

**ANALISIS STATUS KEPEMILIKAN RUMAH PADA PEMBIAYAAN TAKE
OVER BSI GRIYA HASANAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) KANTOR
CABANG (KC) A YANI BANYUWANGI**

SKRIPSI



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ**

Oleh:

**Devita Rosalina Paramita
Nim : E20191225**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
DESEMBER 2023**

**ANALISIS STATUS KEPEMILIKAN RUMAH PADA PEMBIAYAAN TAKE
OVER BSI GRIYA HASANAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) KANTOR
CABANG (KC) A YANI BANYUWANGI**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

Oleh:

Devita Rosalina Paramita

Nim : E20191225

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
DESEMBER 2023**

**ANALISIS STATUS KEPEMILIKAN RUMAH PADA
PEMBIAYAAN *TAKE OVER* BSI GRIYA HASANAH DENGAN
AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK
SYARIAH INDONESIA (BSI) KANTOR CABANG (KC) A YANI
BANYUWANGI**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Oleh:

**Devita Rosalina Paramita
Nim : E20191225**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Disetujui Pembimbing:



Dr. Abdul Rokhim, S.Ag, M.E.I
NIP. 197308301999031003

**ANALISIS STATUS KEPEMILIKAN RUMAH PADA PEMBIAYAAN TAKE
OVER BSI GRIYA HASANAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) KANTOR
CABANG (KC) A YANI BANYUWANGI**

SKRIPSI


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

Hari : Jum'at
Tanggal : 1 Desember 2023

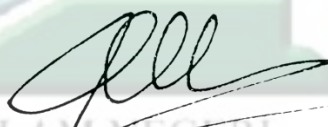
Tim Penguji

Ketua Sidang

Sekretaris



Dr. H. Ubaidillah, M.Ag.
NIP: 196812261996031001



Aminatus Zahriyah, M.Si.
NIP: 198907232019032012

Anggota:

1. Prof. Dr. Khamdan Rifa'i, S.E., M.Si.



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



Menyetujui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Ubaidillah, M.Ag.
NIP.196812261996031001

MOTTO

”Dari Abu Hurairah, Rosululloh SAW berkata

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ
مِنْ بَيْنَهُمَا (رواه أبو داود)

Artinya : “Sesungguhnya Allah Azza wa jalla berfirman:”Aku pihak Ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya”(HR.Abu Dawud dan Hakim).*



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

* Hadits, HR.Abu Dawud dan Hakim

PERSEMBAHAN

Syukur kepada Allah SWT atas kelimpahan rahmat, kasih sayang dan kemudahan yang diberikan-Nya dalam menuntut ilmu, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi. Skripsi yang telah diselesaikan oleh penulis dipersembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya “ayah Rosuli dan ibu Sunarsih ” yang selalu memberikan semangat, kasih sayang, nasehat dan doa-doa yang tulus untuk anak-anaknya, terimakasih atas kasih sayang yang telah diberikan serta dukungan dan pengorbanan selama ini sampai penulis bisa di titik ini. Semoga Allah membalas semua apa yang telah menjadi pengorbanan bapak dan ibu untuk anak-anaknya.
2. Adik saya tersayang Renata dan Indi yang memberikan dukungan dan doanya.
3. Keluarga besar tercinta yang selalu memberi dukungan semangat serta doa terbaik.
4. Almamater Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember dan seluruh dosen khususnya Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah ikhlas meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan ilmu kepada penulis.
5. Teman-teman PS 5 angkatan 2019 Perbankan Syariah yang telah menjadi teman seperjuangan dan saling berbagi ilmu selama di perkuliahan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat limpahan rahmat, taufiq, hidayah serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dengan judul skripsi “Analisis Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan Take Over Bsi Griya Hasanah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang (KC) A Yani Banyuwangi.”

Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang terang benderang yakni agama islam, yang pastinya kita nantikan syafaatnya di yaumul qiyamah nanti.

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya penulis membutuhkan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM. selaku rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Dr.Ubaidillah, M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (2023-2027) Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Ana Pratiwi, M.S.A. selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Muhammad Saiful Anam, M.Ag selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang senantiasa memberi nasehat, inspirasi serta motivasi selama ini.
5. Dr. Abdul Rokhim, S.Ag, M.E.I selaku dosen pembimbing yang telah

meluangkan waktu, tenaga serta pikiran dalam membimbing dan mengarahkan penulisan serta memberikan motivasi dalam penulisan ini.

6. Hari Cahyono selaku Branch Manajer Bank Syariah Indonesia (KC) A Yani Banyuwangi.
7. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah membekali ilmu serta pengetahuan yang bermanfaat, serta semua staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
8. Seluruh karyawan Bank Syariah Indonesia KC A Yani Banyuwangi yang telah meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran dalam membimbing dan mengarahkan penyusunan skripsi ini.
9. Kepada seluruh pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan bantuan fisik maupun psikis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan lancar.

Akhir kata semoga Allah SWT membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya.

Jember, 9 November 2023

Devita Rosalina Paramita
NIM.E20191225

ABSTRAK

Devita Rosalina Paramita, Dr. Abdul Rokhim, S.Ag, M.E.I, 2023: Analisis Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan Take Over BSI Griya Hasanah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang (KC) A Yani Banyuwangi.

Untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah Bank Syariah Indonesia (BSI) menawarkan produk *take over* pembiayaan BSI Griya Hasanah. Yang mana pembiayaan BSI Griya Hasanah ini bisa menjadi pilihan masyarakat untuk melakukan pemindahan pembiayaan perumahan dari bank lain ke Bank Syariah Indonesia.

Fokus yang diteliti pada skripsi ini yaitu: 1) Bagaimana pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan take over BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi?. 2) Bagaimana analisis status kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan take over BSI Griya Hasanah di BSI KCP A Yani Banyuwangi?

Tujuan dari penelitian ini antara lain: 1) Mengetahui pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan take over BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi. 2) Mengetahui analisis status kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan take over BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi.

Peneliti mengidentifikasi permasalahan tersebut dengan menggunakan penelitian ini,peneliti harus terjun langsung lapangan untuk memperluas dalam penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data diperoleh dari observasi, Wawancara dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini antara lain: Sebelum Melakukan Take Over BSI Griya Hasanah Ada Beberapa Tahapan Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi. Terkait dengan analisis status kepemilikan rumah menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, penting untuk dicatat bahwa meskipun terjadi "*take over*," hak dan kewajiban tidak mengalami perpindahan yang signifikan. Nasabah telah menyelesaikan kewajiban mereka pada kreditur awal, dan hak serta kewajiban tersebut muncul kembali dalam konteks BSI.

Kata Kunci: BSI Griya Hasanah, *Musyarakah Mutanaqisah*, *Take Over*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Fokus Penelitian.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Istilah	8
F. Sistematika Pembahasan	11
BAB II KAJIAN PUSTAKAAN	13
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Kajian Teori.....	30
BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	43
B. Lokasi Penelitian.....	44

C. Subjek Penelitian	44
D. Teknik Pengumpulan Data.....	45
E. Analisis Data.....	46
F. Keabsahan Data	48
G. Tahap Penelitian	49
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	50
A. Gambaran Objek Penelitian	50
B. Penyajian Data dan Analisis	56
C. Temuan Penelitian	66
BAB V PENUTUP	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	75
Lampiran-lampiran	
1. Matriks Penelitian	
2. Pernyataan Keaslian Tulisan	
3. Pedoman Wawancara	
4. Surat Ijin Penelitian	
5. Surat Selesai Penelitian	
6. Jurnal Kegiatan Penelitian	
7. Dokumentasi	
8. Surat Keterangan Lulus Plagiasi	
9. Surat Selesai Bimbingan	
10. Biodata	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Jumlah Nasabah Pembiayaan Griya Hasanah	5
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	27
Tabel 4. 1 Nama dan jabatan Karyawan BSI KC A Yani Banyuwang.....	53



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Model Interaktif Analisis Data Miles-Hubermen	48
Gambar 4. 1 Logo Bank Syariah Indonesia	51
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi Operation BSI KC A Yani Banyuwangi	53



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kemajuan zaman dan teknologi telah mempercepat perubahan sistem keuangan sekaligus menghadirkan persaingan yang ketat di industri perbankan. Oleh karena itu, sistem perbankan perlu diterapkan untuk menyeimbangkan inovasi dan permintaan pasar. Real estate perumahan termasuk dalam distribusi produk yang dibiayai oleh sektor perumahan yang dominan. Salah satu produk perbankan syariah yang banyak digunakan dalam sistem perbankan syariah di Indonesia adalah Musyarakah Mutanaqisah. Dalam konteks pengembangan produk, bank syariah harus mengikuti prinsip syariah dan mempertimbangkan ketentuan hukum positif. Hal ini penting untuk memastikan bahwa produk tersebut dapat digunakan di masa mendatang tanpa menempatkan bank pada risiko hukum atau keuangan.¹

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau tempat berteduh merupakan kebutuhan pokok setiap manusia bersamaan dengan kebutuhan akan sandang, pangan dan papan. Permintaan akan perumahan semakin meningkat dari tahun ke tahun karena penambahan alami dan pertumbuhan penduduk akibat urbanisasi, terutama di daerah perkotaan. Hal ini di buktikan dengan laporan perkembangan keuangan syariah pada tahun 2019, porsi pembiayaan untuk kepemilikan rumah tinggal sebesar 22,45% lebih unggul dibanding dengan

¹ Muchammad Fachtur Rozaq, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Asset Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah" (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2019), 2.

kepemilikan peralatan rumah tangga sebesar 12,32%, kepemilikan kendaraan bermotor sebesar 3,10%, kepemilikan ruko sebesar 1,02%, dan kepemilikan flat atau apartemen sebesar 0,83% .

Dalam hal ini untuk memenuhi kebutuhan akan kepemilikan rumah BSI KC A Yani Banyuwangi menawarkan produk pembiayaan pemilikan rumah yakni BSI Griya Hasanah dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah dengan konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti tersebut yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas properti tersebut dengan menggunakan akad ijarah.

