Contract</i> sebagai Alternatif Pembiayaan Pertanian di Bank Syariah	Penelitian ini mengulas tentang penggunaan metode <i>hybrid contract</i> dalam rangka formalisasi akad	Penelitian ini mengalisis tentang pembiayaan pertanian dengan akad <i>murabahah</i> di bank syariah,



			ganda	setelah peneliti melakukan penelitian, maka didapati bahwa akad <i>murabahah</i> kurang cocok pada pembiayaan pertanian, maka peneliti memformalisasikan metode <i>hybrid contract</i> .
8.	Ali Amir Isfandiar	Analisis Muamalah tentang <i>Hybrid Contract Model</i> dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah	Penelitian juga mengkaji <i>hybrid contract</i> dari sudut pandang fiqh muamalah dan juga melihat penerapannya di Lembaga Keuangan Syariah	Penelitian dilakukan dengan melihat konstruksi multi akad pada produk Bank Garansi dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Bank BNI Syariah, lalu mengkajinya dengan melalui hadist dan fiqh muamalah
9.	Ahmad Syakur	<i>Hybrid Contract</i> pada Produk <i>Rahn</i> di Pengadaian Syariah	Penelitian ini juga membahas metode <i>hybrid contract</i> dan penerapannya di Lembaga Keuangan Syariah	Peneliti menggunakan pendekatan fiqh, dan juga menggunakan pendekatan normatif substantif dalam pemikiran hukum Islam. Dari sinilah peneliti menganalisis produk <i>rahn</i> yang dibolehkan syara'.

10.	Mursal dan Yuserizal Bustami	Helah dan <i>Hybrid Contract (al-'Uqud al-Murakkabah)</i> pada Produk Keuangan Syariah dalam Perspektif Fiqh Muamalah	Penelitian juga mengkaji <i>al-'uqud al-murakkabah</i> dari sudut pandang fiqh muamalah	Peneliti menuangkan semua produk Lembaga Keuangan Syariah, kemudian dianalisis dengan teori <i>hybrid contract</i> sudut pandang fiqh, mana yang mengandung helah ribawi dan mana yang bertentangan dengan <i>nash</i> .
-----	------------------------------	---	---	--

Sumber: Skripsi IAIN Jember dan Jurnal Online

Dari tabel persamaan dan perbedaan di atas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: penelitian yang hendak dilakukan peneliti disini masih benar-benar baru dan belum diteliti oleh peneliti lain. Hal ini terlihat dari sepuluh penelitian terdahulu di atas tidak ada satu pun yang membahas atau memfokuskan penelitiannya pada produk pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, meskipun dari beberapa penelitian terdahulu tersebut membahas tentang *al-'uqud al-murakkabah*. Selain itu, lokasi penelitian dari sepuluh kajian penelitian terdahulu tersebut tidak ada satu pun yang membahas produk MMQ di kantor Bank BNI Syariah Jember.

Signifikansi dari penelitian peneliti dibanding ke sepuluh penelitian terdahulu di atas adalah dapat dijelaskan sebagai berikut: penelitian peneliti mengambil fokus pada penggunaan akad *murakkabah* yang mana diaplikasikan pada akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk BNI Syariah. penelitian hanya sebatas mengkaji akad *murakkabah* yang diaplikasikan pada

produk Griya-MMQ iB hasanah Bank BNI Syariah, analisis penelitian menggunakan teori akad *fiqih muamalah* tentang *al-'uqud al-murakkabah* dan juga standar acuan penggunaan akad *musyarakah mutanaqishah* dari Fatwa DSN-MUI serta Buku Standar *musyarakah mutanaqishah* yang dikeluarkan oleh OJK.

Sehingga, penelitian ini sangat menarik untuk diteliti karena penelitian ini masih tergolong baru dan belum pernah diteliti sebelumnya oleh peneliti lain di lingkup IAIN Jember dan serta penelitian ini dapat memberikan pengetahuan kepada praktisi Lembaga Keuangan Syariah, Mahasiswa, masyarakat tentang penggunaan akad *murakkabah* yang saat ini menjadi keniscayaan bagi keberlangsungan muamalat di tengah-tengah masyarakat.

## B. Kajian Teori

### 1. Akad dalam Muamalah

#### a. Pengertian Akad

Menurut Wahab al-Juhaili dari segi etimologi, akad antara lain berarti:<sup>34</sup>

الرَّبْطُ بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ سِوَاءِ أَكَانَ رِبْطًا حِسِّيًّا أَمْ مَعْنَوِيًّا مِنْ جَانِبٍ أَوْ مِنْ جَانِبَيْنِ

Artinya: "Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi."

Menurut terminologi ulama fiqih dari Ibnu Taimiyah dalam kitabnya *Nazhariyah a;-Aqdi*, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:<sup>35</sup>

<sup>34</sup> Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 43.

b. Pengertian Umum

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَى فِعْلِهِ سِوَاءَ صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ وَالْإِبْرَاءِ وَالطَّلَاقِ وَ

الْيَمِينِ أَمْ إِحْتِيَاجَ إِلَى إِرَادَتَيْنِ فِي إِنْشَائِهِ كَالْبَيْعِ وَالْإِجَارِ وَالتَّوَكُّيلِ وَالرَّهْنِ.

Artinya: "Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang membentuknya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai.

Pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan oleh Ibnu Abidin seorang ulama fiqh antara lain:<sup>36</sup>

إِرْتِبَاطُ إِجْبَابٍ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَسْرُوعٍ يَثْبُتُ أَنْزُهُ فِي مَحَلِّهِ

Artinya: "Perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya."

Sama halnya menurut al-Kamal Ibnu Human:<sup>37</sup>

تَعَلُّقُ كَلَامِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ بِالْأُخْرَى عَلَى وَجْهِ يَظْهَرُ أَنْزُهُ فِي الْمَحَلِّ

Artinya: "Pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya"

Ijab dan qobul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk

<sup>35</sup> Ibid.,43.

<sup>36</sup> Ibid., 44.

<sup>37</sup> Ibid., 44.

kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat Islam.

Akad itu mengikat pihak-pihak dengan beberapa hukum syara', yaitu *hak* dan *ilmzam* yang diwujudkan oleh akad. Dan akad itu terbentuk dengan adanya dua 'aqid yang dinamakan *tharafayil aqdi* (dua pihak akad) adanya *mahalul aqid*, yang dinamakan *ma'qud 'alaih*; adanya *maudhu'il aqadi* (*ghayatul 'aqad*) dan adanya rukun-rukun akad.<sup>38</sup>

### c. Pembentukan Akad

#### 1) Rukun Akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun akad adalah *ijab* dan *qabul*. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti.

Ulama selain Hanafiyah menurut Ad-Dasuki<sup>39</sup> berpendapat akad memiliki tiga rukun, yaitu: orang yang akad (*'aqid*), sesuatu yang diadakan (*ma'qud alaih*) dan *shighat* (*ijab qabul*).

*Mahalul 'aqsi* atau *ma'qud alaih* ialah benda yang menjadi objek akad, seperti benda-benda yang dijual dalam akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan *aqid* harus berakal, yakni sudah *mumayyiz*.

<sup>38</sup> Teungku Muhammad Hasbie Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: PT Pustaka Putra, 1997), 28.

<sup>39</sup> Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 45.

Menurut Raddul Mukhtar *Ijab* dan *qabul* adalah ucapan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak. *Shighatul aqdi* ini memerlukan tiga syarat: harus terang pengertiannya, harus bersesuai antara *ijab* dan *qabul* serta mempertimbangkan kesungguhan dari pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>40</sup>

## 2) Syarat-Syarat Akad

Terdapat beberapa macam syarat akad, yaitu:

### a) Syarat terjadinya akad

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara syara'. Syarat ini terbagi atas dua bagian; Pertama, umum yakni syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad. Kedua, khusus yakni syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad, dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya.

### b) Syarat sah akad

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan syara' untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak dipenuhi akad tersebut rusak.

Menurut Ibnu Abidin ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya orang dari enam kecatatan dalam jual-beli, yaitu kebodohan,

<sup>40</sup> Shiddieqy, *Pengantar Fiqih*, 29.

paksaan, pembatasan waktu, perkiraan ada unsur kemadaraman, dan syarat-syarat jual beli rusak (*fasid*).<sup>41</sup>

c) Syarat pelaksanaan akad

Dalam pelaksanaan akad, ada dua syarat yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai aturan syara'. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam ber-*tasharuf* sesuai dengan ketetapan syara', baik secara asli yaitu baik dilakukan oleh dirinya atau diwakilkan.

Dalam hal tersebut disyaratkan antara lain: barang yang dijadikan akad harus kepunyaan orang yang akad, jika dijadikan, maka harus sangat tergantung kepada izin pemiliknya yang asli. Barang yang dijadikan tidak berkaitan dengan kepemilikan orang lain.

d) Syarat kepastian hukum

Dasar dalam akad adalah kepastian. Di antara syarat *luzum* dalam jual beli adalah terhindarnya dari beberapa khiyar jual-beli, seperti khiyar syarat, khiyar aib dan lainnya. Jika *luzum* nampak maka akad batal atau dikembalikan.

---

<sup>41</sup> Ibid., 65.

## 2. Akad *Musyarakah*, *Ijarah* dan *wakalah*

### a. Pengertian *Musyarakah*

*Musyarakah* atau dikenal dengan sebutan *syirkah* secara bahasa berarti percampuran (*ihktilath*), yaitu percampuran antara sesuatu dengan yang lainnya. Secara terminologi, sekalipun para ahli fiqih memberikan definisi yang beragam, tetapi secara substansi memiliki kesamaan, yaitu kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>42</sup> Pengertian lain yang datang dari empat *madhab*, yaitu malikiyah, Hanbaliyah, Syafi'iyah dan Hanafiyah. Pertama, menurut malikiyah sebagaimana diungkapkan Ad-Dasuki dalam *Syarh Al-Kabir li Ad-Dardir wa Hasiyyatuh*:<sup>43</sup>

هِيَ إِذْنٌ فِي التَّصَرُّفِ هُمَا مَعًا أَنْفُسُهُمَا أَيَّ أَنْ يَأْذَنَ كُلُّ وَاحِدٍ مِنَ الشَّرِيكَيْنِ لِصَاحِبِهِ

فِي أَنْ يَتَّصَرَّفَ فِي مَالٍ هُمَا مَعَ إِبْقَاءِ حَقِّ التَّصَرُّفِ لِكُلِّ مِنْهُمَا

Artinya: "Perkongsi adalah izin untuk mendayagunakan (*tasharuf*) harta yang dimiliki dua orang secara bersama-sama oleh keduanya, yakni keduanya saling mengizinkan kepada salah satunya untuk mendayagunakan harta milik keduanya, namun masing-masing memiliki hak untuk bertasharuf".

<sup>42</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 165.

<sup>43</sup> Ibid., 183.



Kedua, menurut Hanbaliyah oleh Ibn Qudamah:<sup>44</sup>

الْإِجْتِمَاعُ فِي اسْتِحْقَاقِ أَوْ تَصْرُفِ

Artinya: "Perhimpunan adalah hak (kewenangan) atau pengolahan harta (tasharruf)".

Ketiga, menurut Syafi'iyah oleh Muhammad Asy-Syarbini:<sup>45</sup>

ثُبُوتُ الْحَقِّ فِي شَيْءٍ لِأَنَّيْنِ فَأَكْثَرَعَلَى جِزَةِ الشُّيُوعِ

Artinya: "Ketetapan hak pada sesuatu yang dimiliki dua orang atau lebih dengan cara yang masyhur (diketahui)."

Keempat, menurut Hanafiyah oleh Ibn Abidin:<sup>46</sup>

عِبَارَةٌ عَنْ عَقْدٍ بَيْنَ الْمُتَشَارِكِينَ فِي رَأْسِ الْمَالِ وَالرَّيْحِ

Artinya: "Ungkapan tentang adanya transaksi (akad) antara dua orang yang bersekutu pada pokok harta dan keuntungan".

Sama halnya menurut Dewan Syariah Nasional, *musyarakah* yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>47</sup> Maka secara garis besar dari pengertian diatas mengungkapkan bahwa hakikat *musyarakah* adalah perkongsian (kerja sama).

<sup>44</sup> Ibid., 184.

<sup>45</sup> Ibid., 184.

<sup>46</sup> Ibid., 184.

<sup>47</sup> Dewan Syariah Nasional, Fatwa DSN No.08/DSN MUI/IV/2000, tentang Musyarakah Mutanaqishah.

b. Jenis-Jenis *Musyarakah*

Para ulama fiqh membagi *syirkah* ke dalam dua bentuk, yaitu *syirkah amlak* (perserikatan dalam kepemilikan) dan *syirkah al-'uqud* (perserikatan berdasarkan perjanjian). *Syirkah alma'* yaitu kepemilikan harta secara bersama (dua orang atau lebih) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu menjadi hak bersama atau terjadi secara otomatis. Dalam *syirkah amlak* ini aset dan keuntungan yang dihasilkan menjadi milik bersama yang berserikat/berkongsi.

*Syirkah 'uqud* yaitu perkongsian/persekutuan yang terbentuk karena adanya ikatan perjanjian di antara para pihak, yang masing-masing sepakat untuk memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya dan sepakat pula untuk berbagi keuntungan dan kerugian.<sup>48</sup> *Syirkah 'uqud* ini diklasifikasikan ke dalam bentuk *syirkah*: *'inan*, *mufawadhah*, *a'maal*, *wujuh*, dan *syirkah mudharabah*.<sup>49</sup>

1) *Syirkah al-'Inan*

*Syirkah al'inan* adalah kontrak antara dua orang atau lebih.

Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam bekerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian seagaimana yang disepakati diantara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka.

<sup>48</sup> Djamil, *Penerapan Hukum*, 166.

<sup>49</sup> Antonio, *Bank Syariah*, 92-93.

## 2) *Syirkah Mufawadhah*

*Syirkah mufawadhah* adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara bersama. Dengan demikian syarat utama dari *syirkah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi masing-masing pihak.

## 3) *Syirkah A'maal/Abdan/Shina'i*

*Syirkah a'maal* adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu.

## 4) *Syirkah Wujuh*

Menurut Abu Bakar Ibn Mas'ud al-Kasani *Syirkah wujuh* adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyaplai yang disediakan oleh tiap mitra.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Ibid., 93.

### 5) *Syirkah al-Mudharabah*

Penjelasan tentang *syirkah* ini dapat dilihat sebagai berikut:

*Musyarakah* biasanya diaplikasikan untuk pembiayaan proyek di mana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

#### c. Pengertian *Ijarah*

*Ijarah* secara bahasa berarti *al-ajru* yaitu imbalan terhadap suatu pekerjaan (*al-jazau 'alal 'amal*) dan pahala (*tsawab*). dalam bentuk lain, kata *ijarah* juga bisa dikatakan sebagai nama bagi *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa (*al-kara-a*). Selain itu arti kebahasaan lain dari *al-ajru* tersebut adalah "ganti" (*al-'iwadh*), baik ganti itu diterima dengan didahului oleh akad atau tidak.<sup>51</sup>

Ada yang menerjemahkan, *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. *Ijarah* dibagi menjadi dua bagian yaitu *ijarah* atas jasa dan *ijarah* atas benda.<sup>52</sup>

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijarah* adalah pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti

<sup>51</sup> Djamil, *Penerapan Hukum*, 150.

<sup>52</sup> Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 122.

dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>53</sup> Sedangkan menurut Bank Indonesia, *ijarah* adalah sewa menyewa atas manfaat suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa.<sup>54</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti pengalihan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri.

d. Jenis-jenis *Ijarah*

Akad *ijarah* diklasifikasikan menurut objeknya menjadi dua macam, yaitu *ijarah* kepada manfaat benda-benda nyata yang dapat diindera dan *ijarah* terhadap jasa pekerjaan. Jika pada jenis pertama *ijarah* bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewakan. Sedangkan pada jenis kedua, *ijarah* baru bisa dianggap terlaksana kalau pihak yang disewa (pekerja) melaksanakan tanggung jawabnya melakukan sesuatu.

*Ijarah* tenaga kerja sendiri ada yang bersifat pribadi, seperti mengaji seorang pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak.

---

<sup>53</sup> Dewan Syariah Nasional, Fatwa DSN No.09/DSN MUI/IV/2000.

<sup>54</sup> Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, 56.

Pada jasa tenaga kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diadakan. Sedangkan pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti barang yang diperjual belikan. Pada *ijarah* tenaga kerja berlaku harga/upah, dan pada *ijarah* benda berlaku hukum jual beli. Terdapat beberapa *ijarah*, diantaranya:<sup>55</sup>

1) *Ijarah 'Amal*

*Ijarah 'amal* digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut *mustajir* dan pekerja disebut *ajir*, dan upah yang diberikan disebut *ujrah*.

2) *Ijarah 'ain* atau *Ijarah muthlaqah* (*ijarah* murni)

*Ijarah 'ain* adalah jenis *ijarah* yang berkenaan dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. *Ijarah* jenis ini dalam bahasa inggris disebut *term leasing*.

3) *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

*Ijarah muntahiya bittamlik* atau disingkat IMBT merupakan transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi pemindahan hak milik objek sewa.<sup>56</sup> Pemindahan hak milik tersebut dapat dilakukan dengan dua cara: Pertama, pihak

<sup>55</sup> Djamil, *Penerapan Hukum*, 154-155.

<sup>56</sup> Muhammad, *Manajemen Dana*, 52.

yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Kedua, pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir sewa.

#### 4) *Ijarah Multijasa*

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multi jasa, yang dimaksud *pembiayaan multi jasa, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atau jasa. Bank menggunakan akad ijarah untuk transaksi multi jasa, antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan kepariwisataan.*<sup>57</sup>

#### e. Pengertian *Wakalah*

*wakalah* atau *wikalah* berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat. Dalam bahasa Arab, hal ini dapat dipahami sebagai *at-tafwidh*. Maka *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada yang lain dalam hal-hal yang diwakilkan.<sup>58</sup>

#### f. Rukun dan Syarat *wakalah*

Adapun rukun dan syarat *wakalah* adalah sebagai berikut:

- 1) Rukun *wakalah*<sup>59</sup>
  - a) Orang yang memberi kuasa (*al-muwakkil*)
  - b) Orang yang diberi kuasa (*al-wakil*)

<sup>57</sup> Djamil, *Penerapan Hukum*, 156.

<sup>58</sup> Antonio, *Bank Syariah*, 120.

<sup>59</sup> *Ibid.*,125.

- c) perkara/hal yang dikuasakan (*at-taukil*)
  - d) pernyataan kesepakatan (*ijab dan qabul*)
- 2) Syarat-syarat *muwakkil* (yang mewakilkan)<sup>60</sup>

*Muwakkil* merupakan orang yang berwakil disyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, sebab milik atau di bawah kekuasaannya orang yang berwakil disyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, sebab milik atau di bawah kekuasaannya.

- 3) Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
- a) Cakap hukum, cakap bertindak hukum untuk dirinya dan orang lain, memiliki pengetahuan yang memadai tentang masalah yang diwakilkan kepadanya, serta amanah dan mampu mengerjakan pekerjaan yang dimandatkan kepadanya.
  - b) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya.
- 4) Perkara yang diwakilkan/obyek wakal

Sesuatu yang dapat dijadikan obyek akad atau suatu pekerjaan yang dapat dikerjakan orang lain, perkara-perkara yang mubah dan dibenarkan oleh syara', memiliki identitas yang jelas, dan milik sah dari *al-Muwakkil*, misalnya: jual-beli, sewa-menyewa, pemindahan hutang, tanggungan, kerjasama usaha, penukaran mata uang, pemberian gaji, akad bagi hasil, talak, nikah, perdamaian dan sebagainya.

---

<sup>60</sup> Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Gaung Persada, Jakarta, 2006, 67.



#### 5) Pernyataan Kesepakatan (Ijab-Qabul)

Kesepakatan kedua belah pihak baik lisan maupun tulisan dengan keikhlasan memberi dan menerima baik fisik maupun manfaat dari hal yang ditransaksikan.

#### g. Jenis-jenis *Wakalah*

*Wakalah* dapat dibedakan menjadi: *al-wakalah al-ammah* dan *alwakalah al-khosshoh*, *al-wakalah al-muqoyyadah* dan *al-wakalah mutlaqoh*.

- 1) *Al-wakalah al-khosshoh*, adalah prosesi pendelegasian wewenang untuk menggantikan sebuah posisi pekerjaan yang bersifat spesifik. Dan spesifikasinya pun telah jelas, seperti halnya membeli Honda tipe X, menjadi advokat untuk menyelesaikan kasus tertentu.
- 2) *Al-wakalah al ammah* adalah prosesi pendelegasian wewenang yang bersifat umum tanpa adanya spesifikasi. Seperti belikan y mobil apa saja yang kamu temui.
- 3) *Al-wakalah al-muqoyyadah* dan *al-wakalah mutlaqoh*. Adalah akad dimana wewenang dan tindakan si wakil dibatasi dengan syarat-syarat tertentu. Misalnya jualah mobilku dengan harga 100 juta jika kontan dan 150 juta jika kredit. Sedangkan *al-wakalah al-muthlaqoh* adalah akad *wakalah* dimana wewenang dan wakil tidak dibatasi dengan syarat atau kaidah tertentu, misalnya jualah mobil ini, tanpa menyebutkan harga yang diinginkan.<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009), 530.

### 3. *Al-'Uqud Al-Murakkabah*

#### a. Pengertian

*Al-Murakkabah mua'annas* dari kata *murakkab* dan berasal dari akar kata bahasa Arab yakni *رَكَّبَ-يُرَكِّبُ-تَرْكِيْبًا* berarti menyusun atau mengatur.<sup>62</sup> *Murakkabah* termasuk *isim maf'ul* yaitu *isim* yang menunjukkan kata benda. Sedangkan kata *التَّرْكِيبُ* (*susunan*) secara bahasa berarti *الْجَمْعُ* (*mengumpulkan*). Menurut Jauhari mengibaratkan - kata *al-murakkabah* sebagai berikut:<sup>63</sup>

المركب: الذي يستعير فرساً يغزوه عليه فيكون نصف الغنيمة ونصفها للمعير. والمركب:  
الأصل والمنبئ

Maksud dari kalimat di atas yakni diibaratkan seorang yang membeli kuda dan kemudian ia berperang menggunakan kuda tersebut, maka ia mengambil sebagian harta rampasan perang itu dan sebagian lainnya ia berikan kepada orang yang kekurangan. *Murakkabah* secara makna etimologi dapat di katakan sebagai asal atau pangkal. Dan makna *mutarakkiban* atau *murakkaban* yakni meletakkan sesuatu atas sesuatu.

*Murakkabah* secara istilah memiliki banyak pengertian:<sup>64</sup>

<sup>62</sup> Lihat Kamus *Al-Munawwir* (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), 525.

<sup>63</sup> Abdullâh bin Muhammad bin Abdullâh al-Imrâni, *Al-'uqud al-Mâliyah al-Murakkabah* (Riyadh: DârKunûzEshbelia li al-Nasyrwa al-Tauzî, 2006), 43.

<sup>64</sup> Ibid.,45.

ا- المركب: هو مجموع الأشياء المتعددة بحيث يطلق عليها اسم الواحد. أو جعل الأشياء المتعددة بحيث يطلق عليها اسم الواحد

Dapat diartikan, *murakkabah* adalah mengumpulkan sesuatu yang banyak dan memisahkannya lalu menjadikan satu nama atau menjadikan sesuatu yang banyak dan memisahkannya lalu menjadikan satu nama.

ب- المركب: ما تألق من الجزأين أو الأجزاء. ضد البسيط الذى بمعنى ما لا جزء له

*Murakkabah* adalah apa-apa yang tersusun dari dua bagian atau lebih. Lawan kata dari sederhana, yang mana tidak ada bagiannya.

ت- المركب: وضع شيء على شيء أو ضم شيء إلى شيء

*Murakkabah* adalah menaruh sesuatu atas sesuatu, atau menghimpun/mengumpulkan sesuatu kepada yang lain. Pengertian ketiga ini, lebih dekat kepada makna *lughowi* yaitu *jam'u, dhomu*. Menaruh sesuatu atas sesuatu lebih pada pengertian المركب bukan التركيب.