Akad musyarakah mutanaqisah merupakan salah satu produk berbasis bagi hasil yang mana dalam akad ini adanya kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu. Masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*al-mal, capital*), atau keahlian/manajerial (*a'mal, expertise*) dengan kesepakatan keuntungan dibagi bersama, dan jika terjadi kerugian di tanggung bersama.²

Spesifikasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk perbankan syariah di Indonesia adalah dilaksanakan dengan tujuan pembiayaan pembelian properti baru, lama, *take over* dan *refinancing*. Dan salah satu yang saat ini populer di BSI yakni pembiayaan *take over* pada kepemilikan rumah BSI Griya Hasanah. Bank syariah menyediakan suatu fasilitas pembiayaan modal kerja bertujuan untuk meringankan nasabah dalam membayar cicilan angsuran di bank konvensional karena tidak selamanya nasabah bisa membayarnya dengan lancar, sehingga

² Ahmad Dahlan, *Bank Syariah* (Yogyakarta: Teras , 2012), 13.

pembiayaan ini disebut pembiayaan *take over* Bagi bank syariah, *Take Over* merupakan pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari pengambil-alihan terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permohonan nasabah. Pembiayaan modal kerja di bank konvensional, nasabah mengalami kendala dalam membayar utang suku bunga yang terus naik dalam angsuran perbulannya di bank konvensional, sehingga cara untuk tetap mempertahankan modal kerja tersebut, nasabah melakukan suatu *take over* pembiayaan pinjaman di bank syariah guna untuk meringankan beban sisa angsuran yang akan dilanjutkannya. Pelaksanaan transaksi *take over* dalam suatu pengalihan hak dan kewajiban dengan transaksi hiwalah pengalihan hutang dimana keduanya ini merupakan pernyataan kesepakatan dalam transaksi baik dalam hal subjek, maupun obyek

Jangka pembiayaan adalah jangka menengah dan jangka panjang. Proses pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah menggunakan kesempatan angsuran lebih ringan dengan minimal DP 20% atau bisa lebih banyak lagi. Kemudian Bank akan memberikan pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah dengan tunai dan sertifikat atas nama Bank dan nasabah. Sertifikat kepemilikan akan berganti menjadi satu pihak (nasabah) apabila *hishah* kepemilikan Bank beralih kepada nasabah dikarenakan pembayaran porsi kepemilikan oleh nasabah setiap bulannya sehingga kepemilikan nasabah menjadi 100% dan kepemilikan Bank 0% maka objek pembiayaan tersebut sepenuhnya milik nasabah.

Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerja sama tersebut. Selanjutnya

nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda tersebut berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.³

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Maka bagi hasil antara pihak Bank dan pihak Nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas aset bersama tersebut secara komersial berupa pendapatan ujuh dari penyewaan aset dengan akad ijarah (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

Lebih lanjut mengenai ketentuan dan kebolehan akad musyarakah mutanaqisah telah dinyatakan dalam fatwa DSN MUI No.73 tahun 2008, dalam hal ini meskipun sudah diatur dalam Fatwa DSN-MUI terdapat beberapa permasalahan dalam implementasi akad musyarakah mutanaqisah dengan praktiknya di lembaga keuangan syariah. Salah satunya yaitu mengenai status kepemilikan yang mencantumkan satu pihak (nasabah) dalam kepemilikan sertifikat aset dari awal pembiayaan langsung di atas namakan nasabah.

³ Dadin Sholihin, "Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Di Lembaga Keuangan Syariah Di PT. Bank Muamalat Indonesia KCP Bandung" (Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018), 7.

Sesuai dengan observasi yang diamati peneliti bahwasanya Bank Syariah Indonesia KC A Yani merupakan cabang BSI yang paling banyak diminati oleh masyarakat. Dapat dibuktikan dengan data pembandingan yaitu :

Tabel 1.1
Data Jumlah Nasabah Pembiayaan *Take Over* Griya Hasanah

No	Nama Bank	Jumlah
1	KC Banyuwangi A Yani	360
2	KCP Genteng Gajah Mada	322
3	KCP Banyuwangi Rogojampi 1	298
4	KCP Genteng Diponegoro	270
5	KC Banyuwangi Basuki Rahmat	265
6	KCP Banyuwangi S Parman	255
7	KCP Banyuwangi Purwoharjo	232
8	KCP Banyuwangi Rogojampi 2	211

Sumber : Dokumentasi di BSI KC A Yani

Berdasarkan data pembandingan diatas, menunjukkan bahwa pembiayaan mikro yang ada di Bank Syariah Indonesia KC A Yani merupakan Bank Syariah Indonesia paling banyak diminati oleh masyarakat sekitar Banyuwangi. Selain data diatas, peneliti juga melakukan wawancara pada tanggal 2 Oktober 2023 dengan pak Edy salah satu nasabah pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah. Beliau mengatakan bahwa:⁴

Saya Tertarik mengambil pembiayaan *Take over* BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KC A Yani karena ada beberapa keuntungan yang saya rasakan. Pertama, Pembiayaan Kepemilikan Rumah BSI Griya Hasanah memberikan fasilitas yang sesuai dengan prinsip syariah, yang penting bagi saya sebagai seorang Muslim. Selain itu, suku bunga yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia juga kompetitif. Seluruh proses ini memberikan kenyamanan dan kepercayaan kepada saya sebagai nasabah.

Oleh sebab itu, Bank Syariah Indonesia KC A Yani menjadi bank yang berperan sangat penting dalam penyaluran pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di beberapa daerah khususnya daerah Banyuwangi Kota. Produk *Take*

⁴ Bapak Edy, diwawancara oleh Devita Rosalina Paramita, Banyuwangi, 2 Oktober 2023

Over BSI Griya Hasanah yang diluncurkan oleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani memiliki potensi yang besar, dengan banyaknya minat nasabah menggunakan produk tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Analisis Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Syariah Indonesia KC(BSI) A Yani Banyuwangi.”

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, Penulis merumuskan Fokus Penelitian Sebagai Berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan *take over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi?
2. Bagaimana analisis status kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan *take over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari Penelitian yang berjudul “Analisis Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah Menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Syariah KC A Yani” yaitu mampu memecahkan masalah yang telah ditelaah sebelumnya. Adapun jawaban dari Fokus Penelitian yang ingin dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi.

2. Untuk menganalisis status kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini yang Berjudul “Analisis Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang KC A Yani Banyuwangi” Merupakan rasa keingin tahun serta pemahaman penulis terkait pada Kepemilikan rumah Pembiayaan *Take Over* BSI Griya hasanah Dengan menggunakan akad musyarakah Mutanaqishah. Setiap Penelitian Selalu Membawa Manfaat Bagi Pembaca ataupun Penulis. Adapun Manfaat Penelitian ini sebagai Berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan pada Lembaga Keuangan Syariah khususnya Perbankan Syariah pada Kepemilikan Rumah Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah Menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Dengan Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan bagi penulis-penulis selanjutnya yang akan melakukan penelitian yang berkaitan dengan Judul Skripsi ini. Adapun manfaat teoritis yang terdapat pada penelitian penulis sebagai berikut:

1. Dapat memberikan informasi kepada pembaca yang diteliti yaitu penerapan Kepemilikan Rumah Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah

Menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Syariah Indonesia KC A Yani Banyuwangi.

2. Untuk bahan referensi kalangan akademik serta menambah informasi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan.
3. Bagi Peneliti lebih lanjut hasil penelitian ini dapat Menambah informasi untuk dijadikan bahan pertimbangan dan referensi untuk penelitian yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan kepada industri perbankan syariah dan kebijakan otoritas perbankan syariah dalam mengevaluasi kesesuaian status kepemilikan dengan menggunakan akad Musyarakah mutanaqishah pada produk *take over* pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang dijalankan, agar tetap berada dalam ketentuan yang telah ditetapkan.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang istilah yang menjadi titik perhatian tersendiri oleh peneliti. Adanya Definisi istilah bertujuan agar sesuatu yang disampaikan oleh peneliti tidak terjadi kesalah pahaman pada makna istilahnya. Dari judul penelitian penulis, "analisis status kepemilikan rumah pada pembiayaan *take over* BSI Griya Hasanah dengan akad musyarakah mutanaqisah pada bank syariah Indonesia (BSI) KC A Yani Banyuwangi. Hal-hal yang harus dijelaskan terlebih dahulu oleh penulis adalah sebagai berikut:

1) Analisis

Analisis adalah teknik penelitian untuk memperoleh gambaran

yang objektif, sistematis, dan relevan secara sosiologis terhadap isi pesan suatu komunikasi. Deskripsi analisis dapat menggunakan metode pengukuran kuantitatif atau kualitatif dan dapat menggunakan keduanya sekaligus secara bersamaan⁵ Pengertian analisis juga dapat diartikan sebagai upaya untuk mengamati sesuatu secara mendetail, baik dengan menguraikan komponen-komponennya maupun dengan menyusun komponen-komponen tersebut untuk dipelajari lebih lanjut. Ada juga yang melihat pentingnya analisis sebagai kemampuan untuk memecahkan atau menguraikan informasi atau materi menjadi komponen yang lebih kecil dan lebih mudah dipahami dan dijelaskan.

2) Pembiayaan Kepemilikan rumah

Kredit Pemilikan Rumah Merupakan kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan yang berupa rumah. KPR berbeda dengan kredit kontruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Adapun pengertian secara istilah KPR adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

3) Mekanisme pembiayaan

Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak

⁵ Zulkarimein Nasution, *Sosiologi Komunikasi Massa* (Jakarta: Pusat penelitian Universitas Terbuka, 2002) 32.

kepada pihak lain guna mendukung investasi yang sudah direncanakan, baik dilakukan secara individu maupun lembaga dengan kata lagi pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan untuk mendukung investasi yang sudah direncanakan.⁶

Mekanisme pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai sesuatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).

4) Take over

Take over terdiri dari dua suku kata yang berasal dari bahasa Inggris *take* dan *over*. *take* mempunyai arti pengambilan sedangkan *over* diartikan dengan mengalihkan, jadi dapat diartikan pengertian *take over* yaitu pengambil alihan. Namun dalam Ekonomi Islam *take over* disebut hiwalah atau pengalihan/pindahan hutang. Dalam praktik perbankan syariah, perkembangan konsep hiwalah diterjemahkan sebagai *take over* pembiayaan.⁷

5) BSI Griya Hasanah

BSI Griya Hasanah merupakan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dari BSI yang diperuntukkan untuk nasabahnya dengan mengajukan program ini nasabah dapat membeli rumah dengan cara

⁶ M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2012), 24.

⁷ Irma Devita Purnamasari, Suswinarno, *Akad Syari'ah* (Bandung: Kaifa, 2011), 122.

cicilan menggunakan dana pembiayaan yang didasari dengan prinsip syariah. BSI griya Hasanah menyediakan layanan pinjaman kepemilikan rumah untuk berbagai keperluan seperti membeli rumah, apartemen, ruko, rukan, kavling siap bangun, ambil alih pembiayaan dari bank lain, serta refinancing.

6) Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qobul yang berakibat timbulnya hukum akad tidak akan sah apabila pernyataan salah satu pihak tidak terkait satu sama lain karena akad merupakan keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang terjadi pada saat ijab dan qabul.⁸ *Musyarakah mutanaqisah* merupakan produk turunan dari akad musyarakah yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih. *Musyarakah mutanaqisah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain akan bertambah kepemilikannya. perpinahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁹

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan garis besar atas sistem tata urutan guna memberikan gambaran umum penulisan Skripsi yang lebih jelas. Peneliti

⁸ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45.

⁹ Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah* (Jakarta: Al-iqshad), 25.

mengajukan beberapa garis besar tentang isi, sehingga dapat mempermudah mengetahui keseluruhan esensi nya sistematika pembahasan perbaiki menjadi empat bab. Adapun sistematika pembahasan Pada Skripsi adalah sebagai berikut:

Bab Pertama, Pada bagian ini akan diuraikan mengenai pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat, definisi istilah, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, Pada bagian ini akan membahas mengenai penelitian terdahulu dan teori teori apa saja yang akan digunakan dalam penelitian yakni dari Kepemilikan Rumah, Take Over, BSI Griya Hasanah, Akad Musyarakah Mutanaqisah.

Bab Ketiga, Bagian ini tentang metode penelitian yang digunakan dalam **penelitian** yang mana didalamnya mencakup jenis penelitian yang dipakai, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, dan tahap penelitian.

Bab Keempat, Pada bab ini penelitian menyisihkan deskripsi secara umum yang berisi **jawaban** dari rumusan masalah.

Bab Kelima, Pada bab penutup, peneliti akan membahas mengenai kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

Dengan adanya kajian kepustakaan maka akan ada gambaran pada penelitian-penelitian sebelumnya.

A. Penelitian Terdahulu

Ditemukan berbagai macam penelitian yang membahas tentang kompensasi, lingkungan kerja dan kepuasan kerja. Penulis akan memberikan gambaran dari penelitian terdahulu dan akan memberikan gambaran terhadap beberapa perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian yang penulis buat. Berikut Penelitian sebelumnya yang memiliki hubungan dengan penelitian ini ialah:

1. Skripsi yang ditulis oleh Isna Latifatul Zahroh NIM : 1522203066 jurusan Manajemen perbankan syariah fakultas ekonomi dan bisnis islam purwokerto pada tahun 2020 yang berjudul” Mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB dengan akad IBMT di BRISyariah kcp Purbalingga” skripsi ini membahas tentang mekanisme *take over* dalam implementasi akad IBMT dalam pembiayaan KPR iB.

Metode yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode analisis data yaitu metode deskriptif kualitatif. Hasil dari skripsi ini yakni BRISyariah KCP Purbalingga telah melakukan mekanisme pembiayaan *take over* KPR iB dengan akad Qardh al-Bai’ wa al-Ijarah Mutahiya Bi al-Tamlik (IMTB) sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yang ada di BRI Syariah KCP Purbalingga dimana mekanisme tersebut berisi

syarat dan ketentuan serta prosedur yang harus dilakukan oleh setiap nasabah yang akan melakukan mekanisme pembiayaan *take over* KPR iB di BRISyariah KCP Purbalingga.

Prosedur tersebut diantaranya pemberian dana *qardh* dari BRISyariah KCP Purbalingga yaitu dengan mengganti akad *qardh* menjadi akad *ijarah* dan membahas mengenai besar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Angsuran tersebut berasal dari pokok pinjaman setiap bulan ditambah *ujrah*. dan setelah selesai angsurannya, maka akan dilakukan akad ulang yaitu akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IBMT) sebagai akad untuk men-*take over* KPR yang akan menjadi akad dalam pengalihan kepemilikan KPR bank BRISyariah KCP Purbalingga ke nasabah.¹⁰ Persamaan dari penelitian ini yaitu Kedua penelitian ini sama-sama membahas mengenai takeover pada pembiayaan kepemilikan rumah sedangkan Perbedaan penelitian terdapat pada akad yang digunakan, dimana penelitian penulis terfokus pada akad Musyarakah Mutanaqisah sedangkan penelitian Isna dengan akad IBMT.

2. Skripsi yang ditulis oleh Siti Absoh Nasution Fakultas Syariah dan hukum Jurusan Perbankan syariah pada tahun 2020. Skripsi yang berjudul “Pembiayaan take over pada PT.BNI Syariah Cabang Pekan Baru Menurut Perspektif Fatwa DSN-MUI/VI/2002’ Skripsi ini membahas tentang pembiayaan take over menurut Perspektif Fatwa DSN-MUI/VI/2002 Bank sebagai salah satu lembaga keuangan menyediakan kredit perumahan yang

¹⁰ Isna Latifatul Zahroh, “Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR IB Dengan Akad IBMT Di Brisyariah KCP Purbalingga” (Skripsi, IAIN Purwokerto, 2018), 21.

dapat dijadikan solusi pemilikan rumah, yaitu dengan menyalurkan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam perjalanan kreditnya, nasabah KPR adakalanya merasa kurang efektif karena alasan tertentu, sehingga ada sebagian nasabah yang menginginkan kreditnya dari Bank konvensional dipindahkan ke Bank syariah. Karena alasan inilah Bank syariah memberikan jasa pelayanan keuangan untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai syariah dengan memberikan pembiayaan take over. Tujuan dalam penelitian ini adalah Untuk mengetahui sistem pembiayaan take over pada PT. BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan take over yang dilakukan Bank BNI Syariah KC Pekanbaru dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO.31/DSN-MUI/VI/2002.

Metode yang digunakan pada skripsi ini adalah metode penelitian lapangan yang mengambil lokasi di PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru Jl. Jenderal Sudirman No. 484. Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dari pimpinan dan karyawan PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru Sedangkan data sekunder diperoleh dari buku-buku, majalah, brosur dan data-data lainnya. Pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara, dokumensi yang selanjutnya akan dianalisis menggunakan metode deskriptif melalui pendekatan kualitatif.

Hasil dari skripsi ini diketahui bahwa PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru. Sudah melaksanakan pembiayaan take over sesuai fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 plafon terendah yang

di take over-kan Rp. 25 juta, maksimal tidak melebihi jumlah jaminan yang di take over-kan dan telah berjalan pada Bank yang lama minimal 1 tahun serta maksimal jangka waktu pembiayaan 10 tahun. Calon debitur harus memenuhi aspek legalitas sebagaimana yang disyaratkan dan kemudian akan dianalisa oleh pihak PT. BNI Syariah. Sistem pembiayaan ini didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang dan Fatwa DSN No 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-qardh fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Penetapan margin keuntungan didasarkan pada hasil putusan rapat ALCO (Asset Liability Committee) manajemen PT. BNI Syariah. Sebagai perlindungan dari segi hukum, Bank diperbolehkan meminta nasabah untuk menyediakan agunan.¹¹ Persamaan dari Kedua penelitian ini sama-sama membahas mengenai takeover pada pembiayaan kepemilikan rumah. sedangkan Perbedaan penelian terdapat pada pokok pembahasan dimana penelitian penulis membahas mengenai kepemilikan rumah take over dengan akad musyarakah mutanaqisah sedangkan pembiayaan siti membahas mengenai take over menurut Fatwa DSN-MUI.

3. Skripsi yang ditulis oleh Nindia Prihatin Ningsih Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta pada tahun 2022. Skripsi ini yang berjudul” Analisis akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah BSI Griya hasanah Pada Bank Syariah Indonesia” Penelitian ini membahas dan

¹¹ Siti Absoh Nasution, “*Pembiayaan take over pada PT.BNI Syariah Cabang Pekanbaru Menurut Perspektif Fatwa DSN-MUI/VI/2002*” (Skripsi, UIN Suska Riau, 2020), 8

menganalisis bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah dan menganalisa kesesuaian penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada produl pembiayaan kepemilikan rumah di bank BSI KC.Sukabumi A.Yani dengan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008.

Metode yang digunakan peneliti yaitu kualitatif dengan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, dimana pada penelitian ini akan menelaah fatwa dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dianalisis. Data penelitian ini dikumpulkan melalui buku artikel jurnal dan juga wawancara yang kemudian dianalisis dengan metode deskriptif. Dan hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia KC.Sukabumi A.Yani terdapat ketidaksesuaian pada prosesnya, yakni mengenai beban biaya timbul yakni biaya administrasi maupun biaya asuransi yang dibebankan kepada nasabah secara keseluruhan, yang mana seharusnya biaya ditanggung bersama karena biaya tersebut merupakan biaya pemeliharaan atas objek.¹² Persamaan dari penelitian yaitu sama sama membahas tentang menganalisis akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan menggunakan metode kualitatif.sedangkan Perbedaannya yaitu jika pada penelitian penulis terfokus pada take over

¹² Nindia Prihatin Ningsih, “Analisis akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah BSI Griya hasanah Pada Bank Syariah Indonesia” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2022), 9.

sedangkan penelitian Nindi hanya pada penjualan KPR nya.