Sedangkan pengertian *al-'uqud maaliyah murakkabah* yakni kumpulan banyak akad yang didalamnya mengandung akad, dengan cara mengumpulkan atau mempertemukan antar akad tersebut. Untuk lebih memahami *al-'uqud maaliyah murakkabah* dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>65</sup>

- 1) Akad *murakkabah* terdiri dari dua akad atau lebih
- 2) Mengikat banyak akad didalamnya seperti hanya ada satu akad

<sup>65</sup> Ibid.,45.

3) Terdapat syarat-syarat akad dalam satu perjanjian, dan berkumpulnya dua akad dalam satu perjanjian.

Menurut Agustianto<sup>66</sup> menjelaskan bahwa buku-buku teks fiqh muamalah kontemporer menyebutkan istilah hybrid contract (multi akad) dengan banyak istilah yang beragam, seperti al-'uqud al-murakkabah, al-'uqud al-muta'addidah, al-'uqud al-mutaqabilah, al-'uqud al-mujtami'ah, dan al-'uqud al-'uqud al-muktalith, namun istilah yang paling populer adalah al-'uqud al-murakkabah dan al-'uqud al-mutajami'ah.<sup>67</sup>

Secara garis besar, definisi al-'uqud al-murakkabah menurut Hazih Hammid adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, wakalah, qardh, muzara'ah, sarf, syirkah, mudharabah dan lainnya. Sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan sebagaimana akibat hukum dari satu akad.

Sedangkan menurut Al-'Imrani<sup>68</sup>, al-'uqud al-murakkabah adalah himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad, baik secara gabungan maupun secara timbal balik, sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkan dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad.

<sup>66</sup> Abudullahana, *Kaedah-Kaedah*, 45.

<sup>67</sup> Ibid., 48.

<sup>68</sup> Ibid., 49.

b. Macam-Macam *Al-'Uqud Al-Murakkabah*

Agustianto membagi *al-'uqud al-murakkabah* ke dalam tiga macam:<sup>69</sup>

1) *Al-'uqud al-muarakkabah* yang *mukhtalith* (bercampur) yang memunculkan nama baru, seperti *bai' istiglal*, *bai' tawarruq*, *musyarakah mutanaqishah* dan *bai' wafa'*:

(a) Jual beli *istiglal* yaitu percampuran tiga akad terdiri dari dua akad

jual beli dan *ijarah*, akad ini juga biasa disebut *three in one*.

(b) Jual beli *tawarruq* yaitu percampuran dua akad jual beli. Jual beli satu dengan pihak pertama dan jual beli dua dengan pihak ketiga.

(c) *Musyarakah mutanaqishah*, akad ini campuran *syirkah* milik dengan *ijarah* yang *mutanaqishah (decreasing)*. Permcampuran akad ini memunculkan nama baru yakni *musyarakah mutanaqishah*, konsepnya hampir sama dengan IMBT karena pada akhir periode barang menjadi milik nasabah.

(d) *Bai' al-wafa'* adalah percampuran dua akad jual beli yang melahirkan nama baru. Pada abad 5 Hijriyah akad ini merupakan multi akad, namun pada perkembangan selanjutnya menjadi satu akad dengan nama *bai' al-wafa'*.

2) *Al-murakkabah* yang *mujtami'ah/mukhtalith* dengan nama akad baru akan tetapi menyebut dengan akad yang lama, seperti sewa beli (*bai' at-takjiri*), *lease and purchase*. Contoh lain ialah *mudharbah musyarakah* pada *life insurance* dan deposito bank syariah.

<sup>69</sup> Ibid., 49.

3) *Al-'uqud al-murakkabah* yang akad-akadnya tidak bercampur dan tidak melahirkan nama akad baru, tetapi nama akad dasarnya tetap ada dan eksis serta dipraktikkan dalam suatu transaksi:

- (a) Kontrak akad pembiayaan *take over* pada alternatif i dan 4 pada Fatwa DSN-MUI No. 31/2000 yaitu tentang akad *take over*.
- (b) *Kafalah wa ijarah* pada kartu kredit.
- (c) *Wa'ad* untuk *wakalah murabahah, ijarah, musyarakah* dan lain-lain pada pembiayaan rekening koran *on line facility*.
- (d) *Murabahah wa al-wakalah* pada pembiayaan *murabahah basitah*.
- (e) *Wakalah bi al-ujrah* pada L/C, RTGS, *general insurance, factoring*.
- (f) *Kafalah wa al-ijarah* pada L/C, Bank Garansi, pembiayaan multi jasa/ multi guna, kartu kredit.
- (g) *Mudharabah wa al-murabahah/ ijarah/ istisna'* pada pembiayaan terhadap karyawan koperasi instansi.
- (h) *Hiwalah bi al-ujrah* pada *factoring*,
- (i) *Rahn wa al-ijarah* pada REPO SBI dan SBSN.
- (j) *Qardh, rahn, dan ijarah* pada produk gadai emas di bank syariah.

Al-Imrani membagi *al-'uqud al-murakkabah* menjadi lima macam:<sup>70</sup>

1) *Al-'Uqud Mutaqabilah*

*Al-Mutaqabilah* menurut bahasa berarti berhadapan. Sesuatu berhadapan jika keduanya saling menghadapkan kepada yang lain.

<sup>70</sup> al-Imrâni, *Al-'uqud al-Mâliyah*, 57.

Sedangkan yang dimaksud dengan *al-'uqud al-mutaqabilah* adalah multi akad dalam bentuk kedua merespon akad pertama, dimana kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad kedua melalui proses timbal balik. Dengan kata lain, akad satu bergantung pada akad lain.

## 2) *Al-'Uqud Al-Mutajami'ah*

*Al-'uqud al-mutajami'ah* lawan kata dari berpisah. Yang dimaksud dengan *al-'uqud al-mutajami'ah* adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad.

Multi akad *mutajami'ah* dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum berbeda di dalam satu akad terhadap dua objek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau berbeda.

## 3) *Al-'Uqud Al-Mutanaqidah wa Al-Mutadhadah wa Al-Mutanafiyah*

Ketiga istilah *al-mutanaqidah*, *al-mutadhadah*, *al-mutanafiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud ada pertentangan. Tetapi ketiga istilah ini memiliki implikasi yang berbeda. *Mutanaqidah* mengandung arti berlawanan, dikatakan *mutanaqidah* karena antara satu dengan yang lain berlawanan.

#### 4) *Al-'Uqud Al-Mukhtalifah*

Yang dimaksud dengan multi akad yang *mukhtalifah* adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum di antara kedua akad itu atau sebagian. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam sewa harus ada ketentuan waktu, sedangkan jual beli sebaliknya.

#### 5) *Al-'Uqud Al-Mutajanisah*

*Al-'uqud al-mutajanisah* adalah akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak memengaruhi di dalam hukumnya dan akibat hukumnya. Multi akad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.<sup>71</sup>

#### c. Kaedah-Kaedah Pembentukan *Al-'Uqud Al-Murakkabah*

Dalam pembentukkan multi akad, harus ada kaedah-kaedah yang dijadikan landasan, agar tidak dapat berimplikasi pada tiga hal yang dilarang dalam ekonomi syariah, yakni: *riba*, *garar* dan *maisir*.

Secara garis besar ada dua fungsi utama dari kaedah-kaedah multi akad:<sup>72</sup>

##### 1) Fungsi verifikatif

Fungsi verifikatif adalah pedoman untuk memverifikasi/menilai model-model multi akad yang telah diaplikasikan selama ini. Multi akad yang diaplikasikan tersebut akan dinilai secara jujur, adil dan transparan.

<sup>71</sup> Ibid.,53-54.

<sup>72</sup> Abdullahana, *Kaedah-Kaedah*, 109.



## 2) Fungsi inovatif

Fungsi inovatif adalah pedoman dalam membuat, memodifikasi, dan merumuskan suatu model multi akad yang sejalan dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah.

Prinsip-prinsip ekonomi syariah yang masih normatif tidak dapat langsung diamalkan tanpa terlebih dahulu dirumuskan kaedah-kaedah operasionalnya. Sebab jika langsung dibawa ke ranah praktis, maka memungkinkan orang menafsirkan dalil-dalil nash sesuai kehendaknya. Oleh karena itu, merupakan tanggung jawab ulama, yang fokus dikajian ekonomi syariah untuk melakukan *ijtihad* mengeluarkan kaedah-kaedah operasional praktis dari prinsip-prinsip normatif yang disebut dalam dalil-dalil nash. Kaedah-kaedah multi akad operasional multi akad sebagaimana berikut:<sup>73</sup>

*Pertama*, pemilahan antara akad pokok dan akad tambahan. Kategori akad pokok ditentukan berdasarkan kajian dalil nash, maka ada beberapa akad kategori akad pokok sebagai berikut:

- a) Dari segi dalil-dalil nash, akad itu merupakan akad yang disebutkan secara jelas dan mandiri.
- b) Dari segi sejarah, akad itu merupakan akad tertua yang dipraktikkan oleh manusia.

---

<sup>73</sup> Ibid.,112.

- c) Dari segi logika, akad itu logis dan rasional ditempatkan sebagai akad pokok sebab penempatannya dapat menaungi dan meliputi semua bentuk aktivitas bisnis manusia secara umum.

Dengan mengacu pada ketiga kategori tersebut, maka ada tiga akad pokok dalam akad *tijari* yaitu: *al-bai'* (jual beli), *al-ijarah* (sewa menyewa), dan *al-musyarakah* (kerjasama). *Al-bai'* dan *al-ijarah* adalah transaksi pertukaran (*al-muawadhat*), sedangkan *al-musyarakah* merupakan transaksi percampuran. *Al-bai'* menghasilkan laba, *al-ijarah* menghasilkan upah sewa, dan *al-musyarakah* menghasilkan bagi hasil.

Sementara dalam akad *tabarru'* ada tujuh akad yang tergolong sebagai akad pokok; yaitu *qardh*, *'aariyah*, wakaf, hibah, zakat, infaq dan sedekah.<sup>74</sup>

Akad-akad lain selain akad-akad pokok tersebut baik *tijari* maupun *tabarru'* tidak berlaku secara mandiri, melainkan hanya sebagai tambahan dari akad pokok. Akad tambahan bersifat elastis untuk dipasangkan dengan akad pokok baik akad *tijari* atau *tabarru'*. Akad tambahan yang menyertai akad pokok jumlahnya dapat berbilang (lebih dari satu) dan dapat dimodifikasi sedemikian rupa sesuai dengan perkembangannya. Yang termasuk akad tambahan adalah *rahn*, *wakalah*, *wadiah*, *hawalah*, *kafalah*, *daman*, *ji'alah* dan *Salim*.

*Kedua*, Dalam satu transaksi tidak boleh terdiri dari dua pokok atau lebih akad pokok. Satu akad pokok tidak dapat digabungkan dengan akad

---

<sup>74</sup> Ibid.,112.

pokok yang lain karena masing-masing memiliki karakteristik dan implikasi hukum sendiri. Karakteristik suatu akad pokok akan kabur (*garar*) apabila digabung dengan akad pokok lain yang lain dan menyebabkan ketidak patian hukum karena tidak dapat ditentukan mana di antara keduanya yang akan dijadikan pedoman oleh para pelaku akad dan tidak dapat dipastikan implikasi hukum mana yang berlaku.<sup>75</sup>

*Ketiga*, dalam satu transaksi tidak boleh mengabungkan dua akad atau lebih yang berbeda motif. Akad pokok yang memiliki motif berbeda tidak dapat bertemu atau digabung dalam satu transaksi. Jika ada akad pokok *tabarru'* bertemu akad *tijari* dalam satu transaksi, maka harus ada pihak yang mengalah apakah akadnya dibawa ke wilayah *tijari* atau *tabarru'*. Karena Allah SWT tidak menghendaki dua niat dalam segala sesuatu yang dikerjakan.<sup>76</sup>

*Keempat*, dibolehkan menggunakan beberapa akad pokok secara bergantian. Beberapa akad pokok baik *tijari* maupun *tabarru'* dapat digunakan secara bergantian dalam akad yang prosesnya memerlukan waktu yang cukup lama. Contoh akad *'ariyah* yang dilanjutkan dengan pergantian akad *ijarah* atau jual beli. Namun akad ini tidak boleh disepakati sejak awal, karena kedua akad tersebut berbeda secara prinsipil. Hukum akad kedua haram karena mengandung unsur *garar* yaitu ketidak

---

<sup>75</sup> Ibid.,136.

<sup>76</sup> Ibid.,137.

jelasan akad mana yang akan berpengaruh pada proses pelaksanaan akad.<sup>77</sup>



---

<sup>77</sup> Ibid.,140.

#### 4. Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu syirkatul 'inan, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (Bank Syariah ILKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada syarik yang lain (*nasabah*).<sup>78</sup>

Dalam rangka implementasi produk pembiayaan berbasis akad *musyarakah mutanaqishah* yang memenuhi prinsip, ketentuan dan standar syariah, diperlukan suatu kerangka standar operasional produk yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah termasuk dan tidak terbatas pada standar akad/kontrak perjanjian, standar manajemen risiko dan standar umum. Dengan adanya hal tersebut, maka ada beberapa standar operasional *musyarakah mutanaqishah* sesuai dengan standar Otoritas Jasa Keuangan (OJK)<sup>79</sup> dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI).

---

<sup>78</sup> Dewan Syariah Nasional, Fatwa DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013.

<sup>79</sup> Buku Standar Produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* ini sebagai salah satu upaya standarisasi produk perbankan syariah secara serial yang dilakukan oleh OJK berkerjasama dengan pelaku industri dan Dewan Syariah Nasional serta nara sumber lainnya. Buku ini merupakan pelengkap dari Buku Kodifikasi Produk yang telah disampaikan pada tahun lalu kepada industri perbankan syariah melalui Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagai ketentuan lebih lanjut dari Peraturan OJK No.24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan UUS, yang lebih bersifat penjelasan teknis operasional produk secara lebih rinci dan komprehensif.

Standarisasi akad *musyarakah mutanaqishah* dapat diterangkan secara komprehensif sebagai berikut.<sup>80</sup>

a. Standar Akad

1) Perjanjian dengan akad MMQ harus memenuhi rukun sebagai berikut:

(a) Pihak Bank (*shahibul maal*) dan Nasabah (*mu'jir*), yaitu penyedia dan penyerta modal serta nasabah sebagai penyewa property (*musta'jir*).

(b) Modal; bank dan nasabah menyertakan modal dengan tujuan membeli property.

(c) Objek akad; berupa properti yang dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.

(d) *Ijab qabul*

(e) Nisbah bagi hasil; dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang ditetapkan.

2) Pengikatan Perjanjian Pembiayaan MMQ antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah harus dituangkan secara tertulis.

3) Tujuan pembiayaan harus diungkap secara jelas.

4) Pembiayaan MMQ diperuntukkan berupa properti baru (*ready stock*), properti lama (*second*) maupun properti baru *indent*.

---

<sup>80</sup> Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2016, tentang *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, 124.

- 5) Perbandingan modal bank dan nasabah harus dinyatakan secara tegas.
- 6) Pembiayaan MMQ yang diberikan BUS/UUS/BPRS bersifat kerjasama dalam bentuk jumlah modal menurun (*diminishing musharakah*). Dalam akad MMQ ini bagian modal BUS/UUS/BPRS akan dijual secara bertahap kepada Nasabah (atau pihak lain) sehingga bagian modal BUS/UUS/BPRS akan menurun dari masa ke masa dan pada akhir masa akad, BUS/UUS/BPRS tidak lagi memiliki modal dan Nasabah akan berjanji membeli seluruh *hishshah* (porsi) BUS/UUS/BPRS.
- 7) Pembelian atau pengalihan komersial *hishshah* (porsi) BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah harus dihitung dan dilakukan secara jelas dengan mekanisme yang disepakati dalam kontrak.
- 8) Nasabah mengembalikan modal disertai bagi hasil yang telah disepakati secara bertahap sesuai kontrak yang telah disepakati.<sup>81</sup>
- 9) Nasabah dapat menggunakan bagi hasil yang menjadi haknya untuk digunakan sebagai pembayaran kepada BUS/UUS/BPRS sebagai pembelian atau pengalihan komersial *hishshah* (porsi).
- 10) Nisbah bagi hasil, harga unit *hishshah*, maupun harga sewa obyek MMQ tidak harus selalu sama setiap bulannya selama masa pembiayaan, selama hal ini disepakati dari awal dan sudah tertulis

---

<sup>81</sup> Ibid., 124-125.

jasas pada kontrak. Perubahan ini tergantung pada perhitungan nilai aset yang berlaku (*market real price*).

b. Standar Kriteria Nasabah<sup>82</sup>

- 1) Calon Nasabah adalah pihak yang diperbolehkan yang termasuk ke dalam orang-perorangan dan/atau Perusahaan/Badan Usaha.
- 2) Calon Nasabah perorangan harus cakap hukum dengan memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam pasal 330 KUHPdata serta bukan pihak yang dikecualikan dalam Pasal 433 KUHPdata.
- 3) Calon Nasabah telah melewati proses penilaian dan dikategorikan sebagai Nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria analisa pembiayaan yang sehat.
- 4) Nasabah yang terikat dalam suatu perkawinan diperlakukan sebagai 1 (satu) Nasabah kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta yang dibuat oleh Notaris dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 5) Perusahaan/Badan Usaha yang akan menjadi Nasabah BUS/UUS/BPRS dapat berbentuk Perusahaan Terbatas, BUMN, BUMD, PMDN, PMA, CV, Koperasi atau Yayasan.
- 6) Perusahaan/Badan Usaha yang menjadi Nasabah BUS/UUS/BPRS harus telah sah berdiri sebagai badan hukum sesuai dengan standar perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 untuk Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 17

---

<sup>82</sup> Ibid.,127.



Tahun 2012 untuk Koperasi, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 untuk Yayasan.

- 7) Usaha yang dijalankan oleh Perusahaan/Badan Usaha yang akan mengajukan pembiayaan MMQ harus berupa usaha yang legal serta memenuhi prinsip dan ketentuan syariah.

c. Standar Modal atau *hishshah*<sup>83</sup>

- 1) Modal dapat berupa uang tunai, surat berharga, logam mulia, aset perdagangan.
- 2) Modal bisa diberikan dalam bentuk tunai maupun setiap bentuk lain selain tunai yang diketahui.
- 3) Semua bentuk hutang tidak boleh diakui sebagai modal penyertaan MMQ. Semua akun yang diterima dan dibayarkan dari pihak lain atau pihak ketiga diakui sebagai hutang.
- 4) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan, dan/atau menghadiahkan modal penyertaan MMQ kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.
- 5) Jika modal dalam bentuk mata uang asing, maka modal harus dinyatakan dalam satu jenis mata uang.

---

<sup>83</sup> Ibid.,130-132.

- 6) Jika modal berbentuk logam mulia atau aset, harus terlebih dahulu di adakan valuasi dan disepakati oleh pihak BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.
- 7) Aset dengan kewajiban finansial yang terikat padanya, boleh disertakan menjadi modal MMQ, dan kewajiban tersebut menjadi tanggungan bersama.
- 8) Segala risiko terkait aset yang disertakan sebagai modal MMQ dapat diakui sebagai risiko bersama dan ditanggung oleh para pihak dalam akad.
- 9) Pembayaran modal baik seluruhnya atau sebagian dilakukan sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam kontrak.
- 10) Pembayaran modal disertai seluruh hak dan tanggung jawab para pihak terkait akad harus diterbitkan dalam bentuk tertulis.<sup>84</sup>
- 11) Jika salah satu pihak gagal menyediakan seluruh modal (*defaulting partner*) yang diperjanjikan berdasarkan waktu yang telah disepakati dalam kontrak, maka pihak *non-default* boleh mengakhiri kontrak dengan pihak yang gagal dan boleh meminta ganti rugi untuk setiap pengeluaran yang terjadi dikarenakan kesalahan pihak yang gagal.
- 12) Modal usaha yang disatukan dari BUS/UUS/BPRS dan Nasabah dinyatakan dan dicatat dalam bentuk unit-unit *hishshah*.

---

<sup>84</sup> Ibid.,132.

13) Nilai 1 unit *hishshah* disepakati bersama antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah. Nilai per 1 unit *hishshah* dapat disepakati di awal dan tidak berubah nilainya selama masa pembiayaan (DSN-MUI) atau berubah nilainya mengikuti harga pasar (AAOIFI).

14) Pembelian atau pengalihan *hishshah* BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah dilakukan secara bertahap sesuai pembayaran angsuran Nasabah.

d. Standar Plafond Pembiayaan dan FTV<sup>85</sup>

1) BUS/UUS/BPRS berhak menentukan batasan plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada Nasabah menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS masing-masing

2) Maksimum plafond pembiayaan adalah sesuai kebutuhan namun tidak melebihi *collateral coverage* jaminan saat pengajuan pembiayaan serta sesuai standar perhitungan *Financing to Value* (FTV)<sup>86</sup> dan ketentuan yang berlaku.

3) Standar Perhitungan FTV untuk pembiayaan MMQ mengikuti ketentuan berikut:

**Tabel 1.2**

**Standar Plafond FTV (*Financing to Value*)**

Pembiayaan dan Tipe Agunan	FTV Maksimum		
	FP 1	FP 2	FP 3
KPR Tipe > 70 m <sup>2</sup>	80%	70%	60%
KPRS Tipe > 70 m <sup>2</sup>	80%	70%	60%
KPR Tipe 22 - 70 m <sup>2</sup>	90%	80%	70%
KPRS Tipe 22 - 70 m <sup>2</sup>	90%	80%	70%
KPRS Tipe s/d 22 m <sup>2</sup>	90%	80%	70%
Ruko/Rukan	80%	80%	70%

<sup>85</sup> Ibid.,132-135.

<sup>86</sup> Perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V).

e. Standar Properti *Indent*<sup>87</sup>

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas *ima'luman mawshufan mundhabithan munafiyān liljahalah*) sebagaimana angka 5 hurufh adalah:

- 1) Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* harus ditentukan secara jelas.
- 2) Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
- 3) Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak: Sebagian besar obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
- 4) Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik *developer/supplier* serta bebas sengketa.
- 5) Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari *ujrah*.

f. Standar Harga Perolehan Properti<sup>88</sup>

- 1) Harga perolehan properti baru *indent* ditentukan dari daftar harga properti (*price list*) yang disediakan oleh *developer* yang telah bekerja sama dengan BUS/UUS/BPRS.

<sup>87</sup> Ibid.,136-137.

<sup>88</sup> Ibid.,135-136.

- 2) Harga perolehan properti baru *ready stock* ditentukan dari daftar harga properti (*price list*) yang disediakan oleh *developer* yang telah bekerja sama dengan BUS/UUS/BPRS atau harga perolehan properti yang ditentukan berdasarkan Nilai Transaksi atau Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank berdasarkan pertimbangan konservatif.
- 3) Harga perolehan properti bekas (*second*) ditentukan berdasarkan Nilai Transaksi atau Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank berdasarkan pertimbangan konservatif.
- 4) Ilustrasi penetapan harga perolehan properti:
  - a) Jika Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar sedangkan Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank sebesar Rp 11 Milyar, maka harga properti yang diambil adalah Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar.
  - b) Jika Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar sedangkan Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank sebesar Rp 9 Milyar, maka harga properti yang diambil adalah sebesar Rp 9 Milyar.

g. Standar Kepemilikan Objek MMQ<sup>89</sup>

- 1) Berdasarkan ketentuan syariah, obyek MMQ atau properti yang dibiayai dengan modal bersama merupakan properti yang dimiliki secara bersama oleh para pihak sehingga segala kewajiban dan risiko yang timbul atas properti tersebut menjadi tanggungjawab

---

<sup>89</sup> Ibid.,137-138.

yang harus dibagi dan ditanggung oleh para pihak sesuai porsi modal.