4. Skripsi yang ditulis oleh Ahla Faridah jurusan program studi hukum ekonomi syariah Fakultas Syariah dan Hukum Jakarta pada tahun 2021. Skripsi yang berjudul “Analisis status kepemilikan dalam pembiayaan rumah (KPR) dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah (studi kasus di bank CIMB niaga Syariah)” skripsi yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah Untuk menjelaskan dan menganalisis mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dan pengalihan kepemilikan dalam akad Musyarakah mutanaqisah yang berbeda antara fatwa DSN MUI No. 73 tahun 2008 dan praktek di CIMB Niaga Syariah dalam perspektif hukum islam dan hukum perdata serta implikasinya.

Metode yang digunakan Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif dan empiris dengan spesifikasi bersifat deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data melalui wawancara oleh Syariah Auto & Unsecured Financing Headdan Consumer Financing Specialist Area Jakarta & Jatim CIMB Niaga Syariah serta melakukan studi dokumen yaitu seluruh peraturan Per Undang- Undang yang berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.¹³ Persamaan dari kedua peneliti yaitu sama sama menganalisis status kepemilikan rumah dalam pembiayaan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah. sedangkan

¹³ Ahla Faridah, “Analisis Status Kepemilikan Dalam Pembiayaan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (Studi Kasus Di Bank CIMB Niaga Syariah)” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021), 5.

Perbedaan penelitian yang ditulis oleh Ahla Faridah hanya terfokus pada pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad musyarakah mutanaqishah dan tidak menggunakan take over sedangkan peneliti menggunakan take over dan berbeda juga dengan metodennya.

5. Skripsi yang ditulis oleh Hayatan Toyyibah Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram pada tahun 2021. Skripsi yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di Pt. Bank Syari’ah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2” skripsi ini untuk mengetahui mekanisme pembiayaan BSI griya hasanah dan implementasi akad murabahah pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2. BSI griya hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Metode yang digunakan penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif kualitatif, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data yang digunakan berupa observasi terstruktur, wawancara terstruktur, dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini adalah implementasi akad murabahah pada pembiayaan BSI griya hasanah dilakukan dengan dua model yaitu bank bertindak sebagai penjual murni, dimana bank sebelumnya telah bekerja

sama dengan developer. Menggunakan akad murabahah bil wakalah dimana pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah dan nasabah diberi surat kuasa atau surat wakalah.¹⁴ Persamaanya terletak pada fokus produk pembiayaan griya hasanah . Persamaanya terletak pada fokus produk pembiayaan griya hasanah Penelitian ini sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Perbedaan pada penelitian yang ditulis oleh hayatan toyyibah hanya membahas tentang akad murabahah pada pembiayaan BSI griya hasanah ,sedangkan penelitian ini membahas tentang status kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

6. Skripsi yang ditulis oleh Siti Nurbaiti Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember Tahun 2023. Skripsi yang berjudul “Efektifitas Pemberlakuan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S.Parman” skripsi ini membahas tentang salah satu produk perbankan syariah yang memiliki peluang untuk digunakan secara luas pada perbankan syariah di Indonesia ialah musyarakah mutanaqishah (MMQ). Tujuan dari penelitian ini antara lain: 1. Mengetahui prosedur pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S.Parman. 2. Mengetahui Efektifitas Pemberlakuan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR

¹⁴ Hayatan Toyyibah, “Implementasi akad murabahah pada pembiayaan BSI griya Hasanah di PT.Bank Syari’ah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2” (Skripsi, UIN Mataram, 2021), 13.

BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S.Parman.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Subjek penelitian ditentukan dengan teknik purposive. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan dokumen, wawancara dan observasi. Analisis data yang digunakan ialah pengumpulan data, reduksi data, rangkuman, penyusunan laporan. Keabsahan data dilakukan dengan triangulasi data.

Hasil dari penelitian ini antara lain: 1. Prosedur pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dalam mengajukan pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Banyuwangi S.Parman cukup mudah yakni dengan mengumpulkan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi pada BSI KCP Banyuwangi S.Parman seperti KTP, Kartu Keluarga, surat nikah, NPWP, BI Cheking dan seluruh syarat yang harus dipenuhi dan dilengkapi oleh calon nasabah pembiayaan. Setelah persyaratan tersebut lengkap dan terverifikasi maka selanjutnya yakni tahapan pembiayaan di mana terdapat Tahap Pengajuan, Tahap Verifikasi Data, Tahap Penilaian Agunan, Tahap Persetujuan Akad, Pencairan dana, dan yang paling penting yaitu pembayaran angsuran. 2. Pemberlakuan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah dapat dikatakan efektif. Namun masih ditemukan adanya kekurangan efektivitas pada faktor penyaluran dan akad.¹⁵

¹⁵ Siti Nurbaiti. "Efektifitas Pemberlakuan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam

7. Skripsi yang ditulis Mike Dama Putri Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Uin Fatmawati Sukarno (UINFAS) Bengkulu pada tahun 2022. Skripsi yang berjudul "Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Lembaga Keuangan Syariah (Konsep dan Implementasinya)". Skripsi ini membahas konsep dan implementasinya Akad Musyarakah Penelitian Mutanaqishah pada Lembaga Keuangan Syariah. Jenis dengan pendekatan ini adalah penelitian kepustakaan (library research).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, konsep dan implementasinya adalah kerjasama antara dua pihak yang saling memberikan kontribusi berupa dana untuk membangun sebuah usaha, dengan keuntungan dan resiko yang akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. Dimana dalam prakteknya dengan pihak Bank untuk membeli sebuah barang atau property yang diinginkan dengan persentase yang telah disepakati. Agar mendapat untung, barang atau property tersebut disewakan. Keuntungan sewa kemudian dibagi dua berdasarkan kesepakatan. ¹⁶Persamaan dari penelitian ini variabelnya membahas tentang Musyarakah Mutanaqishah , sedangkan Perbedaanya yaitu penelitian miki hanya terfokus pada Musyarakah Mutanaqishah dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan, sedangkan yang diteliti fokus pada status kepemilikan rumah take over pada akad Musyarakah.

Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S.Parman" (Skripsi,UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2023), 7.

¹⁶ Mike Dama Putri, "Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Lembaga Keuangan Syariah (Konsep dan Implementasinya)" (Skripsi, UINFAS Bengkulu, 2022), 6.

8. Skripsi Yang ditulis oleh Muhammad Syukran Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin tahun 2021. Skripsi yang berjudul “Persepsi Ulama Kabupaten Banjar tentang Take Over Kredit Rumah Melalui Bank Syariah”. Skripsi ini untuk mengetahui bagaimana mekanisme prosedur dan persepsi ulama di sebuah bank syariah kabupaten banjar secara khususnya bank kalsel kantor cabang pembantu martapura agar peneliti dapat membedakan serta menelaraskan semua mekanisme alur akad antara ulama dan bank kalimantan selatan syariah yang terlibat dalam praktek bank syariah di kehidupan sehari-hari.

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi buku literatur kepustakaan dan sumber-sumber data yang tercatat dari kementerian agama kabupaten banjar. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) yang bersifat deskriptif eksploratif dan deskriptif empiris historis yaitu menggambar dan menjelajahi langsung ketempat penelitian dan menggambar pengalaman serta sejarah asal muasal terjadinya sesuatu, sumber yang didapat Shahih dari perkataan ulama.

Hasil penelitian memiliki dua hal yang penting. Pertama, bahwa mekanisme take over pembiayaan rumah produk pemindahan fasilitas IB-Rahman bank kalsel kantor cabang pembantu martapura mekanisme take over berakad murabahah dan Istisna telah sesuai prinsip syariah mengacu Fatwa DSN MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah

dan Fatwa DNS No. 22/DSN-MUI /III/2002 tentang jual beli istisna paralel sedangkan bank syariah lainnya juga menggunakan mengacu dari DSN Fatwa MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, Yang kedua, pendapatan ulama mekanisme ini mengacu dalam kitab fiqih “Ghoyatu Wa Taqrib” karangan dari KH. Sirajuddin Abbas halaman 91 mengacu mekanisme pengambil alihan hutang Fatwa MUI No.12/DSNMUI/IV/2000 Tentang Hawalah, dilandasi dengan prinsip at-taradhin dan kepercayaan ilmu perkataan ketua majlis Ulama Indonesia KH. DR. M.Sahal Mahfudh sebagai pemberi kebijakan dan mekanisme take over kredit dalam bertransaksi secara syariah dengan adanya Pembayaran kredit dengan sistem fixed atau tetap cenderung pembagian margin bank konvensional relatif murah dibandingkan pembagian bank syariah.¹⁷persamaan menggunakan metode kualitatif dan membahas tentang take over KPR, sedangkan Perbedaan penelitian Syukran Tidak menggunakan akad hanya mentake over KPR melalui bank syariah.

9. Skripsi Yang ditulis Oleh, Khoiriyatul Hasanah Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam (FEBI), Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Haji Achmand Siddiq Jember pada tahun 2022. Kripsi yang Berjudul “Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu Balung Kabupaten Jember.” Skripsi ini membahas

¹⁷ Muhammad Syukran “Persepsi Ulama Kabupaten Banjar tentang *Take Over* Kredit Rumah Melalui Bank Syariah” (Skripsi, UIN Antasari Banjarmasin, 2021), 9.

Tujuan penelitian ini untuk 1. Mengetahui pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. 2. Mengetahui penerapan strategi mitigasi risiko pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. 3. Mengetahui pembiayaan Griya Hasanah setelah dilakukan mitigasi risiko masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian field research. Dalam penentuan informan peneliti menggunakan teknik purposive yaitu pertimbangan tertentu terhadap informan yang dianggap mengetahui terkait penelitian. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisa data yang dilakukan melalui tiga tahapan, yakni reduksi data, penyajian data dan kesimpulan serta keabsahan data menggunakan triangulasi sumber.