- 2) Mengingat hukum positif yang tidak mengatur adanya kepemilikan satu aset dengan dua nama, maka BUS/UUS/BPRS dan Nasabah dibolehkan untuk sepakat dan menyatakan bahwa obyek MMQ diatas namakan Nasabah secara langsung dalam dokumen yang merupakan bukti atas obyek MMQ.
- 3) Bukti dokumen kepemilikan obyek MMQ disimpan oleh BUS/UUS/BPRS sampai saldo *hishshah* BUS/UUS/BPRS mencapai nihil dan seluruh kewajiban Nasabah telah dipenuhi.
- 4) Nasabah dengan akad ini memberikan kuasa kepada BUS/UUS/BPRS untuk menerima sertifikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan didaftarkan.
- 5) Ketentuan di atas tidak menutup kemungkinan untuk membolehkan BUS/UUS/BPRS menyatakan obyek MMQ diatasnamakan BUS/UUS/ BPRS dalam dokumen kepemilikan obyek MMQ.

h. Standar Sewa Obyek MMQ<sup>90</sup>

- 1) Besarnya pembayaran sewa untuk setiap periode (bulan) dihitung berdasarkan :
  - (a) Porsi *hishshah* Bank (plafond/pokok pembiayaan)
  - (b) Porsi *hishshah* Nasabah (uang muka)

---

<sup>90</sup> Ibid.,138-139.

- (c) Jangka waktu pembiayaan
  - (d) Tarif sewa bulanan dihitung dari tarif sewa per tahun (*flat*) dengan pengakuan pendapatan secara proporsional sepanjang jangka waktu pembiayaan
  - (e) Proyeksi total biaya sewa dihitung dari nilai sewa bulanan dikalikan jangka waktu pembiayaan
  - (f) Nilai ini akan berubah dan dituangkan dalam *addendum* akad pada saat terjadi (i) pembelian *hishshah* BUS/UUS/BPRS oleh Nasabah diluar jadwal dan (ii) perubahan tarif sewa.
- 2) Nisbah sewa untuk BUS/UUS/BPRS dihitung dari proyeksi total biaya sewa selama jangka waktu pembiayaan dibandingkan dengan porsi *hishshah* BUS/UUS/BPRS terhadap properti obyek MMQ.
- 3) Pembayaran sewa untuk setiap periode (bulan) besarnya tetap sepanjang tarif sewa yang dikenakan sesuai dengan periode evaluasi *pricing*.
- 4) Pihak BUS/UUS/BPRS dapat melakukan *review ujroh* atau evaluasi *pricing* atas tarif sewa properti obyek MMQ minimal setiap 1 tahun sekali.<sup>91</sup>
- 5) Pembayaran sewa pertama kali dilakukan pada bulan berikutnya (sebulan) sejak tanggal pencairan pembiayaan melalui rekening nasabah di BUS/UUS/BPRS.

---

<sup>91</sup> Ibid.,139.

i. Standar Bagi Hasil dan Kerugian<sup>92</sup>

- 1) Keuntungan usaha yang diperoleh atas kepemilikan obyek MMQ dibagikan kepada BUS/UUS/BPRS dan Nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil yang disepakati, sementara kerugian ditanggung bersama sesuai proporsi kepemilikan modal masing-masing.
- 2) Nisbah bagi hasil harus disetujui para pihak di awal akad, kesepakatan nisbah bagi hasil merupakan rukun yang harus dipenuhi dalam akad.
- 3) Bagi hasil dalam akad MMQ ini diperoleh dari pendapatan berupa *ujroh* atas aktivitas penyewaan obyek MMQ (aset properti) yang dimiliki bersama para Pemilik Modal (Nasabah dan BUS/UUS/BPRS).
- 4) Nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan proyeksi pendapatan *ujroh* yang akan dihasilkan dan tidak harus berdasarkan porsi modal MMQ.
- 5) Pembayaran bagi hasil ditentukan berdasarkan Nilai Realisasi Pendapatan bukan berdasarkan Nilai Proyeksi Pendapatan.
- 6) Nisbah dan Pembayaran Bagi Hasil akan berubah sesuai *hishshah* atau porsi kepemilikan atas obyek MMQ, ketentuan mengenai penjadwalan pembelian atau pengalihan *hishshah* dihitung dan disepakati bersama antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.

---

<sup>92</sup> Ibid.,139-140.



j. Standar Biaya<sup>93</sup>

1) Biaya dalam pembiayaan MMQ terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai *independen* dan biaya pelunasan dipercepat Tahapan-tahapan yang akan menimbulkan biaya yakni:

2) Tahap perolehan atau pembelian obyek MMQ (aset properti)  
Seluruh biaya yang timbul pada tahap ini menjadi tanggung jawab bersama para pihak pembeli obyek MMQ dan dibagi sesuai porsi modal masing-masing.

(1) Tahap masa sewa obyek MMQ (aset properti)

(2) Seluruh biaya yang timbul pada tahap ini menjadi tanggung jawab pihak penyewa karena ia sedang dan akan menerima manfaat atas penggunaan obyek MMQ tersebut.

(3) Tahap pengalihan kepemilikan obyek MMQ (aset properti)

Seluruh biaya yang timbul pada tahap ini menjadi tanggung jawab pihak pembeli karena ia akan menerima manfaat atas kepemilikan obyek MMQ tersebut.

k. Standar Jaminan dan Agunan<sup>94</sup>

1) Jaminan pokok atas pembiayaan MMQ adalah keyakinan BUS/UUS/BPRS atas kesanggupan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

<sup>93</sup> Ibid.,140-142.

<sup>94</sup> Ibid.,142-143.

- 2) Agunan merupakan "*secondary source repayment*" atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan MMQ apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.
- 3) BUS/UUS/BPRS tidak boleh menerbitkan Surat Pengakuan Utang (*Grosse Akta*) terkait perjanjian MMQ sebab perjanjian MMQ bukan merupakan bentuk perjanjian terkait utang-piutang. Pemberlakuan dan eksekusi Surat Pengakuan Utang atas akad MMQ akan mengakibatkan bagi hasil yang diterima BUS/UUS/BPRS berubah sifat menjadi riba.
- 4) Terkait pasal di atas, BUS/UUS/BPRS boleh menerbitkan Surat Kewajiban Pengembalian Modal dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok. Surat tersebut hanya berlaku dan akan dieksekusi saat Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban pengembalian modal dan tidak berlaku selama Nasabah memenuhi kewajibannya selama masa kontrak berlaku.
- 5) BUS/UUS/BPRS boleh meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada BUS/UUS/BPRS untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek MMQ.<sup>95</sup>
- 6) Dalam hal BUS/UUS/BPRS meminta pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek pembiayaan, Surat Kuasa dibuat dalam format dokumen yang terpisah dari

---

<sup>95</sup> Ibid.,146.

perjanjian pokok sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

- 7) Obyek Pembiayaan yang dibiayai atas modal bersama dalam kontrak ini bersifat boleh untuk dijadikan obyek agunan. Jika obyek pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat obyek pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka nasabah bisa melakukan tukar jaminan.
- 8) Standar aktiva yang dapat dijadikan agunan disertai dokumen legal yang harus disiapkan nasabah atas agunannya tersebut adalah sebagai berikut:
  - 9) Agunan harus di atas namakan calon nasabah atau suami/istri yang sah dari Calon Nasabah.<sup>96</sup>
  - 10) Dalam hal pasal di atas tidak terpenuhi, agunan harus atas nama orang tua kandung dari Calon Nasabah disertai Surat Pernyataan Nota riil dari orang tua dan seluruh ahli warisnya bahwa agunan bersedia diikat oleh BUS/UUS/BPRS dan bersedia menanggung segala konsekuensi jika ada wanprestasi dari Nasabah.

---

<sup>96</sup> Ibid.,146.

- 11) Setiap agunan dan jaminan lainnya wajib dilakukan proses verifikasi dan penilaian (taksasi) sesuai dengan kebijakan BUS/UUS/BPRS.
- 12) Penilaian atas agunan perlu diperhitungkan terkait "*margin of safety*" bahwa agunan bukan hanya untuk menutupi jumlah pembiayaan Nasabah terhadap BUS/UUS/BPRS namun juga terkait beban kewajiban Nasabah lainnya jika nasabah mengalami kesulitan atau dinyatakan pailit.
- 13) Faktor-faktor yang mempengaruhi pemberlakuan konsep "*margin of safety*" yaitu:
  - a) .Waktu yang diperlukan untuk mengeksekusi agunan sesuai prosedur yang berlaku
  - b) Modal, proporsi bagi hasil, tunggakan angsuran yang harus dikembalikan selama rentang waktu BUS/UUS/BPRS mengeksekusi jaminan
  - c) Biaya yang diperlukan untuk mengeksekusi/melikuidasi jaminan
- 14) Faktor-faktor yang menentukan perbedaan nilai "*margin of safety*" dari setiap jenis agunan adalah:<sup>97</sup>
  - a) Kemudahan dan kecepatan melikuidasi agunan
  - b) Lokasi atau letak agunan
  - c) Usia agunan

---

<sup>97</sup> Ibid.,147.

- d) Nilai guna agunan
  - e) Kestabilan harga agunan
- 15) Bentuk pengikatan agunan mengacu pada ketentuan perundangundangan yang berlaku seperti dalam PBI No. 13/23/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Penilaian atas agunan perlu diperhitungkan terkait "*margin of safety*" bahwa agunan bukan hanya untuk menutupi jumlah pembiayaan Nasabah terhadap BUS/UUS/BPRS namun juga terkait beban kewajiban Nasabah lainnya jika nasabah mengalami kesulitan atau dinyatakan pailit.
- 16) Faktor-faktor yang mempengaruhi pemberlakuan konsep "*margin of safety*" yaitu:
- a) Waktu yang diperlukan untuk mengeksekusi agunan sesuai prosedur yang berlaku
  - b) Modal, proporsi bagi hasil, tunggakan angsuran yang harus dikembalikan selama rentang waktu BUS/UUS/BPRS mengeksekusi jaminan
  - c) Biaya yang diperlukan untuk mengeksekusi/melikuidasi jaminan.<sup>98</sup>
  - d) Faktor-faktor yang menentukan perbedaan nilai "*margin of safety*" dari setiap jenis agunan adalah:

---

<sup>98</sup> Ibid.,147.

- (1) Kemudahan dan kecepatan melikuidasi agunan
- (2) Lokasi atau letak agunan
- (3) Usia agunan
- (4) Nilai guna agunan
- (5) Kestabilan harga agunan

17) Bentuk pengikatan agunan mengacu pada ketentuan perundangundangan yang berlaku seperti dalam PBI No. 13/23/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

1. Standar Angsuran Pembiayaan<sup>99</sup>

- 1) Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan atas semua dana pembiayaan (modal MMQ/porsi *hishshah*) yang telah disalurkan BUS/UUS/BPRS disertai dengan bagi hasil yang menjadi hak BUS/UUS/BPRS.
- 2) Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada BUS/UUS/BPRS sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran pembiayaan, yang merupakan satu kesatuan dengan akad perjanjian.
- 3) Pembayaran dilakukan dengan cara melakukan setoran atau pengkreditan ke rekening giro atas nama Nasabah dan angsuran pembiayaan wajib tersedia di rekening tersebut selambat-

---

<sup>99</sup> Ibid.,147-148.

lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang ditentukan dalam akad perjanjian.

4) Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.

5) Jika pembayaran kewajiban Nasabah berdasarkan akad perjanjian jatuh pada hari diluar Hari Kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran paling lambat satu hari kerja sebelumnya.

6) Dalam hal pengembalian dana dilakukan melalui rekening Nasabah yang terdapat di Kantor Cabang Syariah, maka dengan ini

Nasabah memberi kuasa kepada BUS/UUS/BPRS karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 KUHPerdara, untuk mendebet rekening Nasabah guna membayar/melunasi kewajibannya kepada BUS/UUS/ BPRS.<sup>100</sup>

7) Dalam hal Nasabah mengembalikan seluruh modal BUS/UUS/BPRS lebih awal dari jangka waktu yang ditentukan, maka tidak berarti pengembalian modal BUS/UUS/BPRS tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian/nisbah keuntungan yang menjadi hak BUS/UUS/BPRS pada bulan itu, sebagaimana ditetapkan dalam akad perjanjian.

---

<sup>100</sup> Ibid.,149.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif dimulai dengan asumsi dan penggunaan kerangka penafsiran/teoritis yang membentuk atau memengaruhi studi tentang permasalahan riset yang terkait dengan makna yang terkenal oleh individu atau kelompok pada suatu permasalahan sosial atau manusia. Penelitian kualitatif yang mengalir dari asumsi filosofi, menuju lensa penafsiran, kemudian menuju prosedur yang melibatkan dalam mempelajari isu-isu sosial atau manusia. Kerangka prosedur yang cocok menggunakan pendekatan studi kasus atau lainnya.<sup>101</sup> Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif karena beberapa alasan yang mengarah kepada pada penelitian kualitatif. Diantaranya:

1. Peneliti melakukan penelitian di lapangan (*field research*) yaitu dengan cara, peneliti mengumpulkan data/informasi dengan berbicara secara langsung kepada informan dan atau menyaksikan langsung fenomena yang menjadi isu penelitian.
2. Sebagai instrument penting peneliti dalam mengumpulkan data/informasi dengan mempelajari dokumen-dokumen, mengamati kasus, dan mewawancarai informan yang dianggap mengetahui.
3. Pemikiran yang kompleks melalui logika induktif dan deduktif. Proses logika induktif-deduktif ini berarti bahwa peneliti kualitatif menggunakan

---

<sup>101</sup> John W. Creswell, *Penelitian Kualitatif dan Desain Riset*, terj. Ahmad Lintang Lazuardi (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), 59.



keterampilan-keterampilan berpikir kompleks di sepanjang proses penelitian.<sup>102</sup> Peneliti disini menggunakan logika deduktif, dimana peneliti membangun tema secara konstan kemudian dievaluasi berdasarkan data yang diperoleh.

4. Pemaknaan terhadap partisipan, peneliti memfokuskan pemaknaan permasalahan atau isu penelitian pada para informan bukan pemaknaan peneliti belaka atau yang dibawa penulis lain.
5. Peneliti disini tidak dapat menetapkan risetnya secara pasti, karena dapat saja berubah sewaktu-waktu ketika peneliti memasuki lapangan dan mulai mengumpulkan data.

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus. Menurut Robert K. Yin Studi kasus adalah salah satu metode penelitian ilmu-ilmu sosial. Secara umum studi kasus adalah strategi yang lebih cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian berkenaan dengan "how" atau "why", atau jika peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peluang peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, bilamana untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer di dalam konteks kehidupan nyata.<sup>103</sup> Fenomena praktik perbankan dalam mengembangkan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah salah satu dari sekian akad yang menjadi fenomena kontemporer, dimana kasus ini termasuk konteks faktual dan aktual. Sehingga peneliti mencoba menelaan

---

<sup>102</sup> Ibid., 61.

<sup>103</sup> Andi Prastowo, *Memahami Metode-Metode Penelitian* (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2011), 127-128.

fenomena dengan model pendekatan studi kasus dengan tipe studi kasus instrumental tunggal.

Studi kasus tipe instrumental tunggal ialah manakala kasus tersebut menyatakan kasus penting dalam menguji suatu teori yang telah disusun dengan baik. Teori tersebut telah menspesifikasikan serangkaian proposisi yang jelas serta keadaan di mana proporsi-proporsi tersebut diyakini kebenarannya. Kasus tunggal tersebut kemudian dapat digunakan untuk menentukan apakah proporsi teori tersebut benar ataukah beberapa alternatif penjelasannya lebih relevan.<sup>104</sup> Penelitian ini fokus pada satu isu yaitu tentang produk akad *musyarakah mutanaqishah* yang dikembangkan di BNI Syariah, kemudian peneliti menganalisisnya dengan teori *al-'Uqud al-Murakkabah*.

## **B. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti melakukan penelitian atau tempat dimana peneliti memperoleh data dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi. Lokasi yang dimaksud adalah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi di Jalan Kolonel Sugiono No 43 Tukangkayu Banyuwangi. Lokasi ini dipilih dengan beberapa alasan; pertama, BNI Syariah memiliki produk yang menjadi isu peneliti dan produk teraplikasi. Kedua, BNI Syariah kantor cabang pembantu Banyuwangi memiliki empat orang nasabah yang menggunakan produk Griya MMQ ini. Ketiga, bank BNI Syariah cabang Jember dapat menerima dan memberikan data yang diperlukan peneliti.

---

<sup>104</sup> Robert K. Yin, *Studi Kasus: Desain dan Metode* terj. M Djauzi Mudzakir (Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2014), 47.

### C. Subyek Penelitian

Dalam pelajaran bahasa Indonesia secara esensial yang dimaksud subyek dalam suatu kalimat adalah orang yang melakukan sesuatu. Beberapa karya tulis metodologi penelitian menyebut subyek penelitian sebagai informan atau responden. Karena informan atau responden menjadi pelaku pemberi informasi atau data dalam suatu penelitian.

Informan lebih akrab di sebut dalam penelitian kualitatif, karena informan dinilai sebagai individu yang mampu atau diminta oleh peneliti untuk memberi uraian, cerita-cerita detail selain tentang dirinya dan terutama tentang individu lain, situasi dan kondisi atau peristiwa di lokasi penelitian.<sup>105</sup>

Dalam hal menentukan subyek penelitian, peneliti menggunakan teknik *purposive* yaitu pemilihan sekelompok subyek didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya. Sebutan *purposive* menunjukkan bahwa teknik ini digunakan untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu.<sup>106</sup> Dengan teknik ini peneliti secara cermat memilih subyek penelitian yang dinilai akan memberikan informasi yang cukup.

Melalui teknik *purposive*, peneliti menetapkan dua informan; Pertama, *customer service* bernama Sri Hidayati yaitu selaku pekerja yang berhadapan langsung dengan nasabah atau *customers (in front of office)*. Dimana diantara tugasnya adalah memasarkan atau mempromosikan produk dan jasa perbankan kepada calon nasabah, selain itu *customer service* juga berfungsi sebagai pemberi informasi produk dan jasa perbankan. Sehingga, peneliti menetapkan

---

<sup>105</sup> Hamidi, *Metode Penelitian Kualitatif: Pendekatan Praktis Penulisan Proposal dan Laporan Penelitian* (Malang: UMM Press, 2010), 74.

<sup>106</sup> Ibid.,89.

*customer service* sebagai informan dengan tujuan dapat menggali informasi tentang produk BNI Griya-MMQ. Kedua, *marketing*(bagian *lending*) yang bernama Putri Nurisya Habibah yaitu salah satu pegawai bank yang bertugas mencari calon nasabah untuk dapat bekerjasama dengan pihak bank dalam hal pembiayaan calon nasabah. Karena tugas utama dari *marketing* adalah memasarkan dan mempromosikan prosuk dan jasa perbankan, maka peneliti memilihnya menjadi subyek penelitian kedua, dengan tujuan dapat menggali informasi dan data tentang pembiayaan produk BNI Griya-MMQ.

Dari dua informan yang telah dipilih peneliti didapat maka peneliti mendapatkan beberapa informasi berupa: informasi seputar produk Griya-MMQ, mulai dari istilah nama produk yang digunakan, akad, proses pengajuan, syarat-syarat pengajuan, dan tingkat minat nasabah terhadap produk. Namun karena peneliti disini lebih banyak menggali data tentang akad yang digunakan, dan diharapkan data tersebut dapat menjawab pertanyaan atau fokus penelitian.

Selain kedua informan utama di atas, peneliti juga mengali informasi data seputar produk Griya-MMQ kepada pimpinan atau direktur Bank BNI Syariah bernama Ariadie dan bagian *operational support head* (OSH) yang bernama Lucky Fibrianto, data ini digunakan sebagai pelengkap. Data yang didapat berupa: informasi produk, sejarah peluncuran produk, prospek produk, dan pemilihan akad yang digunakan dalam produk. Data pelengkap lainnya juga didapat dari pimpinan ini, berupa profil atau gambaran umum perusahaan, visi misi, produk-produk pembiayaan.

#### D. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Goetz dan Lecomte Sumber data pada penelitian kualitatif dapat berupa orang, peristiwa dan lokasi, benda, dokumentasi atau arsip. Beragam sumber data tersebut menuntut cara tertentu yang sesuai guna mendapatkan data darinya. Adapun strategi pengumpulan data dalam penelitian kualitatif dapat dikelompokkan menjadi ke dalam dua cara, yaitu metode interaktif dan non interaktif.<sup>107</sup> Metode interaktif meliputi wawancara, *focus group discussion*, dan observasi berperan. Sedangkan metode non interaktif meliputi koesioner, mencatat dokumentasi atau arsip (*content anylisis*) dan juga observasi tidak berperan.

Peneliti disini menggunakan metode interaktif, karena metode ini cocok untuk penelitian jenis kualitatif dengan jalan pencarian data di lapangan (*field research*). Maka peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan jalan observasi, wawancara dan juga dokumentasi. Adapun penjelasan mengenai tiga teknik tersebut, sebagai berikut:

##### 1. Observasi

Sparadle mengungkapkan bahwa teknik observasi digunakan untuk menggali data dari sumber data yang berupa peristiwa, tempat atau lokasi dan benda atau rekaman gambar. Observasi dapat dilakukan baik secara langsung ataupun tidak langsung. Observasi langsung dapat mengambil peran ataupun tak berperan.<sup>108</sup>

<sup>107</sup> Muhammad Tholchah Hasan dkk, *Metode Penelitian Kualitatif* (Malang: Visippres, 2001), 123.

<sup>108</sup> *Ibid.*, 128.

Peneliti disini menggunakan jenis observasi berperan pasif. Hal ini karena peneliti hanya melihat perilaku atau kondisi yang terjadi di lingkungan penelitian dilakukan secara formal, yaitu dengan cara mengamati secara langsung kondisi atau peran poduk pembiayaan Griya-MMQ di bank BNI Syariah. Salain, itu peneliti juga mengamati secara langsung kondisi bank BNI Syariah kontor cabang pembantu Banyuwangi dalam menjalankan aktivitas usaha sehari-hari.

Dari hasil observasi berperan pasif ini, maka dapat yang diperoleh berbentuk informasi yang dilihat langsung oleh peneliti di lokasi penelitian. Data yang dimaksud adalah data reka kejadian berupa: keadaan perusahaan saat jam kerja, proses pengajuan nasabah kepada bank, proses analisis pengajuan pembiayaan dan proses keputusan pembiayaan disetujui bank. Data yang didapat dari hasil pengamatan langsung ini kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan dan disimpulkan sementara oleh peneliti.

## 2. Wawancara

Dalam wawancara tidak terstruktur pertanyaan dan jawabannya berada pada orang yang diwawancarai atau informan. Pada umumnya penelitian kualitatif menggunakan wawancara tidak terstruktur, atau tidak dengan pertanyaan ketat dan tertutup. Teknik Wawancara tidak terstruktur sering disebut wawancara mendalam, karena peneliti merasa '*tidak tahu apa yang tidak diketahuinya*'.<sup>109</sup>

---

<sup>109</sup> Ibid., 125.

Peneliti melakukan wawancara secara *open added* yaitu menggali kedalam informasi, dan tidak dilakukan secara formal terstruktur, hal ini dilakukan guna menggali data dari informan lebih jauh. Peneliti melakukan wawancara ketika informan dalam situasi longgar atau tidak sibuk dan atau informal dalam tidak dalam keadaan kesal, jengkel atau keadaan-keadaan psikologis yang dapat mempengaruhi informasi yang disampaikan. Proses wawancara juga dilakukan dengan bincang santai, dengan tetap mengontrol arah pembicaraan, dan tidak lupa peneliti merekam pembicaraan, mencatat hal-hal penting ataupun memfoto.

Dari hasil wawancara tidak terstruktur ini, data yang didapat diantaranya: data berupa rekaman atau catatan tentang sejarah peluncuran produk, nama yang digunakan dalam produk, akad, proses pengajuan pembiayaan, syarat-syarat pengajuan pembiayaan, prospek produk hingga saat ini, dan minat nasabah akan produk.