Hasil dari penelitian ini adalah Pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 fokus pada segmentasi pasar pegawai tetap seperti PNS, pegawai BUMN, dokter, dan lembaga negara yang tetap melakukan analisa pembiayaan sesuai dengan Standart Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berkualitas. Strategi mitigasi yang dilakukan yaitu: pembatasan limit segmen pasar, analisa pembiayaan, pemberian agunan, monitoring arus kas nasabah, dan asuransi. Dampak dari setelah dilakukan mitigasi risiko dominan lebih aman, lancar dan terkendali serta memiliki kolektabilitas

yang dominan lancar, sehingga risiko yang terjadi sudah dapat tertangani dengan baik.¹⁸ Persamaanya sama sama membahas Produk Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah, Menggunakan Metode Kualitatif, sedangkan Perbedaannya yaitu Penelitian Khoiriyah Hasanah Membahas Strategi Mitigasi Risiko pada pembiayaan griya hasanah sedangkan penelitian ini lebih menekankan pada kepemilikan Take over pembiayaan Griya hasanah menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisahnya.

10. Skripsi Yang ditulis Oleh Rizky Fathurrachman Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI), Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukittinggi pada tahun 2020. Skripsi yang berjudul “Analisis Mekanisme Take Over Pembiayaan Griya BSM Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus: PT. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Bukittinggi)” Skripsi ini membahas terkait Pendanaan pada Bank Syariah yang dilakukan dengan prinsip kerja sama melalui system “Bagi Hasil”, sehingga nasabah tidak dikenakan bunga sebagaimana bank konvensional. Implementasi pembiayaan take over yang dilakukan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi dimulai dengan pembiayaan take over oleh nasabah. Setelah disetujui, Bank melakukan analisa dan kemudian melakukan afirmasi dengan persetujuan pembiayaan take over dan diikuti dengan bentuk akad Qard yaitu Pinjaman antara PT Bank Syariah Mandiri KC Bukittinggi dengan Bank Konvensional, lalu

¹⁸ Khoiriyatul Hasanah, “Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu Balung Kabupaten Jember” (Skripsi, UINKHAS Jember, 2022), 12.

Bank Syariah Mandiri KC Bukittinggi melakukan akad Murabahah yang mana nasabah melakukan pembayaran yang berangsur ke Bank Syariah Mandiri KC Bukittinggi dan membuat penandatanganan akad Murabahah. Adapun faktor-faktor penentu yang menyebabkan pembiayaan take over di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi, yang pertama faktor internal yaitu yang berasal dari Bank Syariah Mandiri KC Bukittinggi yang berhubungan dengan kebijakan manajemen tentang pembiayaan take over. Yang kedua faktor eksternal yaitu keuntungan yang mana Bank Syariah Mandiri KC Bukittinggi melakukan pembiayaan dengan mencari keuntungan atau disebut dengan margin.”

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif dan tertulis dengan informasi dari lembaga yang terlibat dalam objek penelitian. Hasil dari penelitian ini yang dilakukan oleh peneliti menyimpulkan bahwa, penerapan pelaksanaan take over Pembiayaan Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi sesuai dengan mekanisme yang berdasarkan ketentuan DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang atau pembiayaan take over.¹⁹ Persamaan dari penelitian ini sama-sama membahas tentang TakeOver dan metodennya menggunakan kualitatif, dan perbedaannya yaitu penelitian Rizky hanya membahas mekanisme pembiayaan take over pada pembiayaan Griya BSM menurut perspektif

¹⁹ Rizky Fathurrachman, “Analisis Mekanisme Take Over Pembiayaan Griya BSM Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus: PT. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Bukittinggi)” (Skripsi, IAIN Bukittinggi, 2020), 11.

Ekonomi Islam sedangkan penelitian ini membahas status kepemilikan rumah pada take over pembiayaan griya Hasanah dan menggunakan Akad Musyarakah mutanaqishah.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No.	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Isna latifatul zahroh (2019)	Mekanisme take over pada pembiayaan kpr iB dengan akad IBMT di BRISyariah kcp purbalingga	Kedua penelitian ini sama-sama membahas mengenai takeover pada pembiayaan kepemilikan rumah	Perbedaan penelitian terdapat pada akad yang digunakan, dimana penelitian penulis terfokus pada akad Musyarakah Mutanaqisah sedangkan penelitian Isna dengan akad IBMT.
2.	Siti absah nasution (2020)	Pembiayaan take over pada PT.BNI Syariah Cabang Pekan Baru Menurut Perspektif Fatwa DSN-MUI/VI/2002	Kedua penelitian ini sama-sama membahas mengenai takeover pada pembiayaan kepemilikan rumah	Perbedaan penelitian terdapat pada pokok pembahasan dimana penelitian penulis membahas mengenai kepemilikan rumah take over dengan akad musyarakah mutanaqisah sedangkan pembiayaan siti membahas mengenai take over menurut Fatwa DSN-MUI
3.	Nindia prihatin Ningsih (2022)	Analisis akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah BSI Griya hasanah Pada Bank	Persamaan penelitian ini yaitu menganalisis akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan menggunakan metode kualitatif	Perbedaannya jika pada penelitian penulis terfokus pada take over sedangkan penelitian Nindi hanya pada penjualan KPR nya.

		Syariah Indonesia		
4.	Ahla Faridah (2021)	Analisis status kepemilikan dalam pembiayaan rumah (KPR) dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah (studi kasus di bank CIMB niaga Syariah)	Persamaan dari kedua peneliti yaitu sama sama menganalisis status kepemilikan rumah dalam pembiayaan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah	Perbedaan penelitian yang ditulis oleh ahla faridah hanya terfokus pada pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad musyarakah mutanaqishah dan tidak menggunakan take over sedangkan peneliti menggunakan take over dan berbeda juga dengan metodennya.
5.	Hayatan Toyyibah (2021)	Implementasi akad murabahah pada pembiayaan BSI griya Hasanah di PT.Bank Syari'ah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2	Persamaanya terletak pada fokus produk pembiayaan griya hasanah . Penelitian ini sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif	Perbedaan pada penelitian yang ditulis oleh hayatan toyyibah hanya membahas tentang akad murabahah pada pembiayaan BSI griya hasanah ,sedangkan penelitian ini membahas tentang status kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan Take Over BSI Griya Hasanah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah
6.	Siti Nurbaiti (2023)	Efektifitas PEMBERLAKUAN Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan	Kedua Peneliti sama-sama meneliti menggunakan metode kualitatif	Perbedaannya terletak pada fokus penelitian

		KPR BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S.Parman		
7.	Mike Dama Putri	Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Lembaga Keuangan Syariah (konsep dan Implementasinya)	Persamaan dari penelitian ini variabelnya membahas tentang Musyarakah Mutanaqishah	Perbedaannya yaitu penelitian miki hanya terfokus pada Musyarakah Mutanaqishah dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan, sedangkan yang diteliti fokus pada status kepemilikan rumah take over pada akad Musyarakah Mutanaqishah.
8.	Muhammad Syukran	Persepsi Ulama Banjar Tentang Take over Kredit Rumah Melalui Bank Syariah.	Persamaan menggunakan metode kualitatif dan membahas tentang take over KPR.	Perbedaan penelitian Syukran Tidak menggunakan akad hanya mentake over KPR melalui bank syariah.
9.	Khoiriyah Hasanah	Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung	Persamaannya sama-sama membahas Produk Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah, Menggunakan Metode Kualitatif	Perbedaannya yaitu Penelitian Khoiriyah Hasanah Membahas Strategi Mitigasi Risiko pada pembiayaan griya hasanah sedangkan penelitian ini lebih menekankan pada kepemilikan Take over pembiayaan Griya hasanah menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishahnya.
10.	Rizky Fathurrachman	Analisis Mekanisme Take Over Pembiayaan	Persamaannya sama-sama membahas tentang TakeOver dan	Perbedaannya penelitian Rizky hanya membahas mekanisme

		Griya BSM Menurut Perspektif Ekonomi Islam	metodenya menggunakan kualitatif	pembiayaan take over pada pembiayaan Griya BSM menurut perspektif Ekonomi Islam sedangkan penelitian ini membahas status kepemilikan rumah pada take over pembiayaan griya Hasanah dan menggunakan Akad Musyarakah mutanaqishah.
--	--	--	----------------------------------	--

B. Kajian teori

Kajian ini yang berisikan tentang pembahasan yang akan dijadikan sebagai dasar pijakan dalam penelitian.

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan (*financing*) dapat diartikan sebagai pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung suatu usaha yang sudah direncanakan, baik dilakukan individu atau dijalankan oleh pihak lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendeskripsikan suatu pendanaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan.²⁰

Dalam Kondisi ini Pembiayaan menjadi Sempit dan Pasif. Menurut M.Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana dan memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.

²⁰ Muhamad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN,2002), 260.

Sedangkan menurut UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Bedasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah UU No.21 tahun 2008 pasal 25 : *Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah dan sewa beli atau ijarah muntahiyah bit tamlik, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang Murabahah, Salam dan Istisna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qard, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk Ijarah.*²¹

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan pembiayaan merupakan pemberian suatu dana dari lembaga keuangan syariah kepada pihak nasabah atau debitur, hal itu berfungsi sebagai sumber pendapatan yang diperoleh lembaga keuangan karena akan mendapatkan imbalan bagi hasil dari pihak yang dibiayai.

b. Analisis Pembiayaan

Analisis Pembiayaan Merupakan suatu Proses yang dilakukan

²¹ Dr.M.Anang Firmansyah,SE.,MM,*Manajemen Bank Syariah*(Surabaya:CV.Penerbit Qiara Media,2019),305.

oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek atau usaha yang akan dibiayai layak (feasible). Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/ menolak permohonan pembiayaan. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bagi bank syariah untuk meyakini kelayakan atas permohonan pembiayaan nasabah.