### 3. Dokumen

Dokumen ialah setiap bahan tertulis atau film yang tidak dipersiapkan karena ada permintaan seorang peneliti. Dokumen dapat berupa catatan, buku teks, jurnal, makalah, memo, surat notulen rapat dan sebagainya. Dokumen sendiri dibedakan menjadi dua; Pertama, dokumen pribadi adalah catatan yang dibuat seseorang secara tertulis tentang pengalaman, tindakan dan kepercayaannya. Kedua, dokumen resmi adalah dokumen yang dimiliki oleh lembaga tertentu baik yang digunakan secara intern atau pun digunakan untuk kepentingan ekstern. Dokumen resmi ada

dua macam; (1) dokumen internal dapat berupa peraturan, keputusan organisasi, disiplin dan laporan yang dipergunakan. (2) dokumen eksternal merupakan informasi dari lembaga dapat berupa majalah, bulletin dan lain-lain.<sup>110</sup>

Pada teknik ini sendiri peneliti tidak banyak mendapatkan data yang diinginkan, karena data dari dokumen internal tidak dapat diakses oleh peneliti secara bebas, bank BNI Syariah kantor cabang pembantu Banyuwangi berhati-hati dalam memberikan data internal. Namun, peneliti mendapatkan tambahan data dari bulletin, majalah yang diterbitkan BNI Syariah kantor cabang pembantu Banyuwangi. Selain itu, data juga didapat dari jurnal, makalah, laporan keuangan BNI Syariah yang dapat diakses secara umum.

Dokumen yang didapat peneliti dapat pula berupa gambar atau video yang diambil pada saat proses penelitian. Berbagai macam foto yang diperoleh di lokasi penelitian dapat memberikan gambaran tentang hal seperti kondisi perbankan, peristiwa transaksi akad dan sebagainya. Pengambilan gambar ini sangat berguna bagi peneliti sebagai sarana untuk menjelaskan situasi sosial, mengingatkan kembali dan mempelajari hal-hal yang lebih rinci yang sulit dilakukan apabila tidak gambar/foto.

#### **E. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak peneliti memasuki lapangan, selama di lapangan dan setelah selesai di lapangan.

---

<sup>110</sup> M. Djamal, *Paradigma Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), 86-90.



Nasution menyatakan bahwa proses analisis telah dimulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah sebelum terjun ke lapangan dan berlangsung terus sampai penulisan hasil penelitian.<sup>111</sup> Sebelum terjun di lapangan, peneliti terlebih dahulu menganalisis dari studi pendahuluan untuk menentukan fokus penelitian yaitu tentang praktik akad *musyarakah mutanaqishah* dengan menggunakan pendekatan teori *al-'uqud al-murakkabah*, dimana hal ini dapat berubah setelah peneliti mendapatkan data di lapangan.

Analisis data kualitatif dengan pendekatan teori *grounded* telah digunakan secara luas dikalangan peneliti sosial. Peneliti membuat pertanyaan penelitian tanpa memikirkan tentang hipotesis dikepalanya terlebih dahulu. Namun peneliti tetap melakukan kajian kepustakaan atau review literatur untuk mengetahui teori yang pernah diaplikasikan dalam penelitian dengan topik terkait.<sup>112</sup> Dapat dilakukan dengan beberapa cara:

1. Koding

Koding bisa dilakukan secara manual atau menggunakan *software*, peneliti memberikan kode pada teks atau narasi (data) yang ditemukan. Peneliti mengkode beberapa kalimat langsung informan dari hasil wawancara.

2. Membuat Konsep

Peneliti perlu memeriksa lagi data lapangan atau bahkan mengumpulkan data lagi untuk memastikan apakah data baru diperlukan.

Jika data sudah dirasa jenuh, maka hasil koding bisa dijadikan konsep.

---

<sup>111</sup> Ibid.,143.

<sup>112</sup> Glaser Fan Strauss dalam Sidiq, *Teknik Analisis Data Kualitatif: Contoh dan Prosesnya*, 2018, <http://sosiologis.com>.

### 3. Membuat Kategori

Setelah konsep yang digunakan jelas, peneliti bisa menyusun kategori dengan membuat daftar pertanyaan informan yang sesuai dengan konsep. Pembuatan kategori tidak kaku, peneliti bisa melakukannya dengan memunculkan istilah lain yang pernah disebutkan informan dalam wawancara.

### 4. Membuat Hipotesis

Dari kategori yang telah disusun, peneliti membuat hipotesis yaitu membuat jawaban sementara dari pertanyaan penelitian, dimana jawaban tersebut disimpulkan secara umum namun masih belum bersifat final, karena data masih harus diuji kebenarannya.

### 5. Memperoleh Hasil Analisis

Analisis data kualitatif hampir selalu tidak berjalan linier, peneliti ke lapangan, mentas lagi, ke lapangan lagi dan seterusnya untuk mendapatkan hasil yang berkualitas. Riset kualitatif memiliki penekanan pada kualitas hasil bukan kuantitas. Setelah hipotesis diuji, peneliti mengkonfirmasi teori yang sudah ada, mengembangkan teori atau membuat teori baru. Hasil analisis ini merupakan hasil studi yang siap diuji dan dipresentasikan kepada khalayak.

## **F. Keabsahan Data**

Menurut Patton triangulasi sumber adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Teknik

triangulasi yang paling banyak digunakan ialah pemeriksaan melalui sumber lainnya. Triangulasi sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif.<sup>113</sup>

Triangulasi sumber berarti menguji kredibilitas data dengan cara membandingkan berbagai sumber yang berbeda. Apabila peneliti dalam mengumpulkan datanya menggunakan sumber orang, maka ia harus mengadakan wawancara terhadap tiga orang yang berbeda. Data yang diperoleh dari beberapa orang yang berbeda dapat menghasilkan data yang berbeda-beda, tetapi dapat pula menghasilkan data yang sama.<sup>114</sup> Peneliti sendiri melakukan mengujian data dengan cara membandingkan data yang diperoleh dari dua sumber yang berbeda dari hasil wawancara. Dua sumber yang dimaksud adalah dari hasil wawancara dengan kepada *customer service* dan yang kedua dari hasil wawancara kepada *marketing*, dimana dari dua sumber ini dapat saja menghasilkan data yang sama atau berbeda. Selain itu, peneliti juga membandingkan dengan hasil wawancara dengan sumber sekunder lainnya yaitu hasil wawancara dengan pimpinan bank BNI Syariah kantor cabang Banyuwangi. Hal ini dilakukan peneliti dengan tujuan memperkuat data, dan untuk membuat peneliti yakin terhadap kebenaran dan kelengkapan data.

---

<sup>113</sup> Laxy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), 330.

<sup>114</sup> Djamal, *Paradigma*, 131.

## **G. Tahap-tahap Penelitian**

1. Tahap Pra Lapangan
  - a. Menyusun rancangan
  - b. Memilih lapangan
  - c. Mengurus perizinan
  - d. Menilai lapangan
  - e. Memilih dan memanfaatkan informasi
  - f. Menyiapkan perlengkapan penelitian
2. Tahap Pekerjaan Lapangan
  - a. Memahami latar penelitian dan persiapan diri
    - 1) Pembatasan latar dan penelitian
    - 2) Penampilan
    - 3) Pengenalan hubungan penelitian di lapangan
    - 4) Jumlah waktu studi
    - 5) Memasuki lapangan
    - 6) Keakraban hubungan
    - 7) Mempelajari bahasa
    - 8) Peranan penelitian
  - b. Pengumpulan data
    - 1) Mencatat/merekam data
    - 2) Analisa lapangan

## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

#### A. Gambaran Objek Penelitian

##### 1. Sejarah berdirinya Bank BNI Syariah KCP Banyuwangi

Perbankan Syariah di Indonesia sendiri baru berdiri pada tahun 1992 an atas kesepakatan Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam rapat organisasi di Madinah pada tahun 1990. Bank Syariah yang berdiri adalah bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 dan baru beroperasi pada tahun berikutnya. Melihat perkembangan bank Mualamat yang makin pesat, maka kemudian banyak bank-bank Konvensional mendirikan bank Syariah, termasuk bank BNI Syariah.<sup>115</sup>

Tahun 1997 Indonesia diterpa krisis moneter yang mengoyahkan sistem perbankan di Indonesia bahkan banyak dari bank tersebut harus gulung tikar karena tidak dapat menampung penarikan besar-besaran oleh nasabah atau biasa disebut RAS. Namun Perbankan Syariah pada saat itu dapat menunjukkan ketangguhan sistem yang dimiliki sehingga lebih tahan terhadap terpaan krisis moneter. Hal ini dikarenakan bank Syariah memiliki tiga pilar yaitu adil, transparan dan kemaslahatan mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil.

Pada mula pembentukkan bank BNI Syariah yakni diawali dengan didirikannya UUS (Unit Usaha Syariah) pada tahun 2000 dengan lima

---

<sup>115</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Perada, 2007), 10.

kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara, dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI Syariah terus berkembang menjadi 28 kantor cabang 31 kantor pembantu yang tersebar di Indonesia.<sup>116</sup>

BNI Syariah mulai mengibarkan sayapnya dengan dikeluarkannya Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 melalui pemberian izin usaha PT Bank Syariah. Dan di dalam *corporate plan* UUS BNI Syariah tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan spin off tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu spin off bulan Juni 2010 tidak lepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Perbankan Syariah Negara (SBNS) dan UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Selain itu komitmen Pemerintah untuk terus mengembangkan perbankan syariah di Indonesia semakin kuat. Sehingga pada Juni 2014 lalu jumlah Cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Cabang Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point.<sup>117</sup>

Bank BNI Syariah kini telah melakukan ekspansi hampir disetiap kota-kota besar terdapat kantor bank BNI Syariah. Salah satu kota yang cukup strategis yakni Banyuwangi. Kantor Cabang Pembantu BNI Syariah Banyuwangi hingga kini masih ikut dibawah kantor cabang di BNI

---

<sup>116</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/profil-perusahaan> (17 juni 2019)

<sup>117</sup> Ariadie, *wawancara*, Banyuwangi, 12 Maret 2019.

Syariah Jember, sejak berdirinya pertama kali tahun 2015 lalu. Dimana pendirian ini hasil dari inisiatif dari bank BNI Syariah Pusat di Jakarta yang memberikan mandat pada bank BNI Syariah cabang Jember untuk segera membuka Kantor Cabang Pembantu BNI Syariah di Banyuwangi.

Sejak berdirinya KCP BNI Syariah Banyuwangi pada tahun 2015, kemudian pada tahun 2018 lalu Kantor dipindahkan dari JL PB Sudirman Ruko Pesona Intan No 1 pindah ke JL.Kolonel Sugiona No 43 Tukangkayu Banyuwangi. Ada beberapa alasan pemindahan ini dilakukan diantaranya: Pertama, lokasi KCP BNI Syariah yang dulu dianggap kurang strategis karena berada di jalan satu arah. Kedua, kebutuhan akan perluasan kantor. Ketiga, untuk melakukan penyegaran yang dianggap perlu dalam proses perkembangan usaha.<sup>118</sup>

## 2. Visi dan Misi Bank BNI Syariah

### a. Visi

Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.<sup>119</sup>

### b. Misi

- 1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.<sup>120</sup>

---

<sup>118</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi, 15 Maret 2019.

<sup>119</sup> Laporan Tahunan BNI Syariah, 2017, 3.

- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.<sup>121</sup>

### 3. Budaya Kerja BNI Syariah

Selain mendasarkan kegiatan usaha dan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah, hukum positif serta regulasi yang berlaku di Indonesia, seluruh insan BNI Syariah juga memiliki budaya kerja yang menjadi panduan dalam setiap perilakunya, yaitu amanah dan jamaah.<sup>122</sup>

#### a. Amanah

- 1) Jujur dan menepati janji
- 2) Bertanggungjawab
- 3) Bersemangat untuk menghasilkan karya terbaik
- 4) Bekerja ikhlas dan mengutamakan niat ibadah
- 5) Melayani melebihi harapan

#### b. Jamaah

- 1) Peduli dan berani memberi maupun menerima umpan baik yang konstruktif
- 2) Membangun sinergi secara professional
- 3) Membagi pengetahuan yang bermanfaat
- 4) Memahami keterkaitan proses kerja
- 5) Memperkuat kepemimpinan yang efektif

<sup>120</sup> Laporan Tahunan BNI Syariah, 2017, 3.

<sup>121</sup> Buku Profil Perusahaan BNI Syariah, diterbitkan oleh BNI Syariah Pusat, Tahun 2016.

<sup>122</sup> Laporan Tahunan BNI Syariah, 2017, 56.



c. Hasanah

Merupakan budaya kerja perusahaan (*corporate value*) BNI Syariah yang menjadi karakter utama bagi karyawan dan perusahaan sehingga BNI Syariah mudah dikenal

4. Jam Kerja BNI Syariah KCP Banyuwangi

Adapun jam kerja kantor cabang BNI Syariah Banyuwangi yang beroperasi melayani nasabah maupun calon nasabah, dapat dirinci sebagai berikut:<sup>123</sup>

**Tabel 1.3**  
**Jam Kerja BNI Syariah KCP Banyuwangi**

<b>Hari Kerja</b>	<b>Jam Kerja Layanan</b>	<b>Jam Kerja Karyawan</b>
Senin	08.00-15.00	07.45-17.00
Selasa	08.00-15.00	07.45-17.00
Rabu	08.00-15.00	07.45-17.00
Kamis	08.00-15.00	07.45-17.00
Jumat	08.00-15.00	07.30-16.00

5. Legalitas Lembaga

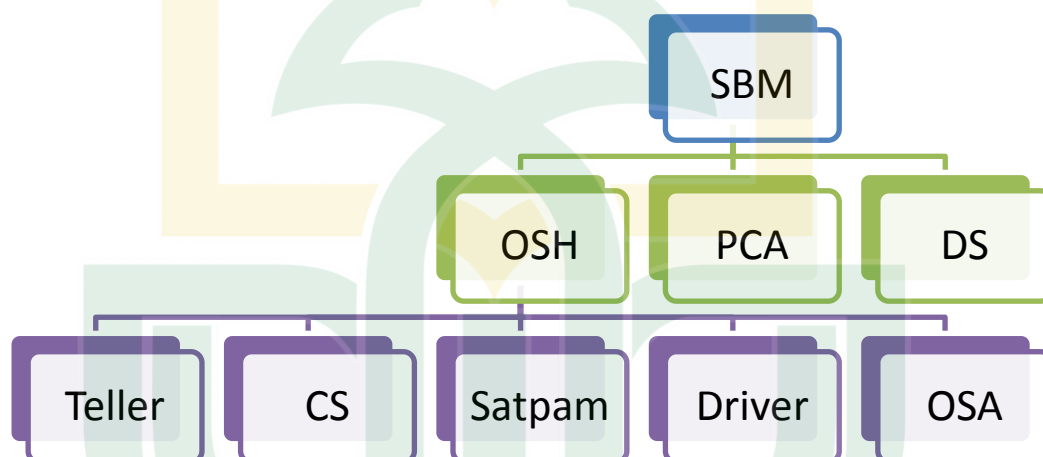
KCP BNI Syariah Banyuwangi resmi berdiri pada tahun 2015 sebagai salah satu kantor cabang pembantu dari Kantor Cabang BNI Syariah Jember. Hal ini tertuang Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor: AHU-155574, AH.01.01.TAHUN 2010, Tanggal 25 Maret 2010 tentang izin pendirian bank BNI Syariah di Indonesia. Sedangkan kantor cabang BNI Syariah Jember berdiri pada tahun 2007 dan memiliki kantor-kantor cabang pembantu di beberapa kota besar seperti Banyuwangi, Ambulu dan Kencong.

<sup>123</sup> Peneliti, *observasi*, Banyuwangi, 12 Maret 2019.

## 6. Struktur Organisasi

Struktur organisasi sangatlah penting dalam keberlangsungan suatu usaha, agar pekerjaan dapat terkontrol dengan baik dan tanggung jawab dapat dijalankan oleh masing-masing bagian agar penyelesaian tugas lebih fokus. Adapun struktur organisasi yang KCP BNI Syariah Banyuwangi adalah sebagai berikut:<sup>124</sup>

**Gambar 1.1**  
**Struktur Organisasi KCP BNI Syariah Banyuwangi**



Keterangan:

- a. SBM (Subbrace manager)= Ariadie
- b. PCA (Proseccing Collection Assitent)= Bintang Yuditira
- c. OSH (Operational Support Head)= Lucky Fibrianto
- d. DS (Sirect Sales)= 1. Putri Nurisya Habibah

2. Endik Puji Haryono

<sup>124</sup> Putri, *dokumentasi*, Banyuwangi 13 Maret 2019.

- e. Teller= Risli
  - f. CS (Customer Service)= Sri Hidayati
  - g. Satpam= 1.Rizky Firma
    - 2.Hari
    - 3.Usman
  - h. Driver= Agus Siswanto
  - i. OSA (Operational Support Assitant)= Sony
7. Produk BNI Syariah KCP Banyuwangi<sup>125</sup>
- a. Produk Pembiayaan
    - 1) Tabungan BNI iB Hasanah
 

Tabungan dengan akad *mudharabah* dan *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah perorangan maupun non perorangan dalam mata uang rupiah.
    - 2) Tabungan BNI iB Hasanah Mahasiswa
 

Tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* dari para mahasiswa Perguruan Tinggi Negeri/ Perguruan Tinggi Swasta (PTN/PTS) yang bekerjasama dengan BNI Syariah yang berfungsi untuk menampung keperluan pembayaran SPP dan/ atau keperluan lainnya.

---

<sup>125</sup> Laporan Tahunan BNI Syariah, 2017, 51-55.

3) Tabungan BNI iB Hasanah (Pegawai/ Anggota)

Tabungan dengan akad *mudharabah* atau akad *wadiah* dari para pegawai/anggota Perusahaan/ Lembaga/ Asosiasi/ Organisasi Profesi yang bekerja sama dengan BNI Syariah.

4) Tabungan BNI iB Hasanah (Classic)

Tabungan dengan akad *mudharabah* untuk menampung setoran *cash collateral/goodwill* nasabah pada setiap penerbitan Hasanah Card Classic.

5) Tabungan BNI Bisnis iB Hasanah

Tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang dilengkapi dengan detail mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif bagi nasabah perorangan maupun non perorangan.<sup>126</sup>

6) Tabungan BNI Prima iB Hasanah

Tabungan dengan akad *mudharabah* dan *Wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah segmen *high networth individuals* secara perorangan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dengan berbagai fasilitas dan keuntungan yang lainnya.

---

<sup>126</sup> Ibid.,51.

## 7) BNI Tabunganku iB Hasanah

Tabungan nasional dengan akad *wadiah* dan setoran awal ringan untuk menabung, sehingga menabung menjadi suatu kebiasaan di masyarakat.

## 8) Tabungan BNI Topenas iB Hasanah

Tabungan berjangka dengan akad *mudharabah* untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan sistem setoran bulanan. Bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya.<sup>127</sup>

## 9) Tabungan BNI Baitullah iB Hasanah

Tabungan perencanaan haji maupun umrah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah* maupun *wadiah* dengan sistem setoran bebas atau bulanan. Bermanfaat sebagai sarana pembayaran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) reguler maupun khusus. Produk ini dilengkapi dengan kartu Haji dan Umrah Indonesia yang berfungsi sebagai kartu transaksi belanja maupun penarikan tunai di tanah suci, sehingga mengurangi kebutuhan uang tunai yang harus dibawa. Produk ini memiliki produk turunan berupa Tabungan Baitullah Anak Hasanah yang memberikan manfaat tabungan perencanaan Haji maupun Umrah untuk anak berusia di bawah 17 tahun, Kartu HUI

---

<sup>127</sup> Ibid.,52.

juga dapat terus digunakan ditanah air sebagai kartu debit dan kartu belanja pada *merchant-merchant* Master Card.

#### 10) Tabungan BNI Tunas iB Hasanah

Tabungan dengan akad *wadiah* yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun.

#### 11) Tabungan BNI Simple iB Hasanah

Tabungan dengan akad *wadiah* untuk siswa berusia di bawah 17 tahun dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

#### 12) Tabungan BNI iB Dollar Hasanah

Tabungan yang dikelola dengan akad *mudharabah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah perorangan dan non perorangan dalam mata uang USD.

#### 13) BNI Giro iB Hasanah

Titipan dana dari pihak ketiga yang dikelola dengan akad *mudharabah* maupun akad *wadiah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindahbukuan untuk menunjang bisnis usaha perorangan maupun non perorangan.<sup>128</sup>

#### 14) BNI Deposito iB Hasanah

Investasi berjangka yang dikelola dengan akad *mudharabah* yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan.

---

<sup>128</sup> Ibid.,53.

b. Produk Pembiayaan

1) Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah

Dengan prinsip *murabahah* (jual beli) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada individu untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling serta rumah *indent*, dengan sistem angsuran tetap hingga akhir masa pembiayaan sehingga memudahkan nasabah mengelola keuangannya.

2) Pembiayaan BNI Griya Musyarakah Mutanaqisah (Griya-MMQ) iB Hasanah

Pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli properti atau rumah tinggal dengan menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara Nasabah dan Bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti tersebut dengan menggunakan akad *musyarakah* yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas property tersebut dengan menggunakan Akad *Ijarah*.<sup>129</sup>

3) Pembiayaan BNI Oto iB Hasanah

Dengan prinsip *murabahah* merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada individu untuk pembelian kendaraan bermotor.

---

<sup>129</sup> Ibid.,53.

#### 4) Pembiayaan BNI Rahn Emas iB Hasanah

Merupakan solusi bagi nasabah yang membutuhkan dana cepat dengan sistem penjaminan berupa emas, baik batangan maupun perhiasan didukung administrasi dan proses persetujuan yang cepat dan mudah.

#### 5) Pembiayaan BNI Emas iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan emas logam mulia secara angsuran tetap setiap bulannya dengan menggunakan akad *murabahah*.

#### 6) Pembiayaan BNI Multiguna iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli kebutuhan konsumtif barang atau pemanfaatan jasa dengan agunan berupa *fix asset* sesuai dengan prinsip syariah.

#### 7) Pembiayaan BNI Fleksi iB Hasanah

Pembiayaan konsumtif bagi pegawai atau karyawan suatu perusahaan/instansi yang sudah bekerja sama dengan BNI Syariah untuk pembelian barang atau pemanfaatan jasa sesuai dengan prinsip syariah.<sup>130</sup>

---

<sup>130</sup> Ibid.,54.



8) Pembiayaan BNI Cash Collateral Financing iB Hasanah

Pembiayaan dengan jaminan dana nasabah yang disimpan dalam bentuk deposito, tabungan dan giro yang diterbitkan oleh BNI Syariah.

9) BNI Mikro 2 iB Hasanah

Pembiayaan yang ditujukan untuk pengusaha mikro dengan limit mulai dari Rp5 juta hingga Rp50 juta untuk tujuan pembiayaan pembelian barang modal kerja, investasi produktif, serta pembelian barang atau keperluan lainnya yang bersifat konsumtif.

10) BNI Mikro 3 iB Hasanah

Pembiayaan yang ditujukan untuk pengusaha mikro dengan limit mulai dari Rp50 juta hingga Rp500 juta untuk tujuan pembiayaan pembelian barang modal kerja, investasi produktif, serta pembelian barang atau keperluan lainnya yang bersifat konsumtif.

11) BNI Rahn Mikro

Pembiayaan *Rahn* yang ditujukan untuk modal usaha/produktif, biaya pendidikan, kesehatan, serta keperluan konsumtif lainnya.

12) BNI Griya Swakarya iB Hasanah

Proses pembelian aset/objek terlebih dahulu secara riil oleh bank, kemudian aset tersebut akan diberikan tambahan nilai

(renovasi/ pembangunan) sebelum dijual atau disewakan kepada pembeli/penyewa (*end-user*) iB Hasanah Card Merupakan kartu Pembiayaan yang berfungsi sebagai kartu kredit berdasarkan prinsip syariah, yaitu dengan sistem perhitungan biaya tetap, adil, transparan, dan kompetitif tanpa perhitungan bunga.<sup>131</sup>

#### 13) Pembiayaan BNI Wirausaha iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha produktif (modal kerja dan investasi) sesuai prinsip syariah.