Analisis pembiayaan atau penilaian pembiayaan dilakukan oleh account officer dari suatu lembaga keuangan yang level jabatannya adalah level seksi atau bagian, atau bahkan dapat pula berupa commite (tim) yang ditugaskan untuk menganalisis permohonan pembiayaan. Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman. Artinya, pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian antara bank dan customer sebagai penerima dan pemakaian pembiayaan. Selain itu, dengan tujuan terarah, artinya pembiayaan yang diberikan akan digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan pembiayaan dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan ketika disyaratkan dalam akad pembiayaan.²²

²² Dr.M.Anang Firmansyah,SE.,MM,*Manajemen Bank Syariah*(Surabaya:CV.Penerbit Qiara Media,2019),316.

c. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu: tujuan pembiayaan makro, dan tujuan pembiayaan mikro.²³ Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:

- 1) Memperkuat ekonomi, yaitu dengan menyediakan dana bagi mereka yang tidak memiliki akses keuangan.
- 2) Dana yang tersedia untuk ekspansi bisnis berarti dana tambahan diperlukan untuk pertumbuhan bisnis. Pendanaan tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan. Dana pihak surplus ditransfer ke pihak yang kekurangan dana.
- 3) Meningkatkan produktivitas dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk meningkatkan produktivitasnya.

Sedangkan tujuan pembiayaan yang bersifat mikro adalah Memaksimalkan keuntungan. Mengurangi modal risiko perusahaan yang tidak mencukupi. Penggunaan sumber daya keuangan. Sisa dana disalurkan dari yang memiliki dana lebih banyak kepada yang memiliki dana lebih sedikit.

d. Tahapan Pembiayaan

Menurut Sunarto Zulkifli, salah satu aspek penting perbankan syariah adalah proses pembiayaan yang sehat. Proses pembiayaan yang sehat adalah salah satu yang mempengaruhi investasi yang halal dan

²³ Muhammad, *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer* (Yogyakarta: UII Press, 2002), 22.

sehat serta menciptakan lebih banyak keuntungan yang diharapkan. Ada beberapa tahapan yang harus dilalui dalam proses pendanaan, antara lain yaitu pemohonan, laporan analisa, persetujuan, pengawasan, pengeluaran dana.²⁴

Selain itu berdasarkan Standar Operasional Prosedur untuk mekanisme pembiayaan juga didasarkan pada langkah-langkah seperti mengajukan aplikasi pendanaan, menganalisis pendanaan, menyetujui pendanaan, menyetujui penggalangan dana, menyediakan dana, dan menyalurkan dana. Adapun mekanisme pembiayaan menurut Kasmir yaitu ada beberapa tahap antara lain: tahap persiapan pembiayaan, tahap analisis pembiayaan, tahap keputusan pembiayaan, tahap pelaksanaan pembiayaan, tahap administrasi dan tahap supervise atau pengendalian pembiayaan.²⁵

e. Jenis-Jenis Pembiayaan pada Bank Syariah

Jenis pembiayaan Pada bank Syariah dapat dikelompokkan berdasarkan jangka waktu, sifat penggunaan, dan keperluan. Pembiayaan juga dapat dikelompokkan berdasarkan sifat penarikan dan cara pelunasan.

Jenis Pembiayaan Berdasarkan Tujuan Penggunaan. Berdasarkan tujuan penggunaan, pembiayaan dapat dibedakan menjadi :²⁶

²⁴ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zidnil Hakim, 2003), 154.

²⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 82.

²⁶ Dr.M.Anang Firmansyah,SE.,MM,*Manajemen Bank Syariah*(Surabaya:CV.Penerbit Qiara Media,2019),331.

- 1) Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Pembiayaan ini umumnya untuk perorangan, seperti untuk pembelian rumah tinggal, pembelian mobil untuk keperluan pribadi. Pembayaran kembali pembiayaan, berupa angsuran, berasal dari gaji, bukan dari objek yang dibiayainya.

Jenis-jenis pembiayaan Konsumtif antara lain:

- a) Pembiayaan Perumahan
- b) Pembiayaan Mobil
- c) pembiayaan multiguna
- d) kartu pembiayaan

- 2) Pembiayaan Komersial, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang dipergunakan untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu. Pembayaran kembali pembiayaan komersial berasal dari usaha yang dibiayai.

- a) Pembiayaan mikro
- b) Pembiayaan usaha kecil
- c) Pembiayaan usaha menengah
- d) Pembiayaan Korporasi

2. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian KPR

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang

menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam membangun rumah, atau renovasi rumah.²⁷

Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Atau dengan pengertian lain KPR adalah Kredit Pemilikan Rumah.²⁸

Adapun pengertian secara istilah alias definisi KPR adalah; kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan (misal; bank) kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

1) Kreditur KPR

Kreditur adalah lembaga keuangan (misalnya; bank) yang mengucurkan dana kepada debitur untuk membeli objek KPR.²⁹

2) Debitur KPR

Debitur adalah seseorang atau sebuah badan hukum (misal; PT) yang akan membeli objek KPR

3) Objek KPR

Objek KPR di sini merupakan lahan dan rumah yang hendak

²⁷ ²⁷ Suzanna Hardjono, ST, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR* (Grhtama; Yogyakarta, 2008), 25.

²⁸ Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang membeli rumah Tanpa Modal* (Semarang: Publishing Langit, 2015), 88.

²⁹ Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang membeli rumah Tanpa Modal* (Semarang: Publishing Langit, 2015), 89.

dibeli/ diakuisisi oleh pihak debitur.³⁰ Sedangkan KPR iB adalah pembiayaan kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian.³¹

b. Proses dan Syarat KPR

KPR sebenarnya terbuka bagi setiap orang yang memiliki dana cukup untuk membeli rumah dengan menyicil. Ketersediaan dana secara kontinu tentu saja bergantung pada pendapatan tetap setiap orang. Maka, setiap orang yang telah memiliki pekerjaan tetap dan sanggup membayar cicilan setiap bulan sudah lolos *screening* awal pengajuan kredit KPR.³²

Saat ini di Indonesia mengenal dua jenis KPR:

- 1) KPR Bersubsidi, pada KPR bersubsidi ini kredit diperuntukan kepada masyarakat yang penghasilannya dari menengah kebawah. Hal ini dilakukan untuk menjawab kebutuhan perumahan maupun perbaikan rumah yang telah dimiliki.
- 2) KPR non Subsidi, KPR Non subsidi ini diberikan kepada seluruh masyarakat. Namun, ketentuan dan persyaratannya ditentukan oleh bank sehingga penentuan besar kredit ataupun suku bunga tersebut dilakukan sesuai dengan kebijakan bank tersebut.³³

³⁰ Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang membeli rumah Tanpa Modal* (Semarang: Publishing Langit, 2015), 87.

³¹ BRISyariah, *Buku pintar Pembiayaan Konsumer* (BRISyariah: Retail Banking Group, 2017), 23.

³² Suzanna Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah idaman lewat KPR* (Yogyakarta: Pustaka Grhatama, 2008), 27

³³ Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang membeli rumah Tanpa Modal* (Semarang: Publishing Langit, 2015), 94.

Dalam pengajuan persyaratan KPR ada beberapa dokumen yang dibutuhkan diantaranya.

- a) Foto KTP/Paspor/KITAS/KITAP
- b) Slip gaji bulan terakhir/surat Keterangan gaji
- c) Fotokopi rekening koran
- d) Fotokopi Surat izin praktek
- e) Fotokopi Akte perusahaan atau SIUP dan NPWP
- f) Fotokopi tagihan Bulanan Kartu Kredit 1 Bulan Terakhir
- g) Fotokopi Kartu Kredit

Syarat KPR yang dicantumkan oleh setiap bank mungkin saja berbeda-beda, namun pada dasarnya semua persyaratan tersebut mengacu kepada persyaratan umum dan standar saja. Sebelum anda mengajukan KPR, ada baiknya juga anda melihat dahulu apa saja persyaratan-persyaratan yang diajukan, dan apakah mampu atau tidak melakukannya.³⁴

3. Take Over

a. Pengertian take over

Secara bahasa *take over* diartikan sebahagi pengambil alih.³⁵ *take over* menurut fatwa DSN MUI adalah pemindahan hutang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga

³⁴ Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang membeli rumah Tanpa Modal* (Semarang: Publishing Langit, 2015), 95.

³⁵ John M. Echols and Hasan Shadly, *Kamus Inggris-Indonesia* (Jakarta : PT. GRAMEDIA Pustaka Utama, 2005), 578.

keuangan syariah.³⁶ *Take over* juga dapat diartikan sebagai salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi sesuai dengan syariat. *Take over* syariah adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.³⁷

Takeover merupakan suatu istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/Kreditur kepada kreditur awal dan memberi kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Peristiwa peralihan hutang ini identik dengan peristiwa subrogasi sesuai pasal 1400 KUHPerdara yang menyatakan bahwa subrogasi adalah pemindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang. Subrogasi ini bisa dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung.³⁸

Take over menurut Dewan Syariah Nasional nomer 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Pengalihan hutang yang dimaksud disini adalah pengalihan transaksi non syariah yang telah

³⁶Dewan Syariah Nasional-MUI, *Himpunan Fatwa DSN-MUI*, (Ciputat: CV.Gaung persada, 2000), 185.

³⁷ Adiwarmanto Karim, *Bank Islam Analisis fiqih dan keuangan* (Jakarta :PT Raha Grafindo Persada 2006), 248.

³⁸ Budi Hartono Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia* (Yogyakarta: Andi, 2000),12.

berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariat atau *take over* merupakan proses perpindahan kredit Nasabah di Bank Konvensional menjadi pembiayaan dengan prinsip jual beli yang berdasarkan syariah.

Proses *take over* ini dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dimulai dengan pengajuan oleh calon nasabah dan diakhiri dengan tanda pelunasan dari perjanjian kepemilikan rumah dengan lembaga keuangan sebelumnya, serta adanya perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank syariah dan melengkapi syarat-syarat tertentu dalam pengajuan *take over* pembiayaan ke bank syariah tersebut.

Proses *take over* ini biasanya akan melewati beberapa tahapan termasuk didalamnya akan dilakukan survei sekaligus appraisal penilaian terhadap objek selanjutnya petugas bank akan memberikan tafsiran harga rumah tersebut dan memberikan persetujuan pembiayaan. jika proses permohonan pengajuan *take over* telah disetujui enam tahapan berikutnya nasabah akan melakukan perjanjian dengan pihak bank untuk mengurus pelunasan kepemilikan rumah dari bank konvensional, dengan demikian proses akhir ditandai dengan berakhirnya perjanjian kepemilikan rumah dengan bank sebelumnya (Bank konvensional) dan menimbulkan perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank syariah.

4. BSI Griya Hasanah

BSI Griya Hasanah yaitu layanan Produk Pembiayaan dari Bank Syariah Indonesia diperuntukkan untuk nasabahnya sebagai pembiayaan konsumtif kepemilikan rumah. Dengan mengajukan program ini, nasabah bisa membeli rumah dengan pembayaran angsuran menggunakan dana pinjaman yang didasari dengan prinsip syariah. Pada pembiayaan murabahah BSI Griya Hasanah ini besaran angsuran akan disesuaikan dengan harga diperolehannya barang ditambah dengan keuntungannya (margin) sesuai kesepakatan kedua pihak dan jangka waktunya.

BSI Griya Hasanah menyediakan pelayanan kredit/cicil kepemilikan rumah untuk berbagai kebutuhan yakni beli rumah baru, rumah second, ruko, rukan, apartemen, kavling siap bangun, membangun ataupun memperbaiki rumah, ambil alih pembiayaan dari bank lain dan refinancing untuk memenuhi kebutuhan nasabah (pelanggan).

a. Keunggulan Pembiayaan Griya Hasanah

- 1) Rasa tenang dan tenang karena dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang ribawi.
- 2) Angsuran tetap sampai lunas
- 3) Proses persetujuan pembiayaan mudah dan relatif cepat
- 4) Uang muka ringan
- 5) Jangka waktu pembiayaan sampai 15 tahun atau 20 tahun (untuk nasabah *Fixed Income*)
- 6) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis

5. Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Istilah lain *musyarakah* adalah *syarikah* atau *syirkah*. Secara bahasa *musyarakah* berarti “*Al-ikhtilath*” yang memiliki arti campuran atau pencampuran. Yang dimaksud dengan pencampuran yakni seseorang mencampur harta atau modal miliknya dengan harta atau modal orang lain. Sedangkan menurut ulama fiqh, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha yang mana keuntungan ataupun kerugiannya dibagi bersama.³⁹

Musyarakah Mutanaqishah merupakan suatu produk turunan dari akad *musyarakah*, yang mana akad ini merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusriku-syarkan-syirkatan* (*syirkah*) yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. Sedangkan *mutanaqishah* yang berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqisun* yang berarti mengurangi secara bertahap.⁴⁰

Dalam Fatwa DSN-MUI No.73 tahun 2008, *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *musyarakah/syirkah* yang mana kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.⁴¹

Menurut Pedoman Standar Akuntansi Keuangan (PSAK),

³⁹ Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), 96.

⁴⁰ Nadrattuzaman Hosen, “Musyarakah Mutanaqishah,” *Jurnal Al-Iqtishad* 1, no.2 (Juli 2009): 47.

⁴¹ Wangsaidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 249.

musyarakah mutanaqisah adalah kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam suatu kepemilikan barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambilalih porsi saham atau kepemilikan dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha tersebut.⁴²

Berdasarkan definisi tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* adalah merupakan suatu produk turunan dari akad *musyarakah* yang memiliki basis bagi hasil dari kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki suatu barang yang menjadi objek dari akad tersebut. Dimana dalam kerjasama tersebut akan mengurangi porsi kepemilikan salah satu pihak sedangkan porsi kepemilikan salah satu pihak lainnya akan terus bertambah. Yang mananantinya akan terjadi perpindahan suatu kepemilikan di akhir periode yang telah ditentukan.

a. Rukun dan syarat

- 1) Rukun Musyarakah Mutanaqisah
 - a) Subjek, Pihak yang melaksanakan syirkah (kontrak)
 - b) Shigah, ucapan Ijab dan Qabul
 - c) Objek
 - d) Nisbah bagi hasil
- 2) Syarat akad Musyarakah Mutanaqisah
 - a) Para pelaku dalam Musyarakah Mutanaqisah harus cakap hukum dan baliqh

⁴² Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam* (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), 231.

- b) Modal musyarakah mutanaqisah harus diserahkan secara tunai
- c) Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampurkan, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus.
- d) Objek musyarakah mutanaqisah harus jelas
- e) Masing-masing pihak harus rela, tidak ada unsur paksaan.

b. Keunggulan dan kekurangan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam penerapannya akad musyarakah mutanaqisah ini memiliki keunggulan dalam pembiayaan Syariah diantaranya yaitu⁴³:

- 1) Bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki hak atas suatu aset yang menjadi objek perjanjian.
- 2) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
- 3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- 4) Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada bank konvensional
- 5) Tidak terpengaruhi dengan fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional.

c. Kelemahan dalam pembiayaan syariah diantaranya⁴⁴:

- 1) Akad *musyarakah mutanaqisah* kurang menarik bagi pihak bank

⁴³ Hosen N, *Musyarakah Mutanaqisah* (Jakarta:Hidayatullah, 2009), 8.

⁴⁴ Hosen N, *Musyarakah Mutanaqisah*, 8.

karena margin sewa rumah umumnya 10% pertahun yang berarti margin yang diperoleh bank hanya 5% per tahun.

- 2) Pelunasan rumah umumnya 20 sampai 25 tahun dan menyebabkan risiko yang cukup besar untuk bank.
- 3) Cicilan di tahun-tahun pertama akan memberatkan nasabah tetapi tahun selanjutnya akan menjadi ringan.



BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu metode penulisan kualitatif. Penelitian Kualitatif adalah Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati yang diarahkan pada latar dan individu secara holistik(Utuh).⁴⁵ Data tersebut berasal dari naskah, Wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi, catatan, dan dokumen resmi lainnya.⁴⁶

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan pendekatan yang hasil penemuannya tidak bisa didapatkan apabila menggunakan statistik ataupun menggunakan angka-angka, sebab penelitian kualitatif merupakan penelitian yang membahas tentang pola kehidupan masyarakat, tingkah laku, sejarah dan lain sebagainya.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian lapangan merupakan suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengumpulkan data di lapangan. Dalam hal ini peneliti turun langsung ke lapangan untuk mengumpulkan data-data yang di perlukan dalam penelitian ini.

⁴⁵ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, Ed.1, Cet-1 (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 82.

⁴⁶ Lexy J. Maleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 1997), 6.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang peneliti pilih yakni di Bank Syariah Indonesia (BSI) KC A. Yani Banyuwangi yang berlokasi di Jl. Jenderal Ahmad Yani No.12, Penganjuran, Kec. Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur 68416, Indonesia

C. Subjek Penelitian

Dalam mengambil dan mengumpulkan data yang diperoleh dari informasi dalam mendukung data penelitian. Peneliti memilih subjek sumber data dengan teknik *purposive*. Teknik *purposive* adalah teknik penelitian sumber data dengan cara memilih informan berdasarkan pertimbangan tertentu dalam pertimbangan tertentu dengan mengacu pada pertimbangan sesuai dengan karakteristik topik penelitian. Misalnya, ada orang yang dianggap lebih berilmu atau biasa disebut penguasa sehingga memudahkan peneliti untuk mempelajari tujuan penelitian.

Subjek pada penelitian ini yaitu karyawan BSI KC A. Yani Banyuwangi, khususnya pada bagian *Customer Banking Retail Manager* (CBRM) yang menangani mengenai pembiayaan BSI Griya Hasanah ini. Berikut merupakan subjek yang memberikan informasi data yang digunakan dalam penelitian ini:

1. *Customer Banking Retail Manager* (CBRM) Bapak Agus Handoyo
2. *Customer Banking Retail* (CBR) bapak Fauzi Hasan
3. *Customer Banking Retail* (CBR) bapak Arif Wibisono
4. Nasabah pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah ibu Diana
5. Nasabah pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah bapak Lukman.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini terdapat beberapa metode yang digunakan oleh peneliti dalam proses pengumpulan data, yaitu sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik lain, yaitu wawancara dan kuesioner. Kalau wawancara dan kuesioner selalu berkomunikasi dengan orang, maka observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga obyek-obyek alam lainnya⁴⁷. Dalam hal ini peneliti berperan sebagai partisipasi pasif, jadi peneliti turun langsung ke lapangan yaitu datang ke Bank Syariah Indonesia (BSI) KC A Yani Banyuwangi kemudian mengamati aktivitas karyawan terutama pada saat pemberian pembiayaan kepada nasabah.

Selain itu, peneliti juga melakukan observasi dengan datang langsung ke tempat usaha nasabah yang difasilitasi pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dan mengamati kegiatan yang Berada di bank syariah KC A Yani, tetapi dalam hal ini peneliti tidak terlibat dalam kegiatan tersebut. Adapun hasil yang didapatkan dalam metode ini yaitu dengan memperoleh informasi mengenai penerapan prinsip transparansi yang dilakukan oleh *Customer Banking Retail Manager* dan *Branch Manajer*.

2. Wawancara

Dalam melakukan wawancara objek yang dituju Penulis yaitu *Customer Banking Retail Manager (CBRM)*, *Customer Banking Retail*

⁴⁷ Prof.Dr.Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif. Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2022), 145.

(CBR) dan Nasabah dimana Pembahasanya mengenai Status Kepemilikan Ruman Pada Pembiayaan Take Over BSI Griya Hasanah Dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode yang digunakan untuk membantu peneliti dalam mengumpulkan data dan informasi terkait dengan membaca dokumen dokumen, pernyataan tertulis maupun bahan tulisan yang lainnya Dalam hal ini peneliti menggunakan metode dokumentasi untuk melengkapi datayang telah didapatkan dari data observasi dan wawancara yaitu dengan mempelajari Buku Pedoman Perusahaan,Brosur,Struktur Organisasi Perusahaan,dan Website resmi milik PT Bank Syariah Indonesia.