#### 14) Pembiayaan BNI Tunas Usaha iB Hasanah

Pembiayaan modal kerja dan atau investasi yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum *bankable* dengan prinsip syariah.

#### 15) Pembiayaan BNI Linkage Program iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan dimana BNI Syariah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan dengan pola *executing* kepada Lembaga keuangan Syariah (LKS) seperti BMT, BPRS, KJKS, dan lainnya kemudian disalurkan kepada *end user* (pengusaha mikro, kecil dan menengah syariah). Kerja sama dengan LKS dapat dilakukan secara langsung ataupun melalui lembaga pendamping.

---

<sup>131</sup> Ibid.,54.

#### 16) Pembiayaan Koperasi Karyawan/ Koperasi Pegawai iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan *mudharabah* dimana BNI Syariah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan dengan pola *executing* kepada Koperasi Karyawan (Kopkar)/Koperasi Pegawai (Kopeg) kemudian disalurkan secara prinsip syariah kepada *end user/karyawan*.<sup>132</sup>

#### 17) Pembiayaan Usaha Kecil iB Hasanah

Pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha kecil berdasarkan prinsip-prinsip pembiayaan syariah.

#### 18) Pembiayaan Usaha Besar iB Hasanah

Pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha berbadan hukum skala menengah dan besar dalam mata uang Rupiah maupun valas.

#### 19) Pembiayaan BNI Sindikasi iB Hasanah

Pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syariah bersama dengan perbankan lainnya untuk membiayai suatu proyek/usaha yang berskala sangat besar dengan syarat-syarat dan ketentuan serta dokumen yang berlaku sama kepada seluruh peserta sindikasi dan diadministrasikan oleh agen yang sama pula.

---

<sup>132</sup> Ibid.,54.

## 20) Pembiayaan *Multifinance* BNI iB Hasanah

Penyaluran pembiayaan langsung dengan pola *executing*, kepada *multifinance* untuk usahanya di bidang perusahaan pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah.

## 21) Pembiayaan BNI Griya Konstruksi iB Hasanah

Pembiayaan produktif yang diberikan kepada *developer* untuk membangun perumahan dan/atau fasilitas umum/ sosial serta dilarang digunakan untuk pengadaan dan/ atau pengolahan tanah secara langsung/tidak langsung sesuai dengan prinsip syariah.<sup>133</sup>

## 22) Anjak Piutang iB Hasanah

Jasa pengalihan penyelesaian piutang baik L/C maupun non L/C dari korporat/*Seller* kepada BNI Syariah yang kemudian menagih piutang tersebut kepada *issuing* bank atau pihak yang berutang (mitra korporat/*buyer*). Dapat disertai dengan fasilitas pembiayaan jangka pendek kepada korporat (nasabah) yang diperuntukkan sebagai talangan atas kebutuhan likuiditas korporat senilai tagihan piutang dengan berlandaskan prinsip syariah.

## 23) Penjaminan iB Hasanah

Pembiayaan talangan yang diberikan kepada mitra korporat sehubungan dengan penjaminan yang diberikan oleh bank kepada mitra korporat tersebut untuk memenuhi kewajibannya kepada korporat. Pada saat mitra korporat tidak dapat memenuhi

---

<sup>133</sup> Ibid.,55.

kewajibannya kepada korporat, maka bank memberikan pembiayaan talangan kepada mitra korporat yang dibayarkan langsung kepada korporat sesuai dengan prinsip syariah.

24) Pembiayaan kepada Penyelenggara Haji Khusus iB Hasanah

Pembiayaan modal kerja yang ditujukan kepada Penyelenggara Ibadah Haji Khusus (PIHK) atau Travel Agen untuk modal kerja.<sup>134</sup>

c. Jasa Jasa Bisnis

- 1) Garansi Bank
- 2) Kliring
- 3) Surat Keterangan Bank Dukungan Keuangan (SKBDK)
- 4) Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN)
- 5) Surat Keterangan Bank (SKB)
- 6) Penerimaan Setoran
- 7) Transaksi *Online*
- 8) Transfer dan Lalu Lintas Giro (LLG)
- 9) *Payment Center*
- 10) MPN G2 melalui ATM & Teller
- 11) Pembayaran Biaya Pendidikan (SPP) *Online*
- 12) *Cash Management* BNI Syariah
- 13) *Payroll* Gaji
- 14) ATM BNI/BNI Syariah

---

<sup>134</sup> Ibid.,55.

- 15) *Mobile Banking*
- 16) *Phone Banking*
- 17) *Internet Banking*
- 18) *SMS Banking*
- 19) *Letter of Credit (L/C) Impor* Suatu fasilitas yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan pembukaan L/C Impor.
- 20) *Letter of Credit (L/C) Ekspor* Surat pernyataan akan membayar kepada eksportir yang diterbitkan oleh bank untuk memfasilitasi perdagangan ekspor dengan pemenuhan persyaratan tertentu sesuai dengan prinsip syariah.
- 21) Transaksi *Forex Value Today* maupun *Spot*
- 22) Transaksi *Banknotes*<sup>135</sup>

## **B. Penyajian Data dan Analisis**

### **1. Konsep *Musyarakah Mutanaqishah* di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi**

Griya MMQ adalah salah satu produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian properti atau rumah tinggal dengan menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti dengan menggunakan akad *musyarakah* yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas properti

---

<sup>135</sup> Ibid.,55.

tersebut dengan menggunakan akad *ijarah*.<sup>136</sup> Meskipun dalam pengertian produk Griya MMQ tidak menyebutkan akad *wakalah*, namun dalam praktik akad *wakalah* juga dipakai pada produk ini.

Produk Griya MMQ menggunakan tiga akad yakni *musyarakah*, *wakalah* dan *ijarah*. Maka dalam pembahasan peneliti akan mencoba memilah-milah praktik tiga akad tersebut pada produk Griya MMQ bank BNI syariah yang kemudian dianalisis dengan teori. Akad *musyarakah* dalam produk Griya MMQ berbentuk kontrak kongsi atau kerjasama antara bank dan nasabah. Dimana bank dan nasabah sama-sama memberikan kontribusi untuk mendapatkan suatu properti, namun porsi *hishshah* tidak mesti sama. Sebagaimana yang disampaikan Lucky selaku *operational support head*:

"Akad yang digunakan di Griya MMQ otomatis akad *musyarakah*, yang istilahnya kita bekerjasama antara pihak bank dan pihak nasabah, MMQ sendiri berbeda dengan *murabahah*, kalau *musyarakah* share untuk nasabah berapa dan untuk bank berapa, kesepakatan kedua belah pihak..."<sup>137</sup>

Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa *musyarakah* adalah perkongsian antara dua orang atau lebih dan atau kerjasama antara nasabah dan bank untuk membiayai kebutuhan nasabah dimana keduanya memberikan kontribusi untuk membiayai properti tersebut keuntungan dan kerugian ditanggung bersama sesuai kesepakatan diawal akad.

*Musyarakah* memiliki banyak bentuk disesuaikan dengan bentuk kerjasamanya. Produk Griya MMQ di BNI Syariah tidak menyebutkan

<sup>136</sup> Peneliti, *dokumentasi*, Banyuwangi 12 Maret 2019.

<sup>137</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi, 15 Maret 2019.

secara jelas jenis *musyarakah* yang digunakan dalam teori maupun dari hasil wawancara peneliti. Namun dapat ditarik kesimpulan dari apa yang dikatakan Lucky:

"kesepakatan antara kedua belah pihak, bank membantu nasabah untuk membiayai pembelian rumah, share untuk nasabah berapa dan untuk nasabah berapa tergantung porsi nasabah berapa..."<sup>138</sup>

Dari keterangan apa yang disampaikan tersebut, maka dapat diketahui bahwa jenis *syirkah* yang digunakan adalah *syirkah al-'inan*. Sebagaimana diketahui *syirkah al-'inan* ini adalah kerjasama antara dua orang atau lebih, dan kedua orang ini tidak mesti memberikan kontribusi kerja, dana dan bagi hasil sama persis namun sesuai kesepakatan bersama saja.

"...praktik pembiayaan Griya MMQ bank BNI Syariah dan nasabah berbagi keuntungan dan kerugian bersama. Namun porsi bank dan nasabah tidak sama, nasabah ingin membeli rumah dengan harga 500 juta namun uang nasabah tidak cukup masih 200 juta, maka nasabah dapat mengajukan pembiayaan dengan kekurangan nasabah 300 juta ke bank. Selain itu, bagi hasil juga tidak sama atau identik, namun sesuai plafont bank dengan keridhaan nasabah untuk membagi hasil dengan bank."<sup>139</sup>

Akad lainnya yang digunakan adalah akad *wakalah*. Akad *wakalah* dibutuhkan dalam produk pembiayaan Griya MMQ sebagai akad pelengkap. Akad *wakalah* digunakan sebagai akad yang memberi mandat atau mewakilkan pihak bank untuk pemilihan properti yang akan dibiayai bersama tersebut. Atau bank pasrahkan semua pilihan kepada nasabah, namun pihak bank dapat menolak bila mana properti tersebut tidak layak,

<sup>138</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi 15 Maret 2019.

<sup>139</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi 15 Maret 2019.



misalkan tidak sesuai harga, kondisi tidak memungkinkan dan hambatan-hambatan lainnya sehingga bank tidak setuju. Proses ini di bank disebut dengan taksasi jaminan yaitu jaminan properti itu sendiri.

Jenis *wakalah* yang digunakan bank bila melihat dari hasil observasi dan wawancara maka jenis *wakalah* yang cocok sebagaimana yang dilakukan adalah masuk *wakalah ammah*. *Wakalah ammah* berarti umum atau tidak dibatasi oleh ketentuan apapun. Dengan kata lain bank memberikan kewenangan kepada nasabah tanpa spesifikasi tertentu untuk memiliki sendiri properti yang hendak dibiayai bersama tersebut. Sebagaimana yang disampaikan oleh Putri:

"...pemilihan properti dilakukan oleh nasabah sendiri, lalu nasabah memberitahukan kepada bank, bank tidak ikut memilih properti tapi bank memberikan keleluasaan kepada nasabah untuk memilihnya sendiri namun bank tetap mensurveinya,...karena memberikan kebebasan untuk nasabah memilih propertinya sendiri maka bank mengeluarkan surat *wakalah* (perwakilan)..."<sup>140</sup>

Selain akad *musyarakah* dan *wakalah* masih ada satu akad lagi, yang digunakan dalam produk pembiayaan ini yaitu akad *ijarah*. Akad *ijarah* atau akrab disebut sewa menyewa di kalangan masyarakat, dimana orang yang menyewa harus membayar upah sewa atas barang atau jasa yang dinikmati, tapi barang sewa bukan milik penyewa, istilahnya meminjam dengan bayar.

Pada produk Griya MMQ ini, akad *ijarah* tidak disebutkan secara gamblang dalam praktik, namun hanya sekedar ada untuk membayar sewa pada properti yang digunakan nasabah, atau dengan kata lain, nasabah dan

---

<sup>140</sup> Putri, *wawancara*, Banyuwangi 14 Maret 2019.

bank bekerja sama untuk membiayai suatu properti, dimana keduanya berhak atas kepemilikan properti tersebut. Maka disini nasabah sebagai penyewa atas property tersebut sampai *hishshah* bank telah dilunasi nasabah.

Akad *ijarah* tertulis dalam profil produk bank BNI Syariah, namun bila dalam praktiknya akad ini berbentuk jasa yang penyewaan kepemilikan properti bersama tersebut selama proses angsuran, dan nasabah membayar sewa sampai jangka waktu yang ditentukan. Lucky mengatakan:

"..*ijarah* akad yang dirasakan tanpa tidak dapat dilihat secara kasat mata, nasabah menerima jasa atau sewa atas properti tersebut."<sup>141</sup>

Bila melihat dari apa yang telah disebutkan dalam produk Griya MMQ ini pada jenis *ijarah* yang digunakan tidak disebutkan secara jelas, harus menggunakan jenis *ijarah* yang mana. Namun bila melihat dari pratiknya properti tersebut disewa oleh pihak nasabah dan nasabah membayara *ujrah* sesuai dengan akad yang disepakati.

Karena Griya MMQ ini merupakan bentuk pembiayaan kemitraan dengan bagi hasil antara bank dan nasabah, dimana bank mendapatkan bagi hasil dan *ujroh* dari properti yang disewa nasabah. Maka jelaslah properti tersebut berpindah menjadi milik nasabah diakhir akad bukan dari akad *ijarah* atau sewa, namun dari *hishahah* (porsi bank) yang dibeli oleh nasabah dengan angsuran tiap bulan.

---

<sup>141</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi 15 Maret 2019.

Akan tetapi, jika melihat dari hasil observasi, wawancara serta dokumentasi di lapangan, *ijarah* yang digunakan seperti *ijarah mumtahiya bit tamlik* yaitu akad sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan properti/barang oleh nasabah. Namun tidak demikian, kepemilikan atas properti tersebut dihasilkan dari porsi *hishshah* bank yang terus menurun seiring angsuran nasabah hingga lunas.<sup>142</sup> Sebagaimana pula yang disampaikan oleh Sri:

"...kalau untuk pembayaran angsuran Griya MMQ langsung ke teller biasanya, bisa saja lewat transfer, dan kadang juga dapat didebet dari rekening tabungan nasabah tapi tetap harus melalui persetujuan nasabahnya, kalau yang didebet biasanya karena nasabah belum bayar angsuran pada saat jatuh tempo, dan kebetulan ada dana di rekening tabungannya, seperti itu.."<sup>143</sup>

Dari data yang didapat diatas, maka peneliti menemukan bahwa ada tiga akad yang digunakan dalam satu produk pembiayaan yaitu *musyarakah*, *wakalah*, dan *ijarah*. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada teori-teori sebelumnya, bahwa apabila terdapat dua akad atau lebih dalam satu transaksi maka akad tersebut termasuk *al-'uqud al-murakkabah* atau akad ganda atau lebih.

Dari ketiga akad yang digunakan tersebut maka munculah nama akad baru yakni akad *musyarakah mutanaqishah*. Jenis akad *murakkabah*nya masuk pada *al-'uqud al-murakkabah* yang *mukhtalifah* (bercampuran) yang memunculkan nama baru. Akad MMQ adalah akad campuran antara akad *syirkah milik* dengan *ijarah* yang *mutanaqishah* atau

<sup>142</sup> Peneliti, *observasi*, Banyuwangi 10 April 2019.

<sup>143</sup> Sri Hidayati, *wawancara*, Banyuwangi 10 April 2019

jual beli yang disifati dengan *mutanaqishah* (*decreasing*). Campuran akad-akad ini melahirkan nama baru yaitu *musyarakah mutanaqishah* (MMQ).

Akad *murakkabah* yang saat ini banyak digunakan oleh lembaga keuangan syariah baik di Indonesia maupun dunia masih menuai polemik panjang, karena ada larangan dalam hadis Nabi yang melarang adanya dua akad atau lebih dalam satu transaksi. Namun setelah melewati pengkajian panjang para ulama, akad *murakkabah* boleh (shah) dilakukan dengan beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi.

Kaedah yang pertama, pemilahan antara akad pokok dan akad tambahan. Tiga akad pokok dalam akad *tijari* yaitu *al-bai'* (jual beli), *al-ijarah* (sewa menyewa), dan *al-musyarakah* (kerjasama). Pada produk Griya MMQ menggunakan tiga akad pokok yaitu akad *musyarakah* dan *ijarah* serta satu akad tambahan yaitu akad *wakalah*.

Kaedah kedua, dalam satu transaksi tidak boleh terdiri dari dua atau lebih akad pokok, karena masing-masing akad memiliki karakteristik dan implikasi hukum sendiri. Griya MMQ menggunakan tiga akad pokok yakni akad *musyarakah*, *ijarah*, dan *wakalah* sebagaimana dalam praktik di BNI Syariah pula.

"MMQ ini menggunakan akad *musyarakah* jelas, sedangkan keuntungan diambil dari sewa atas properti itu oleh nasabah, kalau akad lainnya ada *wakalah* dalam bentuk surat *wakalah*.." <sup>144</sup>

Namun akad pokok boleh digunakan menurut kaedah ketiga, baik akad *tijari* maupun akad *tabarru'* dapat digunakan secara bergantian dalam

<sup>144</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi 15 Maret 2019.

akad yang prosesnya membutuhkan waktu cukup lama. Misalkan, akad *ariyah* yang dilanjutkan dengan pergantian akad *ijarah* atau akad jual beli.

Dalam praktik produk Griya MMQ ini akad *musyarakah* jelas dilakukan di saat akad atau *ijab qabul*, sedangkan akad *ijarah* digunakan sebagai bentuk sewa atas properti. Bank dan nasabah sama-sama sebagai (*shahibul maal*), nasabah disini juga berperan sebagai pihak penyewa.

"Jenis akad ini, ya pinjaman dalam artian bank membantu nasabah yang ingin melakukan pembelian rumah misalkan namun modalnya tidak cukup maka bank dapat membantu sisa kekurangan modal tersebut..."<sup>145</sup>

Sedikit membingungkan apa yang ada dalam Pratik di lapangan dengan kaedah yang sudah ditetapkan. Karena menurut penulis disini proses pembayaran sewa dan pembayaran *hishshah* dilakukan secara bersama dalam bentuk angsuran bulanan yang dibayar nasabah itu sendiri, sedangkan dengan jelas dimaksud di atas bahwa akad pokok tidak dapat dilakukan secara bersama dalam satu waktu oleh pihak yang sama.

Selanjutnya, akad *musyarakah* dan *ijarah* pada Griya MMQ bukan termasuk akad sewa beli yang tidak dibenarkan dalam akad syariah, namun akad ini berbeda akad properti didapat dari modal *hishshah* bank yang terus menurun sehingga menjadi milik nasabah, sedangkan sewa disini dilakukan karena nasabah menjadi penyewa properti bersama tersebut.

Kaedah keempat, akad pokok yang memiliki motif berbeda tidak dapat bertemu atau digabungkan dalam satu transaksi. Jika akad pokok

<sup>145</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi 15 Maret 2019.

*tijari* bertemu dengan akad *tabarru'* dalam satu transaksi, maka harus ada pihak yang mengalah apakah akadnya dibawa ke wilayah *tijari* atau *tabarru'*.

Griya MMQ jelas merupakan akad *tijari* karena akad ini bersifat *profit oriented* (mencari keuntungan) dan komersial. Yang mana peneliti mengetahui secara langsung bahwa bank mengambil keuntungan dari *ujroh* yang dibayarkan nasabah setiap bulannya ke bank.<sup>146</sup>

## **2. Aplikasi *Musarakah Mutanaqishah* pada Produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi**

### **a. Syarat dan ketentuan pinjaman**

Syarat dan ketentuan sebelum disetujuinya pinjaman oleh bank, maka bank pasti memiliki persyaratan tertentu yang ditujukan kepada seluruh calon debitur yang hendak meminjam dana di bank tersebut. Persyaratan dan ketentuan pinjaman BNI Syariah pun hampir dapat dipastikan sama dengan syarat dan ketentuan bank pada umumnya, persyaratan ini wajib dibawa oleh calon debitur ketika melakukan pengajuan ke bank BNI Syariah. Diantara ketentuan tersebut dapat disebutkan berdasarkan profesi di bawah ini:<sup>147</sup>

#### **1) Pegawai**

- a) Foto copy KTP dan foto 4x6 cm suami istri
- b) Foto copy surat nikah, KK, dan NPWP
- c) Asli Surat Keterangan Masa Kerja dan jabatan terakhir

<sup>146</sup> Peneliti, *observasi*, Banyuwangi 14 Maret 2019.

<sup>147</sup> Peneliti, *dokumentasi*, Brousur BNI Syariah tahun 2019, Banyuwangi 16 Maret 2019.

- d) Asli Slip gaji 3 bulan terakhir/Surat Keterangan Penghasilan
  - e) Foto copy keterangan gaji 6 bulan terakhir
  - f) RAB renovasi/pembangunan
  - g) Foto copy SHM/SHGB, IMB, NJOP dan Surat Penawaran
- 2) Pengusaha/Wiraswasta/Profesional
- a) Foto copy KTP dan foto 4x6 cm suami istri
  - b) Fot copy Surat Nikah, KK dan NPWP
  - c) Akta Perusahaan, SIUP, TDP/Surat Izin profesi
  - d) Neraca dan L/R tahun terakhir
  - e) Foto copy rekening Koran/ tab 6 bulan terakhir
- b. Jenis dan tujuan Produk Pembiayaan MMQ iB Hasanah
- 1) Jenis pembiayaan

Pembiayaan Griya MMQ iB Hasanah adalah salah satu jenis pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat luas.<sup>148</sup> Dimana pembiayaan bagi bank syariah sendiri merupakan aktivitas utama bank yang menghasilkan pendapatan bank syariah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri atau dijalankan orang lain.

Pembiayaan Griya MMQ iB Hasanah merupakan jenis pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli properti atau rumah tinggal dengan menggunakan

<sup>148</sup> Peneliti, *dokumentasi*, Banyuwangi 12 Maret 2019, 51.

konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti tersebut dengan menggunakan akad *musyarakah* yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas property tersebut dengan menggunakan akad *ijarah*.<sup>149</sup>

Penempatan produk Griya MMQ iB Hasanah ini pada jenis pembiayaan konsumtif sangat tepat sesuai dengan teori-teori yang telah banyak dijelaskan dalam buku-buku perbankan syariah. Namun bila diambil dari keterangan pihak bank BNI Syariah KCP Banyuwangi mengatakan bahwa jenis pembiayaan ini adalah pinjaman bukan pembiayaan:

"Jenis akad ini, ya pinjaman dalam artian bank membantu nasabah yang ingin melakukan pembelian rumah misalkan namun modalnya tidak cukup maka bank dapat membantu sisa kekurangan modal tersebut..."<sup>150</sup>

Pembiayaan konsumtif ini diberikan pada nasabah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, dengan pembayaran dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, salah satunya dengan memotong gaji setiap bulannya.

## 2) Tujuan Pembiayaan

Produk *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) telah diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam rangka

<sup>149</sup> Peneliti, *dokumentasi*, Banyuwangi 12 Maret 2019, 44.

<sup>150</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi 15 Maret 2019.



memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak Nasabah dan Bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik Nasabah.

Begitu pula dengan produk dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank BNI Syariah dikembangkan untuk pembiayaan diantaranya:<sup>151</sup>

- a) Pembelian rumah (rumah/ruko/rukan) baik baru maupun second
- b) Pembiayaan pembangunan/renovasi yaitu dapat digunakan untuk pembangunan renovasi rumah, renovasi atau pelebaran tempat usaha atau untuk pembelian modal usaha dan lainnya.
- c) Pembelian tanah kavling siap bangun, yaitu untuk pembangunan rumah tinggal, ruko, toko atau untuk penanaman. Pembiayaan ini juga digunakan untuk pembelian tanah sawah, kebun dan lainnya.
- d) Take over griya, yaitu bank dapat mengambil alih pembiayaan nasabah atau take over pembiayaan nasabah dari bank lain untuk pembelian rumah/ruko/rukan atau barang-barang berharga lainnya. Dengan catatan bahwa akad dari bank lain tersebut bukan akad *murabahah*.

---

<sup>151</sup> Peneliti, *dokumentasi*, Brosur BNI Syariah tahun, Banyuwangi 12 Maret 2019.

c. Prosedur Pemberian Pembiayaan (diterima/ditolak)

Prosedur pemberian pembiayaan maksudnya adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu pembiayaan diputuskan untuk diberikan. Tujuannya untuk mempermudah bank menentukan kelayakan pembiayaan dan atau untuk menumbuhkan kepercayaan bank kepada calon nasabah.

Proses pengajuan pembiayaan sampai disetujuinya pembiayaan oleh pihak bank BNI Syariah menjadi catatan penting bagi peneliti disini, karena hal ini menyangkut kesesuai praktik di lapangan dengan teori atau aturan umum yang berlaku, khususnya dari al-Quran, hadis, dan ijma' ulama. Sehingga diharapkan penelitian ini dapat mengungkap praktik akad *al-murakkabah* yang sesuai syariat Islam.

Sebagai bank yang berlandaskan syariah maka BNI Syariah juga harus mengembangkan produk-produknya sesuai syariat Islam, maka produk tersebut harus menggunakan akad yang sudah dijelaskan dalam Islam. Dari keterangan pihak bank bapak Lucky Fibrianto mengatakan:

"ketika penandatanganan akad kami nasabah harus datang ke kantor, dan harus ada dua saksi atau lebih..."<sup>152</sup>

Ketika penandatanganan akad pada produk Griya MMQ ini nasabah berperan sebagai *aqid* satu dan bank sebagai *aqid* dua. Sedangkan untuk ma'qud *'alaihnya* adalah produk Griya MMQ. Selain itu harus adanya *shighat* (ijab qobul) atau kata sepakat, hal ini

<sup>152</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi, 15 Maret 2019.

dilakukan ketika penandatanganan akad dan wajib disaksikan oleh dua orang saksi.

Syarat *aqid* pun juga harus terhindar dari orang yang bodoh/gila/anak kecil yang tidak mengerti, paksaan dari salah satu pihak, pembatasan waktu, tidak boleh ada unsur magrib (*maisir*, *gharar*, *riba*) dan syarat-syarat jual beli yang rusak (*fasid*). Ini pun telah menjadi ketentuan bank BNI Syariah atau pun bank-bank lainnya karena bank BNI Syariah harus pasti menganalisisnya dengan 5C yang salah satunya mengarah kepada *character* nasabah. Dari 4 nasabah yang dalam pembiayaan Griya MMQ tidak ada satupun darinya yang bodoh/gila/ anak kecil. BNI Syariah bila dari keterangan yang diapat tidak memaksakan kendak satu pihak, namun dengan keridhoan kedua belah pihak. Sebagaimana pernyataan Lucky Febrionto:

"...shere untuk nasabah berapa shere untuk bank berapa, misalkan ini loh bank punya pembiayaan segini, bank untungnya segini, kita fire-firean lah, bapak/ibu setuju atau tidak?. Jika tidak setuju ya sudah akad tidak dilanjutkan"<sup>153</sup>

Praktik di BNI Syariah mulai dari pengajuan pembiayaan Griya MMQ sampai dengan berakhirnya perlu diulas dan dianalisis secara mendalam karena hal ini menyangkut keberhasilan suatu sistem keuangan syariah yang bebas dari unsur *maisir*, *gharar* dan *riba*, yang jelas dilarang dalam nash al-Quran dan Hadis Nabi. Praktik yang ada di BNI Syariah dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>154</sup>

<sup>153</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi, 15 Maret 2019.

<sup>154</sup> Sri Hidayati, *wawancara*, Banyuwangi, 10 April 2019.

### 1) Pengajuan pembiayaan

Nasabah mengajukan pembiayaan ke bank BNI Syariah yang dilayani oleh bagian *customer service* dengan produk Griya MMQ untuk membiayai pembelian rumah, ruko, rukan, sawah, kendaraan bermotor dan lainnya yang diterangkan di bab sebelumnya.

Proses pengajuan pun dilakukan dengan, nasabah secara langsung datang ke kantor bank atau via telepon atau melalui *chanel* bank di berbagai daerah. Setelah pengajuan tersebut bank memberi tahukan beberapa persyaratan yang harus dilengkapi bank. Putri mengatakan:

"...tapi biasanya nasabah mengetahui pembiayaan Griya MMQ dari *chanel* kita, kemudian pihak bank *wathsapp* ke nasabah, biasanya KTP dulu, dan biasanya nasabah masih tidak lengkap, yang penting foto copy sertifikat dan IMB baru kita survei ke lokasinya..."<sup>155</sup>

### 2) Survei Lokasi

Setelah beberapa data diterima bank, kemudian bank melakukan survei ke lokasi, untuk mengukur dengan leser agar terlihat batas-batasnya, keadaan jalan, dekat dengan kuburan atau harus 20 jaraknya, tidak dekat tower listrik dan lainnya. Selain itu pihak bank (*Processing collection assistant*) melakukan survei dengan bertanya harga rumah jika rumah, disekitar rumah yang diajukan nasabah tersebut terjual. Sebagaimana dikatakan Putri:

<sup>155</sup> Putri, *wawancara*, Banyuwangi, 15 Maret 2019.

"...bagian PCA melakukan survei ke lokasi untuk melihat properti yang dipilih nasabah dengan mengukur menggunakan lesor, *tidak* boleh dekat kuburan soalnya nanti terkena perluasan lahan, tiang listrik, jalannya bisa dilewati oleh kendaraan...."<sup>156</sup>

### 3) Input data

Setelah dilakukan survei, tahap selanjutnya adalah penginputan data lengkap nasabah oleh *sales*. Setelah dari seles berkas-berkas nasabah tersebut diproses kembali oleh bagian PCA (*processing collection assistant*) untuk dilakukan taksasi jaminan, dan jika nasabah karyawan maka dilakukan verifikasi ke tempat kerjanya, jika nasabah pengusaha, bank meminta supplier dan pelanggannya untuk diverifikasi.

#### c. Pengkajian Data

Pengkajian data dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar, termasuk menyelidiki berkas atau belum cukup, maka nasabah diminta untuk melengkapinya.

"Setelah berkas-berkas tersebut diteruskan dari *seles* ke PCA, kemudian PCA mengirim ke bagian SMB (*subbranch manager*) dengan sistem untuk dikaji lebih lanjut atau sebagai pemutus, apakah pembiayaan diterima atau ditolak. Jika pembiayaan lebih dari 250 juta maka proses dilanjutkan dari SBM ke *manager* kantor pusat Jember dengan sistem atau dengan kata lain keputusan ada diterima atau ditolak diputuskan oleh pihak kantor cabang Jember. Bila pembiayaan disetujui maka keluar lah SKP (Surat Keputusan Pembiayaan)."<sup>157</sup>

<sup>156</sup> Putri, *wawancara*, Banyuwangi 14 Maret 2019.

<sup>157</sup> Putri, *wawancara*, Banyuwangi 14 Maret 2019

d. Penandatanganan Akad (kontrak)

Sebelum prosesi penandatanganan akad tersebut terlaksana, maka sebelumnya bank telah mempersiapkan beberapa berkas yang sebelumnya telah nasabah bawa untuk diproses oleh PCA. Ada beberapa berkas yang harus ada dan diketahui oleh nasabah ketika penandatanganan akad yang diletakkan dalam satu map, diantaranya:

- 1) Formulir permohonan pembiayaan yang sebelumnya telah diisi nasabah bersangkutan.
- 2) Foto copy suami istri
- 3) Foto copy surat nikah jika ditelah menikah
- 4) Foto copy Kartu Keluarga dan NPWP
- 5) Surat Keterangan Masa Kerja dan jabatan terakhir jika karyawan
- 6) Asli Slip gaji 3 bulan terakhir/Surat Keterangan Penghasilan jika karyawan.<sup>158</sup>
- 7) Foto copy gaji 6 bulan terakhir jika karyawan
- 8) RAB renovasi/pembangunan
- 9) Foto Copy SHM (Sertifikat Hal Milik)/SHGB (Sertifikat Hak Bangunan), IMB (Izin Mnadiri Bangunan), NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan Surat Penawaran.
- 10) Akta Perusahaan, SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan)/ Surat Izin Profesi jika Pengusaha.
- 11) Neraca dan L/R tahun terakhir

---

<sup>158</sup> Peneliti, *dokumentasi*, Brosur BNI Syariah, Banyuwangi 14 Maret 2019.

- 12) Foto copy rekening Koran/ tab 6 bulan terakhir
- 13) SKP (Surat Keputusan Pembiayaan) adalah surat yang dikeluarkan oleh bank BNI Syariah jika pembiayaan diterima. Isi dalam surat ini diantaranya: nominal disetujui berapa, jangka waktunya, jaminannya apa, Akta Sertifikat yang telah diperikasa BPN (Badan Pertahanan Nasional)
- 14) Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran yang telah didaftarkan oleh bank ke badan Asuransi Syariah yang tidak dapat disebutkan lembaganya oleh pihak bank.
- 15) Akta Notaris yang telah didaftarkan oleh pihak Bank
- 16) Foto jaminan saat survei
- 17) Denah lokasi jaminan
- 18) Buku tabungan dan buku rekening hutang<sup>159</sup>
- 19) SKMHT (Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan), APHT, dan SHT.

Setelah semua berkas yang telah dipersiapkan selesai, maka proses penandatanganan pun dapat dilaksanakan. Dalam proses penandatanganan akad nasabah berhadapan langsung dengan bagian PCA dan Sales serta harus dan wajib disaksikan oleh dua orang saksi. Saksi tersebut dapat dibawa sendiri oleh nasabah atau dari pihak bank.

Saat itu nasabah mendapatkan barang atau objek akad diterima saat itu juga oleh nasabah secara tunai maupun didebet ditabungan

---

<sup>159</sup> Peneliti, *dokumentasi*, Brosur BNI Syariah, Banyuwangi 14 Maret 2019.

nasabah. Selain itu *sales* bank akan menjelaskan tujuan pembiayaan, jangka waktu, pembiayaan diperuntukkan, persentase angsuran, berapa keuntungan yang didapat bank atau nisbah bank, dan perbandingan modal.

Jika melihat data di atas yang didapat, maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa standar akad telah tercukupi. Akad telah memenuhi rukun yaitu Pihak Bank (*shahibul maal*) dan Nasabah (*mu'jir*), yaitu penyedia dan penyerta modal serta nasabah sebagai penyewa properti (*musta'jir*), modal, *ijab qobul*, objek akad, nisbah, tujuan pembiayaan perbandingan modal bank dan nasabah, akad harus tertulis, pengalihan *hishshah* sesuai akad, dan porsi *hishshah* tidak harus sama.

Selain itu nasabah juga harus menandatangani beberapa berkas yang menyatakan diantaranya asuransi jiwa dan kebakaran, surat kuasa notaris, SKMHT (Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan), APHT dan SHT. Dimana SKMHT ini harus ditandatangani nasabah, surat ini menyatakan bahwa property nasabah masih ada tanggungan di bank meskipun properti tersebut atas nama nasabah secara sertifikat.

SKMHT sendiri merupakan sebuah surat yang berisi pemberian kuasa yang dibuatkan oleh bank BNI Syariah KCP Banyuwangi untuk nasabah, yang mana surat ini menyatakan bahwa properti tersebut masih ada tanggungan di bank. Lucky mengatakan:



"..rumah itu atas nama siapa?, atas nama nasabah, bisa nama dia sendiri, istrinya atau anaknya, tapi rumah itu masih ada tanggungan ke bank, atau dengan kata lain rumah masih ada milik bank, nah sehingga dibuatkan lah SKMHT dan APHT, nanti klo sudah lunas angsuran nasabah ke bank dibuatkan surat roya. Surat roya ini yang menyatakan rumah itu sudah sah milik nasabah, wes bebas dari tanggungan ke bank.." <sup>160</sup>

Mulai dari pembuatan SKMHT ke APHT biasanya bank menunggu hingga sekitar satu bulan sampai APHT keluar. Setelah APHT, maka keluarlah SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) yakni sertifikat yang berisi data-dat dan keterangan-keterangan tercantum dalam APHT.

Setelah seluruh proses pengalihan selesai, porsi modal (*hishshah*) bank syariah beralih kepada nasabah. Maka jelas properti ini menjadi milik kedua belah pihak bukan milik satu pihak, cara bank tetap properti tersebut atas nama bank, namun masih tetap milik bank juga sampai *hishshah* bank habis ketika nasabah melunasi porsi modal bank.

#### 6) Pencairan

Pencairan pembiayaan diberikan setelah penandatanganan akad pembiayaan dan surat-surat yang diperlukan telah lengkap, dan bagian *customer service* akan membuatkan dua rekening yang harus dimiliki yakni rekening tabungan dan rekening hutang.

"Sebelum uang tersebut dicairkan, nasabah wajib membayar beberapa biaya mulai dari administrasi, notaris, asuransi dan lainnya ke bagian operasional di bank tersebut. Barulah setelah itu nasabah dapat mencairkan uangnya dengan cara didebet ke

<sup>160</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi 15 Maret 2019.

rekening tabungan nasabah. Nasabah mendapatkan sejumlah uang atau *hishshah* bagiannya yang harus diperuntukkan untuk tujuan awal pembiayaan."<sup>161</sup>

#### 7) Pembayaran Angsuran

Nasabah yang telah mendapatkan pembiayaan Griya MMQ wajib mengembalikan modal atau *hishshah* bank dengan cara diangsur tiap bulannya menurut ketentuan dalam kontrak. Angsuran tiap bulan nasabah tidak tetap dari bulan ke bulan, dimana angsuran tersebut *flat* atau tetap tiap bulannya, namun seiring pembayaran angsuran tersebut modal bank *hishshah* bank atas kepemilikan property akan menurun setiap bulannya. Seperti yang dikatan Sri Hidayati selaku *customer service*:

"Griya MMQ produk pembiayaan, angsurannya tetap tiap bulannya, tapi berbeda-beda besar angsurannya sesuai jangka waktunya"<sup>162</sup>

Ketentuan satu unit *hishshah* disepakati bersama antara bank dan nasabah. Nilai per unit *hishshah* dapat disepakati di awal dan tidak berubah nilainya selama masa pembiayaan atau berubah nilainya mengikuti pasar. Maka dalam praktik di bank BNI Syariah, ketentuan *hishshah* dan bagi hasil bank dengan nasabah dinyatakan ketika akad, BNI Syariah memberikan kebebasan kepada nasabah, bila nasabah dirasa berat dengan bagi hasil bank yang telah ditentukan bank, maka akad tidak dapat dilanjutkan.

<sup>161</sup> Sri Hidayati, *wawancara*, Banyuwangi 10 April 2019.

<sup>162</sup> Sri Hidayati, *wawancara*, Banyuwangi, 10 April 2019.

Modal *hishshah* dicatat oleh bank BNI Syariah sebagai modal usaha bank dan nasabah. Hal Ini telah dilakukan pula oleh pihak perbankan sebagaimana yang disampaikan pihak bank, yaitu Putri selaku:

"Pembiayaan Griya MMQ ini untuk pembelian rumah/ruko/rukan, sawah, tanah, motor...misalkan nasabah mau beli rumah harganya 500 juta dan nasabah Cuma punya uang 200 juta, kan berarti masih kurang 300 juta, nah ini bank dapat membantu jika sesuai kriteria..."<sup>163</sup>

Pengalihan unit *hishshah* yang dilakukan bank BNI Syariah dilakukan secara komersial, dimana hal tersebut diperjanjikan di awal akad bahwa pengalihan kepemilikan rumah akan berpindah tangan ke tangan nasabah bila mana angsuran perbulan telah lunas. Maka diakhir akad nasabah mendapatkan kembali sertifikat properti tersebut dengan cara bank mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya yang ditujukan kepada kantor Pertahanan Nasional yang berisi permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Dengan mengajukan surat Roya maka BPN menghapus pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat, dan sertifikat kembali bersih atau sah property menjadi milik nasabah.

#### 8) Prosedur pengembalian pinjaman

Setiap nasabah yang mendapatkan pembiayaan dari bank wajib mengembalikan uang pinjaman kembali beserta keuntungan bagi bank dari pinjaman yang diberikan. Pengembalian pun harus mengikuti

<sup>163</sup> Putri, wawancara, Banyuwangi, 14 Maret 2019.

prosedur yang telah disepakati bersama, BNI Syariah memiliki beberapa prosedur pengembalian pinjaman yang mana antara satu produk dengan produk yang lain berbeda cara pengembaliannya. Prosedur pengembalian pinjaman pada pembiayaan Griya MMQ iB Hasanah dilakukan dengan beberapa langkah, diantaranya:<sup>164</sup>

a) Pembayaran tunai

Nasabah dapat membayar langsung angsuran yang wajib dibayarkan tiap bulannya ke pada bank dengan datang langsung ke bank dengan membawa sejumlah uang yang sudah disepakati dalam kontrak, dan kemudian pembayaran tersebut akan dicatat di dalam buku rekening hutang milik nasabah. Hal ini sebagaimana yang disampaikan dari keterangan hasil wawancara dengan Lucky

Febrianto:

"Nasabah dapat menangsur tunai cicilan pembayarannya dengan datang langsung ke Bank"

b) Transfer

Nasabah dapat pula membayar angsuran pinjaman dengan jasa transfer yang dapat dilakukan dengan berbagai outlet yang memiliki relasi dengan bank BNI Syariah. Uang yang ditransfer tersebut akan tercatat dalam buku rekening hutang nasabah. Sebagaimana yang telah disampaikan Lucky Febrianto yang mengatakan.

---

<sup>164</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi, 15 Maret 2019.

"..Angsuran bisa juga dilakukan dengan transfer ke bank, nanti itu akan tercatat di rekening hutang nasabah.." <sup>165</sup>

c) Debet Rekening Tabungan

Pembayaran ansuran dapat pula dilakukan dengan mendebet rekening tabungan ke rekening hutang nasabah. Karena setiap nasabah yang memiliki pembiayaan di bank BNI Syariah wajib dan harus membuat dua rekening yaitu rekening tabungan dan rekening hutang. Dimana rekening tabungan berfungsi sebagai tabungan wajib yang harus dibuka nasabah, dan nasabah dapat menyimpan uangnya di rekening tersebut. Rekening tabungan ini pun tidak akan tertutup meskipun angsuran nasabah telah lusan, sehingga nasabah masih dapat menggunakan akun rekening tersebut selama tidak ditutup oleh nasabah. Berbeda dengan rekening hutang yang juga harus dimiliki nasabah, rekening ini fungsinya sebagai catatan cicilan nasabah setiap bulannya, dan rekening ini tidak dapat digunakan atau ditarik nilainya. Rekening ini juga akan tertutup dengan sendirinya apabila kewajiban nasabah telah lunas. Hal ini sesuai dengan keterangan Lucky Fibrianto yang mengatakan:

"Pembayaran juga dapat dilakukan dengan mendebet rekening tabungan nasabah apabila rekening tersebut ada isinya dan atas persetujuan nasabah. Nasabah disini harus membuka dua rekening ketika mendapat pembiayaan, satu rekening tabungan dan satu lagi rekening hutang." <sup>166</sup>

---

<sup>165</sup> Lucky, *wawancara*, Banyuwangi, 15 Maret 2019.

<sup>166</sup> Sri Hidayati, *wawancara*, Banyuwangi, 14 Maret 2019.

9) Plafond Pembiayaan Griya MMQ iB Hasanah<sup>167</sup>

Tabel 1.4

Plafont Pembiayaan															
POKOK RUMBYN/ HARGA BELI BANK	1 Tahun	2 Tahun	3 Tahun	4 Tahun	5 Tahun	6 Tahun	7 Tahun	8 Tahun	9 Tahun	10 Tahun	11 Tahun	12 Tahun	13 Tahun	14 Tahun	15 Tahun
	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln	Angs/bln
Rp140.000.000	Rp148.680.000	Rp157.164.000	Rp166.124.000	Rp175.560.000	Rp185.430.000	Rp195.944.000	Rp206.934.000	Rp218.400.000	Rp229.208.000	Rp243.040.000	Rp256.270.000	Rp270.032.000	Rp284.326.000	Rp299.152.000	Rp314.720.000
	Rp12.390.000	Rp6.548.500	Rp4.614.556	Rp3.657.500	Rp3.090.500	Rp2.721.444	Rp2.463.500	Rp2.275.000	Rp2.122.296	Rp2.025.333	Rp1.941.439	Rp1.875.222	Rp1.822.603	Rp1.780.667	Rp1.748.444
Rp100.000.000	Rp106.200.000	Rp112.260.000	Rp118.660.000	Rp125.400.000	Rp132.450.000	Rp139.960.000	Rp147.810.000	Rp156.000.000	Rp163.720.000	Rp173.600.000	Rp183.050.000	Rp192.880.000	Rp203.090.000	Rp213.680.000	Rp224.800.000
	Rp8.850.000	Rp4.677.500	Rp3.296.111	Rp2.612.500	Rp2.207.500	Rp1.943.889	Rp1.759.643	Rp1.625.000	Rp1.515.926	Rp1.446.667	Rp1.386.742	Rp1.339.444	Rp1.301.859	Rp1.271.905	Rp1.248.444
Rp150.000.000	Rp159.300.000	Rp168.390.000	Rp177.990.000	Rp188.100.000	Rp198.675.000	Rp209.940.000	Rp221.715.000	Rp234.000.000	Rp245.580.000	Rp260.400.000	Rp274.575.000	Rp289.320.000	Rp304.635.000	Rp319.680.000	Rp337.200.000
	Rp13.275.000	Rp7.016.250	Rp4.944.167	Rp3.918.750	Rp3.311.250	Rp2.915.833	Rp2.639.464	Rp2.437.500	Rp2.273.889	Rp2.170.000	Rp2.080.114	Rp2.009.167	Rp1.952.788	Rp1.271.905	Rp1.873.333
Rp200.000.000	Rp212.400.000	Rp224.520.000	Rp237.320.000	Rp250.800.000	Rp264.900.000	Rp279.920.000	Rp295.620.000	Rp312.000.000	Rp327.440.000	Rp347.200.000	Rp366.100.000	Rp385.760.000	Rp406.180.000	Rp427.360.000	Rp449.600.000
	Rp17.700.000	Rp9.355.000	Rp6.592.222	Rp5.225.000	Rp4.415.000	Rp3.887.778	Rp3.513.283	Rp3.250.000	Rp3.031.852	Rp2.893.333	Rp2.773.485	Rp2.678.889	Rp2.603.718	Rp1.907.857	Rp2.497.778
Rp300.000.000	Rp318.600.000	Rp336.780.000	Rp355.980.333	Rp376.200.000	Rp397.350.000	Rp419.880.000	Rp443.430.000	Rp468.000.000	Rp491.160.000	Rp520.800.000	Rp549.150.000	Rp578.640.000	Rp609.270.000	Rp642.360.000	Rp674.400.000
	Rp26.550.000	Rp14.032.500	Rp9.888.333	Rp7.837.500	Rp6.622.500	Rp5.831.667	Rp5.278.929	Rp4.875.000	Rp4.547.778	Rp4.340.000	Rp4.160.227	Rp4.018.333	Rp3.905.577	Rp2.543.810	Rp3.746.667
Rp400.000.000	Rp424.800.000	Rp449.040.000	Rp474.640.000	Rp501.600.000	Rp529.800.000	Rp559.840.000	Rp591.240.000	Rp624.000.000	Rp654.880.000	Rp694.400.000	Rp732.200.000	Rp771.520.000	Rp812.360.000	Rp841.040.000	Rp899.200.000
	Rp35.400.000	Rp18.710.000	Rp13.184.444	Rp10.450.000	Rp8.830.000	Rp7.775.556	Rp7.038.571	Rp6.500.000	Rp6.063.704	Rp5.786.667	Rp5.546.970	Rp5.357.778	Rp5.207.436	Rp4.815.714	Rp4.995.556
Rp500.000.000	Rp531.000.000	Rp561.300.000	Rp593.300.000	Rp627.000.000	Rp662.250.000	Rp699.800.000	Rp739.050.000	Rp780.000.000	Rp818.600.000	Rp868.000.000	Rp915.250.000	Rp964.400.000	Rp1.015.450.000	Rp1.068.800.000	Rp1.124.000.000
	Rp44.250.000	Rp23.387.500	Rp16.480.556	Rp13.062.500	Rp11.037.500	Rp9.719.444	Rp8.798.214	Rp8.125.000	Rp7.579.630	Rp7.233.333	Rp6.933.712	Rp6.697.222	Rp6.509.295	Rp5.087.619	Rp6.244.444
Rp600.000.000	Rp637.200.000	Rp673.580.000	Rp711.960.333	Rp752.400.000	Rp794.700.000	Rp839.760.000	Rp886.860.000	Rp936.000.000	Rp982.320.000	Rp1.041.600.000	Rp1.098.300.000	Rp1.157.280.000	Rp1.215.540.000	Rp1.281.400.000	Rp1.348.800.000
	Rp53.100.000	Rp28.065.000	Rp19.776.667	Rp15.675.000	Rp13.245.000	Rp11.663.333	Rp10.557.857	Rp9.750.000	Rp9.095.556	Rp8.680.000	Rp8.320.455	Rp8.036.667	Rp7.811.154	Rp6.359.524	Rp7.493.333
Rp700.000.000	Rp743.400.000	Rp785.820.000	Rp830.620.000	Rp877.800.000	Rp927.150.000	Rp979.720.000	Rp1.034.670.000	Rp1.092.000.000	Rp1.146.040.000	Rp1.215.200.000	Rp1.281.350.000	Rp1.350.160.000	Rp1.421.630.000	Rp1.500.000.000	Rp1.573.600.000
	Rp61.950.000	Rp32.742.500	Rp23.072.778	Rp18.287.500	Rp15.452.500	Rp13.607.222	Rp12.317.500	Rp11.375.000	Rp10.611.481	Rp10.126.667	Rp9.707.197	Rp9.376.111	Rp9.113.013	Rp7.631.429	Rp8.742.222
Rp800.000.000	Rp849.600.000	Rp898.080.000	Rp949.280.000	Rp1.003.200.000	Rp1.059.600.000	Rp1.119.680.000	Rp1.182.480.000	Rp1.248.000.000	Rp1.309.760.000	Rp1.388.800.000	Rp1.464.400.000	Rp1.543.040.000	Rp1.624.720.000	Rp1.715.556	Rp1.798.400.000
	Rp70.800.000	Rp37.420.000	Rp26.368.889	Rp20.900.000	Rp17.660.000	Rp15.551.111	Rp14.077.143	Rp13.000.000	Rp12.127.407	Rp11.573.333	Rp11.093.939	Rp10.715.556	Rp10.414.872	Rp8.903.333	Rp9.991.111
Rp900.000.000	Rp955.800.000	Rp1.010.340.000	Rp1.067.940.000	Rp1.128.600.000	Rp1.192.050.000	Rp1.259.640.000	Rp1.330.290.000	Rp1.404.000.000	Rp1.473.480.000	Rp1.562.400.000	Rp1.647.450.000	Rp1.735.920.000	Rp1.827.810.000	Rp1.924.400.000	Rp2.023.200.000
	Rp79.650.000	Rp42.087.500	Rp29.665.000	Rp23.512.500	Rp19.867.500	Rp17.495.000	Rp15.836.786	Rp14.625.000	Rp13.643.333	Rp13.020.000	Rp12.480.682	Rp12.055.000	Rp11.716.731	Rp10.175.238	Rp11.240.000
Rp1.000.000.000	Rp1.062.000.000	Rp1.122.600.000	Rp1.186.600.000	Rp1.254.000.000	Rp1.324.500.000	Rp1.399.600.000	Rp1.478.100.000	Rp1.560.000.000	Rp1.637.200.000	Rp1.736.000.000	Rp1.830.500.000	Rp1.928.800.000	Rp2.030.900.000	Rp2.143.200.000	Rp2.248.000.000
	Rp88.500.000	Rp46.775.000	Rp32.961.111	Rp26.125.000	Rp22.075.000	Rp19.438.889	Rp17.596.429	Rp16.250.000	Rp15.159.259	Rp14.466.667	Rp13.867.424	Rp13.394.444	Rp13.018.590	Rp11.447.143	Rp12.488.889
Rp1.100.000.000	Rp1.168.200.000	Rp1.234.860.000	Rp1.305.260.000	Rp1.379.400.000	Rp1.456.950.000	Rp1.539.560.000	Rp1.625.910.000	Rp1.716.000.000	Rp1.800.920.000	Rp1.909.600.000	Rp2.013.550.000	Rp2.121.680.000	Rp2.233.990.000	Rp2.356.800.000	Rp2.472.800.000
	Rp97.350.000	Rp51.452.500	Rp36.257.222	Rp28.373.500	Rp24.282.500	Rp21.382.778	Rp19.356.071	Rp17.875.000	Rp16.675.185	Rp15.913.333	Rp15.254.167	Rp14.733.889	Rp14.320.449	Rp13.990.952	Rp13.737.778
Rp1.200.000.000	Rp1.274.400.000	Rp1.347.120.000	Rp1.423.920.000	Rp1.504.800.000	Rp1.589.400.000	Rp1.679.520.000	Rp1.773.720.000	Rp1.872.000.000	Rp1.964.640.000	Rp2.063.200.000	Rp2.196.600.000	Rp2.314.560.000	Rp2.437.080.000	Rp2.564.160.000	Rp2.647.600.000
	Rp106.200.000	Rp56.130.000	Rp39.553.333	Rp31.350.000	Rp26.290.000	Rp23.326.667	Rp21.115.714	Rp19.500.000	Rp18.191.111	Rp17.360.000	Rp16.640.909	Rp16.073.333	Rp15.622.308	Rp14.986.667	
Rp1.300.000.000	Rp1.380.600.000	Rp1.459.380.000	Rp1.542.580.000	Rp1.630.200.000	Rp1.721.850.000	Rp1.819.480.000	Rp1.921.530.000	Rp2.028.000.000	Rp2.128.360.000	Rp2.256.800.000	Rp2.379.650.000	Rp2.507.440.000	Rp2.640.170.000	Rp2.777.840.000	Rp2.922.400.000
	Rp115.050.000	Rp60.807.500	Rp42.849.444	Rp33.962.500	Rp28.697.500	Rp25.270.556	Rp22.875.357	Rp21.125.000	Rp19.707.037	Rp18.806.667	Rp18.027.652	Rp17.412.778	Rp16.924.167	Rp16.534.762	Rp16.235.556
Rp1.400.000.000	Rp1.486.800.000	Rp1.571.640.000	Rp1.661.240.000	Rp1.755.600.000	Rp1.854.300.000	Rp1.959.440.000	Rp2.069.340.000	Rp2.184.000.000	Rp2.292.080.000	Rp2.430.400.000	Rp2.562.700.000	Rp2.700.320.000	Rp2.843.260.000	Rp2.991.520.000	Rp3.147.200.000
	Rp123.900.000	Rp65.485.000	Rp46.145.556	Rp36.575.000	Rp30.905.000	Rp27.214.444	Rp24.635.000	Rp22.750.000	Rp21.222.963	Rp20.253.333	Rp19.414.394	Rp18.752.222	Rp18.226.028	Rp17.806.667	Rp17.484.444

<sup>167</sup> Peneliti, *dokumtasi*, Data Internal Bank BNI Syariah KCP BAnyuwangi, Banyuwangi 13 Maret 2019.

Sebagaimana yang telah terlampir di halaman sebelumnya yakni plafont pembiayaan Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah. Jangka waktu pembiayaan yaitu dari 1 tahun s/d 15 tahun, ansuran pembayaran kembali per-bulan dengan perhitungan margin keuntungan yang ditetapkan oleh bank atau dengan kata lain bank memiliki harga beli property dan nasabah membayar sesuai dengan harga jual bank kepada nasabah. Besar margin BNI Syariah pada pembiayaa Griya MMQ sebesar 8,85% dari harga beli bank.

Contoh perhitungan dari tabel dihalaman 24 jangka waktu satu tahun:

$$\begin{aligned} \text{Persen} &= \text{nilai: nilai pecahan} \times 100 = \% \\ &= \text{Rp } 12.390.000 : \text{Rp } 140.000.000 \times 100 = 8,85\% \text{ atau} \\ &= \text{Rp } 140.000.000 \times 8,85\% = \text{Rp } 12.390.000 \\ 1 \text{ tahun} &= \text{Rp } 12.390.000 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp } 148.680.000 \\ \text{margin Bank} &= \text{Rp } 148.680.000 - \text{Rp } 140.000.000 = \text{Rp } 8.680.000 \end{aligned}$$

Maka, bank BNI Syariah memberikan harga beli kepada nasabah sebesar Rp 140.000.000 dengan margin keuntungan yang diberikan sebesar 8,85 % persen dalam jangka waktu satu tahun. Pengembalian ansuran perbulan sebesar Rp 12.390.000/bulan dan margin keuntungan bank sebesar Rp 8.680.000 dalam setahun atau Rp 723.333 perbulan.

Persentase margin keuntungan sebagaimana tertera dalam tabel satu diatas adalah ketentuan yang diberikan oleh bank BNI Syariah. Namun dapat terlihat dari tabel satu di atas bahwa persentase margin keuntungan menurut jangka waktu akan semakin kecil jika jangka waktu

ansuran semakin lama atau banyak. Persentase margin keuntungan bank BNI Syariah pada Produk Griya MMQ dapat dipaparkan sebagai berikut:

**Tabel 1.5**

**Presentase Angsuran BNI Syariah KCP Banyuwangi**

Jangka Waktu Angsuran	Persentase
1 tahun	8,85
2 tahun	4,4677
3 tahun	3,2961
4 tahun	2,6125
5 tahun	2,2075
6 tahun	1,9438
7 tahun	1,7596
8 tahun	1,625
9 tahun	1,5159
10 tahun	1,4466
11 tahun	1,3867
12 tahun	1,3394
13 tahun	1,3018
14 tahun	1,2719
15 tahun	1,2488

10) Pengambilan Jaminan

Akad diakhiri dengan nasabah mengambil jaminan yang dijaminan di bank dan sekaligus jaminan tersebut adalah properti milik nasabah. Nasabah datang langsung ke bank untuk mengambilnya, dan hal ini tidak dapat diwakilkan, dapat diwakilkan apabila berhalangan hadir dengan Surat Kuasa.

Dalam pembiayaan Griya MMQ yang menjadi jaminan bank adalah properti itu sendiri, hal ini lah yang membedakannya dengan produk multiguna dimana jaminannya adalah rumah atau tanah yang lain dari properti yang dibiayai.



Jadi diakhir akad ini dilakukan dengan hanya mengambil jaminan properti tersebut, tanpa adanya perjanjian akhir akad yang dinyatakan seperti ijab qabul di awal penandatanganan kontrak MMQ.

Disampaikan oleh Lucky:

"...ya tidak ada transaksi apa-apa sudah diakhir akad, nasabah datang ke bank untuk melunasi tanggungan terakhirnya dan bank memberikan Surat Roya, yang fungsinya itu menyatakan bahwa rumah tersebut telah sah sepenuhnya milik nasabah."<sup>168</sup>

### C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan hasil penyajian data penelitian melalui metode observasi, wawancara, dan dokumentasi serta analisis yang dilakukan berdasarkan fokus masalah yang telah dirumuskan, maka kemudian akan dikemukakan berbagai temuan di lapangan tersebut yang akan dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Konsep *musyarakah mutanaqishah* di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi.

Setelah melakukan penelitian ke lokasi di BNI Syariah KCP Banyuwangi, melalui hasil wawancara maka didapati bahwa konsep *musyarakah mutanaqishah* yang digunakan masih menuai kesenjangan di beberapa akadnya. Akad *musyarakah mutanaqishah* sendiri adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah ILKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).<sup>169</sup>

<sup>168</sup> Lucky, wawancara, Banyuwangi 15 Maret 2019.

<sup>169</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.01/DSN MUI/X/2013.

*Musyarakah mutanaqishah* menggunakan akad *musyarakah*, *ijarah* dan *wakalah*, meskipun akad *wakalah* tidak disebut dalam brosur pengenalan produk BNI Syariah. Dari hasil wawancara maka ditemukan bahwa jenis *musyarakah* yang digunakan adalah *musyarakah al-'inan* karena posisi bank tidak mesti sama. Jenis *ijarah* yang digunakan adalah *ijarah 'ain* karena nasabah secara murni menyewa properti tersebut dengan tidak ada perjanjian akan menjadi milik nasabah di awal akad, namun kepemilikan properti atas nama nasabah karena akad *musyarakah* yang *mutanaqishah* (menurun) porsi kepemilikan bank atas pembayaran sewa *hishshah* nasabah. Dan akad *wakalah* yang digunakan yakni akad *wakalah ammah* atau umum berbentuk Surat *Wakalah* yang berisi bank mewalikan untuk pemilihan properti bersama tersebut, sehingga nasabah leluasa memilih properti, namun properti tersebut tetap dianalisis dahulu oleh bank sebelum diteliti atau disebut taksasi jaminan.

Pemilihan properti dilakukan oleh pihak nasabah sendiri dibolehkan oleh syara' meskipun properti milik bersama. Sebagaimana yang disampaikan jenis *wakalah* salah satunya adalah *wakalah ammah* yaitu prosesi pendelegasian wewenang yang bersifat umum tanpa adanya spesifikasi.<sup>170</sup>

Karena konsep *musyarakah mutanaqishah* menggunakan akad *syirkah* maka dalam akad ini mengikuti prinsip akad *syirkah*. Akad *syirkah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha

---

<sup>170</sup> Ayub, *Understanding Islamic*, 503.

tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau amal dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>171</sup>

Konsep dilapangan adalah kerugian ditanggung oleh pihak asuransi bila kesalahan bukan dari pihak nasabah, namun asuransi pun yang membayar adalah nasabah jadi hal ini tidak benar menurut peneliti dengan mana yang telah jelas diungkapkan bahwa *musyarakah* akad kerja sama. Selanjuta, bila kesalahan dari pihak nasabah, nasabah wajib mengganti kerugian atas kerjasama tersebut.

Sedangkan apa yang berkembang di lapangan untuk menumbuhkan kepercayaan bank akan modal yang dibiayai tersebut maka pihak bank menjadikan properti tersebut jaminan. Hal ini dibernarkan melalui standar Jaminan yang dibuat oleh Otoritas Jasa Keuangan, jaminan dapat berupa jaminan materiil (agunan) atau pun non-materiil. Jaminan dapat diminta oleh pihak Bank kepada Nasabah/pengelola dana/pihak ketiga dalam rangka melaksanakan prinsip kehati-hatian. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila pengelola dana terbukti melakukan pelanggaran atau hal yang telah disepakati bersama.<sup>172</sup>

Jaminan yang diberikan nasabah adalah properti bersama itu sendiri, bukan jaminan lainnya. Properti tersebut menjadi jaminan atas porsi bank atas properti bersama tersebut.

---

<sup>171</sup> Antonio, *Bank Syariah*, 90.

<sup>172</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Musyarakah*, 121.

Karena konsep *musyarakah mutanaqishah* termasuk akad *murakkabah* maka pemebentukannya mengikuti kaedah akad *murakkbah*. Pertama memilah mana akad pokok dan akad tambahan, *musyarakah mutanaqishah* BNI syariah menggunakan dua akad pokok *musyarakah* dan *ijarah*. Kedua, akad pokok dapat digunakan namun tidak secara bersama-sama atau berjenjang, namun pimplhan kapan digunakannya akad ini di lapangan masih membingungkan karena akad *ijarah* tidak diungkap secara jelas. Ketiga, akad harus jelas masuk akad *tijari* atau *tabarru'*, yang terjadi di lapangan akad ini termasuk akad *tijari* karenaa mencari keuntungan.

Karena akad ini adalah akad yang bertujuan mendapatkan keuntungan maka, pihak bank mengambil keuntungan dari bagi hasil dan sewa yang dibayarkan nasabah. Nasabah yang berperan menjadi *shahibul maal* membayar porsi *hishashah* bank tiap bulannya sesuai akad, dan nasabah juga berperan sebagai penyewa yang harus membayar sewa kepada bank atas penggunaan manfaat properti tersebut.

Hal ini dibolehkan melalui Fatwa DSN MUI yakni dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari *ujroh* sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir iii yang obyek *Musyarakah Mutanaqishah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank SyariahILKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur

telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.<sup>173</sup>

Bagi hasil antara pihak Bank dan pihak Nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas aset bersama tersebut secara komersial berupa pendapatan *ujroh* dari penyewaan aset dengan akad *ijarah* (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.<sup>174</sup>

Dalam akad *musyarakah* juga dikatakan bahwa mereka berkongsi untuk sebuah kepemilikan aset, maka dengan itu aset menjadi milik bersama sampai porsi *hisahah* bank habis. Karena dalam ketentuan di Indonesia yang tidak membenarkan adanya dua nama atas satu aset maka aset tersebut diatas namakan nasabah dengan tetap mengeluarkan SHT (Surat Hak Tanggungan) yang akan mengikat properti tersebut.

Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank SyariahILKS.<sup>175</sup>

Dari apa menjadi standar *musyarakah mutanaqishah* maka akad harus dilakukan secara tertulis bukan secara lisan. Kesepakatan berupa perjanjian tertulis antara Bank dan Nasabah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban, standar dan persyaratan yang disepakati, sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.<sup>176</sup>

---

<sup>173</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.01/DSN MUI/X/2013.

<sup>174</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Musyarakah*, 123.

<sup>175</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.01/DSN MUI/X/2013.

<sup>176</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Musyarakah*, 116.

## 2. Aplikasi *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi

Setelah melakukan penelitian ke bank BNI Syariah KCP Banyuwangi dari hasil wawancara dan observasi lapangan, maka didapat beberapa data seputar aplikasi *musyarakah mutanaqishah* yang digunakan pada produk Griya MMQ iB Hasanah. Hal tersebut akan diuraikan sebagaimana berikut.

*Musyarakah mutanaqishah* di bank BNI Syariah KCP Banyuwangi diaplikasikan pada produk Griya MMQ iB Hasanah. Produk Griya MMQ iB Hasanah adalah pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli properti atau rumah tinggal dengan menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti tersebut dengan menggunakan akad *musyarakah* yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas properti tersebut dengan menggunakan akad *ijarah*.<sup>177</sup>

Setelah melakukan wawancara dan observasi, maka didapati bahwa dalam akad Griya MMQ jelas menggunakan akad *musyarakah* dan *ijarah*. Dan data lain menunjukkan bahwa ada satu akad lagi yang ternyata digunakan dalam produk ini yakni akad *wakalah*. Produk ini juga termasuk produk pembiayaan bila dalam teori yang dijelaskan, namun disebut bahwa produk ini termasuk produk pinjaman, padahal hukum akad

---

<sup>177</sup> Laporan Tahunan Bank BNI Syariah, 2017, 53.

pembiayaan dan pinjaman sangatlah berbeda. Jika akad pembiayaan yakni akad dengan tujuan membantu nasabah yang kesulitan dana, sedangkan akad pinjam meminjam termasuk dalam akad hutang piutang.

Pembiayaan Griya MMQ termasuk pembiayaan kongsi antara nasabah dan bank bank, dimana dalam pratiknya didapati bahwa pengajuan porsi pembiayaan telah diatur dalam bentuk plafont pembiayaan yang telah disebutkan dia atas, misalkan pembiayaan terkecil dari plfont BNI Syariah KCP Banyuwangi 140.000.000 juta dengan jangka waktu 1 tahun maka angsuran *hishshah* yang harus dibayar nasabah atas porsi bank adalah 157.144.000 juta dan nasabah membayar sewa untuk penggunaan properti yakni sejumlah 12.390.000 juta perbulan. Jika mana nasabah tidak setuju dengan ketentuan dari pihak bank maka akad tidak akan dilakukan, karena dalam akad harus ada keridhaan dari kedua belah pihak. bila jumlah pengajuan nasabah maksimal 250 juta, jika lebih >dari 250 juta pengajuan makan keputusan disalurkan lagi ke bank pusat di BNI Syariah Jember dengan sistem aplikasi bank, karena bank BNI Syariah di Banyuwangi masih bank cabang pembantu dari bank BNI Syariah Cabang Jember.

Objek pembiayaan yang dibiayai oleh bank BNI Syariah KCP Banyuwangi adalah sebagaimana termaktub dalam brosur dan dari hasil wawancara, pembiayaan rumah (rumah/ruko/rukan), renovasi bangunan, pembelian tanah kavling siap bangun, pembangunan rumah tinggal, penanaman sawah, kebun dan atau take over dari bank lain.

Untuk memperjelas bagaimana aplikasi akad *musyarakah mutanaqishah* di lokasi penelitian, maka peneliti akan menguraikannya secara komprehensif dengan cara menguraikan mulai dari proses pengajuan pembiayaan sampai transaksi selesai beserta dengan akad, ketentuan, regulasi dan semua hal yang berkaitan dengan aplikasi di lapangan yang perlu untuk diketahui.

Pertama, nasabah mengajukan pembiayaan ke pada pihak bank dengan datang langsung ke bank atau via telepon dengan pihak link bank yang ada dimasyarakat. Selain mengajukan nasabah juga harus membawa beberapa persyaratan yang telah ditetapkan bank sebagai mana disebut diatas.

Kedua, sebelum melakukan survei nasabah telah lebih dulu mendapatkan mandat dari pihak bank untuk memilih sendiri properti yang akan dibiayai bersama, sehingga pada saat iniah muncul satu akad tambahan yakni *wakalah* yang dinyatakan dalam bentuk Surat Wakalah, artinya bank memberikan kekuasaan penuh untuk memilih properti tersebut. Baru lah setelah itu, PCA (*proseccing colletion assistant*) melakukan survei ke lokasi yang telah dipilih nasabah sebagai properti yang akan dibiayai bersama, kemudian PCA mengukur lokasi, bertanya harga pasar, melihat keadaan sekitar lokasi properti dll.

Ketiga, setelah itu data nasabah di input untuk kemudia diberikan kepada SBM (*Subbrance Manager*) melalui sistem, untuk kemudian



dianalisis apakah pembiayaan layak disetujui atau ditolak. Proses ini menunggu hingga tiga sampai empat hari lamanya.

Keempat, penandatanganan kontrak yang dilakukan di bank tersebut dengan harus disaksikan dua orang saksi biasanya dari pihak bank, dan hal ini telah dijalankan sesuai dengan ketentuan syara' yang menjelaskan bahwa setiap akad harus disaksikan dua orang saksi laki-laki atau satu laki-laki dan dua orang perempuan. Sebagaimana firman Allah yang artinya:

"..Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu."<sup>178</sup>

Pada saat akad kontrak berkas-berkas harus ada saat itu juga, seperti dijelaskan sebelumnya. Pada saat ini jelas dilakukan *ijab qabul* antara pihak bank dan nasabah, kontrak yang dilakukan yakni akad *musyarakah*. Namun yang masih menjadi pertanyaan adalah disini juga dijelaskan bahwa nasabah juga harus membayar sejumlah *ujrah* sewa yang

---

<sup>178</sup> Al-Quran, 2: 282.

dilakukan nasabah. Jika ditelaah lebih dalam, pada saat ini terjadi dua akad dalam satu transaksi yakni akad *musyarakah* dan akad *ijarah*, namun hal ini dibenarkan melalui fatwa DSN MUI yang menyatakan bahwa dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati.<sup>179</sup> Jadi hal ini dapat dilakukan bersama-sama namun nasabah menjadi pihak yang berbeda yaitu menjadi pihak pemodal (*shahibul maal*) dan pihak penyewa manfaat.

Prinsip *musyarakah* salah satunya adalah berbagi keuntungan dan kerugian antara kedua belah pihak nasabah dan bank, sehingga bila terjadi terjadi masalah ditengah transaksi bukan dari kesalahan bank maka nasabah tidak wajib membayarnya, dan sebaliknya jika kesalahan dari kelalaian nasabah maka nasabah harus mengantinya. Namun setelah ditelaah lebih dalam jika terjadi masalah pada properti bukan dari kelalaian nasabah misalkan terkena gempa bumi, properti ditutup asuransi, sedangkan asuransi dibayar oleh nasabah. Hal ini yang menurut peneliti tidak dibenarkan karena kerugian harus ditanggung bersama, bank juga harus membayar asuransi sebagaimana nasabah. Akan peneliti rinci biaya yang harus dibayarkan nasabah ketikan akad terjadi:

---

<sup>179</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.01/DSN MUI/X/2013.

- a. Biaya administrasi, provisi dan appraisal: 1% dari maksimum pinjaman
- b. Asuransi jiwa dan kerugian 1%- 2% dari pembiayaan
- c. Notaris, materai dll= 4%

contoh:

Pinjaman	= 250.000.000
Adminitrasi	= 1% x 250.000.000 = 2.500.000
Asuransi	= 1% x 250.000.000 = 2.500.000
Notaris	= 4% x 250.000.000 = <u>10.000.000</u>
Jumlah	15.000.000

Pada saat *ijab qabul* tidak boleh ada yang ditutupi, sehingga pada saat ini pihak bank menjelaskan secara detail porsi nasabah berapa, porsi bank berapa, jangka waktu pembayaran, biaya-biaya, jumlah ansuran dan lainnya. Sehingga jelas dalam proses ini dilakukan secara tertulis. Sesuai dengan pedoman standar Otoritas Jasa Keuangan yakni Pengikatan Perjanjian Pembiayaan MMQ antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah harus dituangkan secara tertulis.<sup>180</sup>

Kelima, proses terakhir adalah pencairan pembiayaan yang dilakukan dari uang yang telah didebit ke rekening tabungan nasabah atau diberikan secara tunai tergantung permintaan nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa setiap debitur yang melakukan pembiayaan di BNI Syariah harus memiliki rekening tabungan.

<sup>180</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Musyarakah*, 123.

Keenam, nasabah yang mendapat pembiayaan dari bank berhak melakukan angsuran sebagaimana yang telah disepakati di aal akad. Nasabah sebagai pihak *shahibul maal* membayar *hishshah* bagian bank untuk mendapatkan properti tersebut dan nasabah sebagai pihak penyewa membayar sewa untuk pemakain properti bersama tersebut, besarnya angsuran yang harus dibayarkan flat atau sama tiap bulannya. Angsuran dapat dilakukan dengan transfer, debet rekening dan penyetoran langsung ke bank.

Ketujuh, transaksi diakhiri dengan pengambilan jaminan oleh nasabah kepada pihak bank. Setelah berakhirnya transaksi ini maka properti tersebut menjadi hak nasabah seluruhnya. Hal ini diakhiri dengan dikeluarkannya Surat Roya (pelepasan hak tanggungan). Selain itu, nasabah sebagai penyewa telah berakhir masa sewanya atas properti bersama tersebut.

Jadi, akhir akad *musyarakah muranqishah* yang terjadi pada aplikasi produk Griya MMQ di bank BNI Syariah KCP Banyuwangi adalah berakhir dengan properti menjadi kepemilikan nasabah apabila nasabah telah melunasi *hishshah* bank dan telah membayar sewa sesuai akad.

Jaminan properti dikembalikan kepada nasabah dan menjadi hak penuh nasabah untuk mengambil manfaat. Semua berkas pun diberikan kepada yaitu berupa akta rumah atas nama nasabah apabila properti rumah. Setelah jaminan diambil rekening hutang milik nasabah juga ditutup,

namun berbeda dengan rekening tabungan nasabah, nasabah dapat menutupnya atau tetap aktif digunakan untuk keperluan lain tergantung pada nasabah itu sendiri. Akan tetapi biasanya bank mensarankan agar rekening tabungan tetap digunakan, sebagai antisipasi bank kehilangan nasabah.

Untuk memudahkan uraian dari hasil temuan, maka peneliti disini akan merangkumnya secara singkat, jelas dan pada dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**Tabel 1.6**  
**Hasil Temuan**

Pembahasan	Hasil Temuan	Landasan/SOP
Akad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menggunakan akad musyarakah mutanaqishah</li> <li>2. digunakan untuk pembiayaan konsumtif</li> <li>3. menggunakan akad musyarakah al-inan dan ijarah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. MMQ memang akad musyarakah mutanaqisha</li> <li>2. Dapat digunakan untuk pembiayaan konsumtif maupun produktif</li> <li>3. memang harus menggunakan akad musyarakah al-inan dan wakalah</li> </ol>
Nasabah	Nasabah perorangan maupun lembaga	Lembaga boleh perorangan atau lembaga
Musyarakah Mutanaqishah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menggunakan tiga akad; musyarakah, ijarah dan wakalah dalam bentuk surat wakalah</li> <li>2. tidak boleh ada dua akad pokok dalam satu transaksi, musyarakah dan ijarah, pratik tidak berjenjang namun nasabah menjadi dua pihak yang berbeda yakni shahibul maal</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Digunakan 2 akad yakni musyarakah dan ijarah, tapi boleh lebih asalakan akad tambahan</li> <li>2. boleh dilakukan dua akad pokok asal berjenjang. Menjadi dua pihak dibolehkan menurut Fatwa DSN-MUI</li> <li>3. harus jelas menggunakan akad tijari atau tabarru', harus jelas salah satunya.</li> </ol>

	dan penyewa 3. Masuk akad tijari	
Objek MMQ (Properti)	Rumah, ruko, rukan, tanah kavling, sawah, kendaraan bermotor	Aset berupa properti yang dimiliki bersama antara Bank dan Nasabah, seperti rumah tinggal/rumah susun (rusun)/rumah toko (ruko)/rumah kantor (rukan)/apartemen/kondomium/jenis rumah lainnya.
Plafont Pembiayaan	Plafont bank masih dalam taraf wajar sesuai ketentuan OJK	Nilai nominal dana pembiayaan yang akan diberikan Bank kepada Nasabah.
Hishshah	1. Dijelaskan porsi bank menurut plafont, jika nasabah tidak setuju akad tidak dilanjutkan 2. Hishshah tidak sama	1. wajib dijelaskan porsi hishashah masing-masing pihak 2. Hishshah al-inan yaitu syirkah yang tidak mesti kontribusi modal dan kerja sama dengan pihak lainnya tapi sesuai kesepakatan
Ijarah	Jenis ijarah 'ain (murni), ijarah muncul melalui pembayaran ujroh setiap bulan melalui angsuran	Jenis ijarah tidak disebutkan namun bukan termasuk IMBT, karena MMQ berpindah karena decreasing/modal menurun bank atas pembayaran angsuran nasabah
musyarakah	Akad ini muncul pada saat penandatanganan kontrak	Harus dilakukan diawal akad karena MMQ
Pembayaran angsuran	Nasabah membayar porsi bank dan sewa, dilakukan secara flat/tetap tiap bulan	Nasabah membayar porsi bank dan sewa, pembayaran boleh flat/tetap tiap bulan atau berubah sesuai persetujuan bank
Nisbah Bagi Hasil	Sesuai kesepakatan dengan alat plafont	Sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah
Wakalah	Wakalah ammah (umum), bank memberi kebebasan memilih properti kepada nasabah	Properti bersama lebih baik dipilih berdua karena milik berdua, agar tidak ada salah satu pihak yang dirugikan
Kerugian	Jika terjadi kerugian atas kelalain nasabah maka	Musyarakah berarti kongsi kerjasama dua pihak atau

	menjadi tanggung jawab nasabah, jika tidak maka akan ditutup asuransi yang mana asuransi dibayar nasabah	lebih yang memberikan kontribusi bersama, kerugian dan keuntungan ditanggung bersama. Seharusnya jika bukan kelalaian nasabah maka bank harus juga ikut ganti rugi bila ia bank harus juga membayar asuransi
Proses Transaksi sampai Selesai	Masih belum berlaku secara syariah karena beberapa alasan temuan: penjelasan kapan digunakan akad musyarakah dan ijarah masih belum jelas, kerugian bersama masih menjadi tanggung jawab nasabah, akhir akad tidak dijelaskan diakhiri dengan apa	Sesuai ketentuan yang berlaku secara syariah



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Pada bagian ini peneliti akan menyimpulkan hasil penelitian, yakni mengacu pada dua fokus penelitian yang telah dipaparkan pada bab pertama, sebagai berikut:

##### 1. Konsep *musyarakah mutanaqishah* di BNI Syariah KCP Banyuwangi

Dari hasil penelitian dan analisis maka dapat disimpulkan bahwa akad *musyarakah munataqishah* digunakan untuk pembiayaan konsumtif untuk kepemilikan rumah, ruko, rukun, tanah kavling, sawah, kebun, kendaraan bermotor dan bahkan take over pembiayaan dari bank lain. Akad yang digunakan dalam produk ini pastilah akad *musyarakah*, *ijarah* dan *wakalah* yang tidak disebut dalam brosur BNI Syariah. Jenis *ijarah* yang digunakan adalah *ijarah 'ain* (murni), dan *musyarakah* yang digunakan jenis *musyarakah al-'inan* serta jenis *wakalahnya* adalah *al-ammah*.

Karena konsep *musyarakah mutanaqishah* termasuk akad *murakkabah* atau multi akad maka didalamnya harus mengikuti kaedah multi akad. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad tidak dibenarkan adanya dua akad pokok dalam satu transaksi, dibolehkan dengan dilakukan berjenjang, di produk ini ada dua akad pokok yakni *musyarakah* dan *ijarah*, maka hal ini masih dapat dibenarkan meskipun akad dilakukan bersamaan melalui pembayaran angsuran pokok tiap bulan, dimana akad



*ijarah* ada karena pembayaran sewa (*ujroh*). Pihak nasabah menjadi dua pihak yang berbeda yakni sebagai *shahibul maal* dan penyewa.

2. Aplikasi *musyarakah mutanaqishah* di BNI Syariah KCP Banyuwangi.

Didapati bahwa dalam proses atau aplikasi akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk Griya MMQ ini sejalan dengan ketentuan yang telah berlaku mulai dari awal akad sampai berakhirnya serta ketetapan-ketetapan yang berlaku secara syariah. Namun masih terdapat beberapa kesenjangan diantaranya:

Penggunaan akad *musyarakah* jelas dilakukan di awal saat penandatanganan kontrak, sedangkan akad *ijarah* tidak terlihat atau dipaparkan secara jelas kapan munculnya akad ini, namun kenyataannya akad *ijarah* yang dimaksud adalah dalam bentuk pembayaran *ujroh* atas manfaat yang digunakan nasabah pada properti. Sehingga, akad *musyarakah* dan *ijarah* terus beriringan hingga akhir akad. Kaedah *musyarakah* juga berlaku dalam praktik. Prinsip *musyarakah* yang paling dasar adalah keuntungan dan kerugian ditanggung bersama, namun ketika terjadi kegagalan/kerugian dalam akad yang disebabkan diluar kelalai nasabah, kerugian ditanggung asuransi bukan bersama, sedangkan asuransi dibayar oleh nasabah. Hal inilah yang masih menjadi PR buat bank BNI Syariah KCP Banyuwangi khususnya dan bank-bank lain pada umumnya.

Berakhirnya akad *musyarakah mutanaqishah* yang terjadi dilokasi masih tidak dilakukan secara jelas bagaimana akhir dari akad tersebut. Namun diakhir akad nasabah hanya datang ke bank menukar Surat Hak

Tanggung dan bank memberi Surat Roya sebagai bukti bahwa properti telah sah menjadi milik nasabah sepenuhnya. Tidak ada *shigot* yang diucapkan secara lisan bahwa akad telah berakhir.

## B. Saran

Saran dibutuhkan dalam setiap hasil karya tulis ilmiah, hal ini perlu dilakukan sebagai bentuk perbaikan atas segala kekurangan ataupun kesalahan dalam tulisan. Saran yang dapat dituangkan adalah sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini masih banyak kekurangan-kekurangan disana disini mulai dari segi penulisan ataupun penyajian data serta analisis yang dilakukan peneliti. Maka diharapkan penelitian ini dapat lebih disempurnakan sebagaimana semestinya, baik dari penulisan, penambahan data, analisis yang lebih dalam, penyajian data yang mudah dimengerti dan lainnya.
2. Bagi pembaca, diharapkan dapat memberikan kritik dan saran bagi hasil penelitian ini, dan diharapkan dapat menyempurnakan kekurangan dalam tulisan ini.
3. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran kepada bank BNI Syariah khususnya dan bank lain pada umumnya tentang kaedah-kaedah atau standar penggunaan akad *murakkabah* pada produknya.
4. Selain, itu diharapkan pula bank BNI Syariah KCP Banyuwangi dapat mempromosikan produk Griya MMQ ini lebih gencar dan menjadikanya sebagai salah satu produk unggulan bank BNI Syariah, dan akhirnya dapat

mengait kerjasama sama dengan masyarakat secara kongsi dengan sistem syariah.

5. Selain itu, peneliti juga berharap Bank BNI Syariah dan bank-bank Syariah lainnya dapat memegang teguh kaedah-kaedah syariat yang sesuai dengan tuntunan Rasulullah. sehingga bersih dari unsur-unsur riba, gharar, dan maisir, dan pada akhirnya mendatangkan mashlahah bagi semua pihak termasuk pihak ketiga (masyarakat). Jika praktik-praktik ekonomi yang lurus (*hanif*) sudah menjadi tradisi dalam suatu masyarakat, maka pintu-pintu berkah akan dibukakan oleh Allah, sehingga karunia dan rahmat Allah akan tercurahkan di negeri tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulahana. 2014. *Kaedah-Kaedah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract)* . Nurul Ilmi.
- al-Imrâni, Abdullâh bin Muhammad bin Abdullâh Al-Asqalani. 2006. *Al-“uqûd al-Mâliyah al-Murakkabah*. Riyadh: DârKunûzEshbelia li al-Nasyrwa al-Tauzî, 2006
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Aryanti, Yosi. 2016. Multi Akad (Al-'Uqud Al-Murakkabah) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah. *Ilmiah Syariah*, 15.
- Ayub, Muhammad, *Understanding Islamic Finance*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Burhanudin. 2016, Januari. Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). *AL-Ihkam*, 11.
- Buku Otoritas Jasa Keuangan (OJK). 2016. *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqhisah*. Jakarta: OJK.
- Creswell, John W. 2013. *Penelitian Kualitatif dan Desain Riset*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Djamal, M. 2015. *Paradigma Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Djamil, Fathurrahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.08/DSN MUI/IV/2000
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN MUI/IV/2000
- Hamidi. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif: Pendekatan Praktis Penulisan Proposal dan Laporan Penelitian*. Malang: UMM Press.
- Harhap, Raja Sakti Putra. 2016, Agustus. Hukum Multi Akad dalam Transaksi Syariah. *Al-Qasd*, 1.
- Hasan, Muhammad Tholchah. 2001. *Metode Penelitian Kualitatif*. Malang: Visip Press

- Husniy, Imam Taqiyuddin Abi Bakar Muhamma. *Kifayatul Akhyar*. Bairut
- Isfandiar, Ali Amin. 2013, Nopember. Analisis Muamalah tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah. *Penelitian*, 10.260
- Kamus Arab Indonesia Al-Munawwir. 1997. Surabaya: Pustaka Progresif
- Kasmir. 2015. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Meleong, Lexy J. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mursal dan Yuserizal Bustami. 2017. Helah dan Hybrid Contract (al-'Uqud al-Murakkabah) pada Produk Keuangan Syariah dalam Perspektif Fiqh Muamalah. *Islamika*, 17.
- Maulana, Hasanudin. 2011, Januari. Multi Akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia. *Iqtishad*, 3.
- Muhammad. 2015. *Manajemen Dana Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Nikmah, Azimatul. 2017. Analisis Hybrid Contract pada Pembiayaan Gadai Emas di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. *IAIN Jember*.
- Nugraheni, Desti Budi. 2015, Juli. Analisis Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang pada Bank BRI Syariah. *Mimbar Hukum*, 27.
- Pratiwi, Rahmi dan Noprizal. 2017, Januari. Formulasi Hybrid Contract sebagai Alternatif Pembiayaan Pertanian di Bank Syariah. *Al-Falah*, 2.
- Prastowo, Andi. 2011. *Memahami Metode-Metode Penelitian*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media.
- Satria, Muhammad Hatta. 2016. Akad Hybrid pada Produk Qardh Beragun Emas. *Hukum dan Syariah*, 7, 135.
- Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbie Ash. 1997. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Semarang: PT Pustaka Putra.
- Syafe'i, Rachmat. 2001. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Syakur, Ahmad. 2016, Desember. Hybrid Contract pada Produk Rahn di Pengadaian Syariah. *Karsa*, 24.

*Tim Penyusun Buku Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah.* (2015). Jember: IAIN Jember Press.

Yin, Y Robert. 2014. *Studi Kasus: Desain dan Metode.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada



### MATRIK PENELITIAN

JUDUL/VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	FOKUS PENELITIAN
Konsep <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada Produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi	1. Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	a. Bukan akad asal b. Skema bagi hasil c. Menggunakan dua akad ( <i>musyarakah</i> dan <i>ijarah</i> ) d. Termasuk akad pembiayaan e. Ada akad pokok dan akad tambahan f. Akad sah (sesuai Fatwa DSN-MUI) g. modal dari bank dalam bentuk <i>hishshah</i> h. Ada subyek, objek dan <i>wa'd</i> (janji) i. Pengalihan unit <i>hishshah</i>	Informan 1. Customer Service –Sri Hidayati 2. Marketing ( <i>lending</i> )- Putri Nurisya Habibah 3. PCA (prossencing collaction assitent)-Lucky Fibrianto 4. SBM (subbrance manager)-Ariadie	1. Pendekatan penelitian menggunakan studi kasus 2. Jenis penelitian : kualitatif atau <i>field research</i> (penelitian lapangan) 3. Teknik pengumpulan data: a. Wawancara b. Observasi c. Dokumentasi 4. Teknik analisis data <i>deskriptif</i> 5. Teknik penentuan subyek penelitian <i>purposive teknik</i>	1. Bagaimana konsep <i>Musyaraqah Mutanaqishah</i> di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi? 2. Bagaimana aplikasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu
	2. SOP praktik <i>musyarakah mutanaqishah</i>	a. Standar akad b. Standar kriteria nasabah		6. Keabsahan data :	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>c. Standar modal atau <i>hishshah</i></li> <li>d. Standar plafond pembiayaan dan FTV</li> <li>e. Standar properti indent</li> <li>f. Standar harga perolehan properti</li> <li>g. Standar kepemilikan objek MMQ</li> <li>h. Standar sewa objek MMQ</li> <li>i. Standar bagi hasil dan kerugian</li> <li>j. Standar biaya</li> <li>k. Standar angsuran pembiayaan</li> </ul>		trianggulasi sumber	Banyuwangi?
--	--	--	--	---------------------	-------------



## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Firdausia Hadi

NIM : E20151171

Prodi/Jurusan : Perbankan Syariah/ Ekonomi Islam

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Institusi : IAIN Jember

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "Konsep *Musarakah Mutanaqishah* pada Produk Griya MMQ iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi" adalah hasil penelitian/ karya sendiri.

Bagian atau data tertentu yang saya peroleh dari perusahaan atau lembaga dan/atau saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas dengan kaidah penulisan karya tulis ilmiah.

Jember, 08 Nopember 2019



Firdausia Hadi  
NIM.E20151171

## PEDOMAN WAWANCARA

- A. Pimpinan (*subbranch manager*) BNI Syariah KCP Banyuwangi?
1. Bagaimana sejarah berdirinya bank BNI Syariah KCP Banyuwangi?
  2. Tujuan berdirinya bank BNI Syariah KCP Banyuwangi?
  3. Visi, misi BNI Syariah KCP Banyuwangi?
  4. Legalitas lembaga sendiri?
- B. *Customer Service* BNI Syariah KCP Banyuwangi
1. Produk-produk yang ditawarkan BNI Syariah KCP Banyuwangi?
  2. Jenis pinjaman produk Griya MMQ?
  3. Syarat-syarat pengajuan pembiayaan Griya MMQ?
  4. Cara pembayaran angsuran pembiayaan Griya MMQ?
  5. Berapa biaya yang dikeluarkan mulai dari administrasi, materai, notaris dan lain-lain?
  6. Proses pengajuan pembiayaan Griya MMQ?
  7. Haruskah nasabah membuka rekening untuk pembiayaan Griya MMQ?
- C. *Direct Sales* BNI Syariah KCP Banyuwangi
1. Sejarah penamaan produk Griya MMQ?
  2. Jenis pinjaman produk Griya MMQ?
  3. Plafond pembiayaan Griya MMQ?
  4. Struktur organisasi BNI Syariah KCP Banyuwangi?
  5. Syarat dan ketentuan pengajuan pembiayaan BNI Syariah KCP Banyuwangi?
  6. Tujuan pembiayaan untuk?
  7. Prosedur pengajuan pembiayaan?
  8. prosedur pemberian pembiayaan?
  9. Prosedur pelunasan angsuran Griya MMQ?
  10. Proses analisis jaminan?
  11. Jenis jaminan yang diberikan?
- D. *Operational Support Head* BNI Syariah KCP Banyuwangi
1. Masuk dalam bentuk pembiayaan apa?

2. Keuntungan dan kerugian ditanggung siapa?
3. Berapa besaran modal bank dan nasabah?
4. Properti menjadi milik siapa ketika akad ditandatangani?
5. Keuntungan produk Griya MMQ didapat dari mana?
6. Bank berperan menjadi pihak apa dan nasabah menjadi pihak apa?
7. Akad apa yang digunakan pada produk Griya MMQ?
8. Menggunakan berapa akad produk Griya MMQ?
9. Kapan akad satu dan akad yang lain digunakan?
10. Bagaimana proses penandatanganan akad?
11. Cara mengakhiri akad pada produk Griya MMQ?
12. Bagaimana Proses pengajuan sampai ditandatangani akad?
13. Bagaimana jika nasabah ingkar janji?





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER**  
**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.id – e-mail : info@isn-jember.ac.id

**J E M B E R**

Nomor : B-37/In.20/7.a/PP.00.9/7 /2019  
Lampiran : -  
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.

Bapak/Tbu/Sdr :Pimpinan Bank BNI Syariah KCP 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 : Firdausia Hadi

NIM : E20151171

Semester : VIII (delapan)

Jurusan : Ekonomi Islam

Prodi : Perbankan Syariah

No Telpon : 083111560773

Dosen Pembimbing : Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I

NIP : 19730830 199903 1 002

Judul Penelitian :Aplikasi Metode *Al-'uqud Al-murakkabah* pada Produk Pembiayaan Griya-MMQ iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi

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

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Jember, 18 Pebruari 2019

a.n. Dekan,

Wakil Dekan Bidang Akademik



**Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I**

NIP. 19730830 199903 1 002

## DOKUMENTASI

Proses wawancara dengan *Customer Service*



Nasabah Mengajukan Pembiayaan Griya MMQ



## Nasabah Melakukan Pembayaran



## Foto dengan Pimpinan dan Karyawan BNI Syariah KCP Banyuwangi



Proses wawancara dengan *Direct Sales*



Proses wawancara dengan *Operational Support Head*



Nampak Kantor BNI Syariah KCP Banyuwangi







KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Jl. Mataram No. 1 Mangli Jember, Kode Pos 68136, Telp (0331) 487550, 427005

Fax (0331) 427005, Web: [www.iain-jember.ac.id](http://www.iain-jember.ac.id), email: [info@iain-jember.ac.id](mailto:info@iain-jember.ac.id)

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

Nomor	Tanggal	Jenis Kegiatan	Paraf
1	15 Maret 2019	Pengajuan penelitian dan wawancara dengan bapak Ariadie selaku <i>subbranch manager</i>	
2	15 Maret 2019	Wawancara dengan mbak Putri selaku <i>direct sales</i>	
3	14 April 2019	Wawancara dengan mbak Putri selaku <i>direct sales</i>	
4	15 April 2019	Wawancara dengan Lucky Fibrianto selaku <i>operational support head</i>	
5	10 Mei 2019	Wawancara dengan mbak Putri selaku <i>direct sales</i>	
6	10 Mei 2019	Wawancara dengan mbak Sri Hidayati selaku <i>customer service</i>	

Banyuwangi, 10 Juli 2019

Mengetahui,

Subbranch Manager BNI Syariah KCP

Banyuwangi



ARIADIE

## BIODATA PENULIS



Nama Lengkap : Firdausia Hadi  
Tempat dan Tanggal Lahir : Banyuwangi, 05 Pebruari 1996  
Riwayat Pendidikan : SDN 2 Segobang, PP Al-  
Ishlah Bondowoso, PP  
Baitul Arqom, Balung,  
Ekonomi dan Bisnis Islam/  
Perbankan Syariah, IAIN  
Jember  
Nomor Telepon : 082237523169  
E-mail : firdausiamumtazah18@gmail.com  
Alamat Rumah : Desa Segobang RT 01/RW 05,  
Kec.Licin, Banyuwangi  
Organisasi yang Diikuti : Komunitas Intellectual  
Movement Community (IMC)  
Motto Hidup :Jika kamu tidak menulis maka  
kamu akan hilang dari sejarah,  
maka menulislah.

IAIN JEMBER