4. Studi Kepustakaan

Dalam Melakukan Penelitian Penulis Mengumpulkan informasi serta data dengan menggunakan berbagai sumber yang ada seperti buku referensi, Penelitian terdahulu yang sejenis, artikel, catatan, dan berbagai Jurnal yang berkaitan dengan Masalah yang akan diangkat.

E. Analisis Data

Menurut bogdan analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lainnya sehingga dapat mempermudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.⁴⁸Dalam menganalisa data

⁴⁸

Sugiyono, *Metodelogi*

penelitian

Kuantitatif, Kualitatif, dan

kualitatif pada penelitian ini menggunakan model interaktif. Menurut Miles dan Huberman dalam buku Idrus mengemukakan ada 4 hal utama dalam model interaktif ini, yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan sebagai berikut⁴⁹.

1. Pengumpulan data

Pada proses pengumpulan data yang dilakukan menggunakan 3 cara yaitu dengan observasi, wawancara dan dokumentasi seperti penjelasan dalam sub bab sebelumnya.

2. Reduksi data

Proses reduksi data merupakan proses memilah-milah data yang diperlukan dan data yang berhubungan dengan penelitian. Namun data yang kurang berhubungan tidak serta merta digunakan untuk menunjang penelitian.

3. Penyajian data

Data yang sudah terkumpul akan disajikan melalui uraian singkat namun dapat menjelaskan keseluruhan yang dimaksud dan bersifat naratif karena penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskripsi.

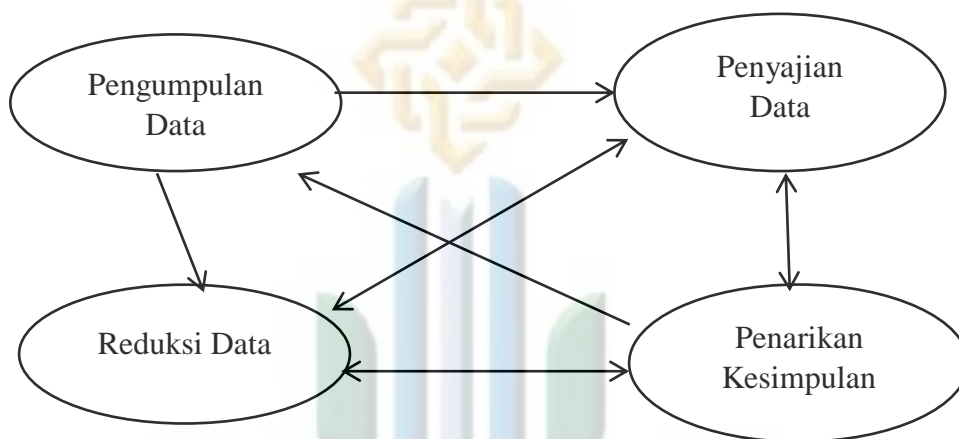
4. Penarikan Kesimpulan

Pada proses penarikan kesimpulan dilakukan setelah semua data yang diperlukan telah terkumpul dan bukti-bukti pendukung penelitian telah didapatkan melalui proses sebelumnya, kesimpulan bersifat sementara selama ada bukti-bukti kuat pendukung penelitian yang ditemukan diproses pengumpulan data berikutnya.

R&D(Bandung:alfabeta,2015),244.

⁴⁹ Muhammad Idrus,*Metode Penelitian Ilmu Sosial* (Jakarta:Erlangga,2000),147-148.

Alur model penelitian interaktif seperti yang telah peneliti jelaskan diatas sebagai berikut :



Gambar 3.1 Model Interaktif Analisis Data Miles-Huberman.⁵⁰

F. Keabsahan Data

Pemeriksaan terhadap keabsahan data merupakan hal yang sangat penting untuk dilakukan supaya data yang diperoleh dapat menjadi data yang terpercaya dan bisa dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah. Pemeriksaan terhadap keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan triangulasi. Triangulasi merupakan suatu teknik yang digunakan untuk memeriksa keabsahan data dengan melakukan perbandingan terhadap data yang didapatkan.

Adapun teknik triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan triangulasi sumber. Triangulasi sumber merupakan teknik yang digunakan untuk memeriksa keabsahan data dengan melakukan perbandingan

⁵⁰ Miles dan Huberman, Analisis Data Kualitatif (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), 16.

terhadap informasi yang telah didapatkan dengan sumber yang berbeda.

G. Tahap-tahap Penelitian

Dalam Melakukan Penelitian ini Penulis Melakukan tahap-tahap Penelitiannya Sebagai Berikut:

1. Tahap Pra Penelitian
 - a) Memilih Masalah yang akan di Bahas di Penelitian
 - b) Menyiapkan Judul Penelitian
 - c) Konsultasi Judul
2. Penelitian
 - a) Mengumpulkan dan mencari Sumber-Sumber sebagai rujukan Peneliti dalam Penelitian (Peneliti Menggunakan Sumber-Sumber seperti Buku, Jurnal, Artikel, Wawancara, Skripsi Terdahulu, Tesis, Dokumen, dan Internet).
 - b) Memilih data yang telah terkumpul
 - c) Menyusun Perbab
 - d) Menganalisis Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan Take Over BSI Griya Hasanah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah.
3. Pasca Penelitian
 - a) Penarikan Kesimpulan

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Sejarah Bank Syariah Indonesia KC A Yani Banyuwangi

Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang A. Yani Banyuwangi Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 95, Taman Baru, Kec. Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, 68416, Indonesia. Bank Syariah memainkan peranan penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal. Keberadaan industri perbankan Syariah di Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan yang signifikan dalam kurun tiga dekade ini. Inovasi produk, peningkatan layanan, serta pengembangan jaringan menunjukkan trend yang positif dari tahun ketahun. Bahkan, semangat untuk melakukan percepatan juga tercermin dari banyaknya Bank Syariah yang melakukan aksi korporasi. Tidak terkecuali dengan Bank Syariah yang dimiliki Bank BUMN, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Pada 1 februari 2021 yang bertepatan dengan 19 jumadil akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya bank syariah mandiri, BNI syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu bank syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari tiga Bank syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah

melalui Kementerian BUMN ,Bank syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing ditingkat global.



Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah Kebanggaan umat,yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah Perbankan syariah di indonesia yang modern,universal,dan memberikan kebaikan bagi segenap alam.



Gambar 4.1 Logo Bank Syariah Indonesia

Perubahan nama menjadi bank syariah indonesia juga diikuti dengan pergantian logo. Logo baru bank syariah indonesia bertuliskan BSI dengan tanda bintang di atasnya dan bank syariah indonesia. Makna Logo Ban Syariah Indonesia terdapat tanda bintang tersudut 5 pancasila dan 5 rukun islam. Hal ini menjelaskan bahwa Bank Syariah Indonesia Menjunjung Tinggi Pancasila dan rukun islam. Dipandu Oleh Pancasila dan rukun Islam, Bank syariah Indonesia bekerja dengan prinsip kesetaraan, kejujuran dan inovasi

2. **Visi Misi Bank Syariah Indonesia**

Visi Perusahaan

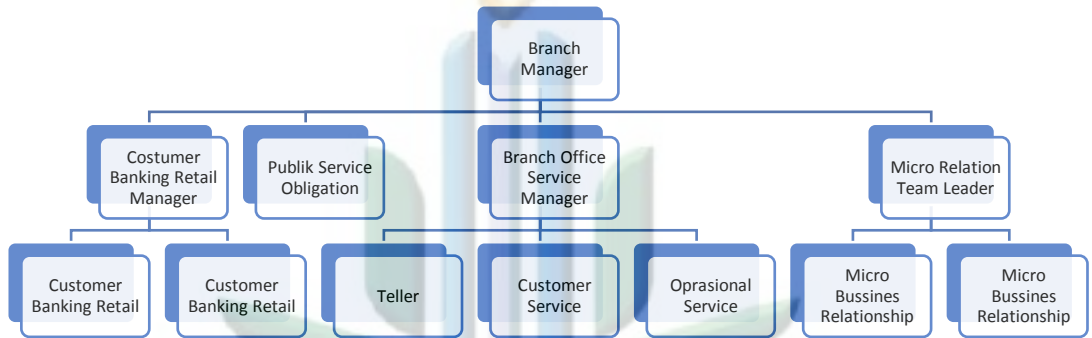
“ Top Global Islamic Bank Menciptakan Bank Syariah yang masuk kedalam 10 besar menurut kapitalisasi Pasar secara global dalam waktu 5 tahun kedepan”.

Misi Perusahaan

- 1) Memberi akses solusi keuangan syariah di indonesia melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025
- 2) Menjadi bank besar yang meberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham Top 5 Bank yang paling Profitable di indonesia (ROE 18%) dan Valuasi kuat (PB>2)
- 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik indonesia Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan

masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.

3. STRUKTUR ORGANISASI



Gambar 4.2 Struktur Organisasi Operation BSI KC A yani Banyuwangi

Tabel 4.1
Nama Jabatan Karyawan BSI KC A Yani Banyuwangi

NAMA	JABATAN
Sovi Kurniawan	Branch Manager
Agus Handoyo	Customer Banking Retail Manager
Anita Asyfuria	Branch Office Service Manager
Anton Supriyadi	Micro Relation Team Leader
Hasan Fauzi	Customer Banking Retail
Arif Wibisono	Customer Banking Retail
Kris Sofyan	Micro Bussines Relationship
Shintya B	Micro Bussines Relationship
Annisa A. D	Customer Service
Rizal A	Oprasional Service
Faris Al-Huda	Teller

Sumber: Dokumentasi di BSI KC A. Yani Banyuwangi

4. PRODUK DAN LAYANAN BANK SYARIAH INDONESIA

a. Produk Bank Syariah Indonesia

1) Tabungan

Di dalam tabungan ini ada beberapa produk, yaitu: Tabungan Bisnis, Tabungan Classic, Tabungan Easy Mudharabah, Tabungan Easy Wadiah, Tabungan Haji Indonesia, Tabungan Haji Muda Indonesia, dan lain sebagainya.

2) Pembiayaan

Pembiayaan yang terdapat di Bank Syariah Indonesia yaitu: Billateral Financing, BSI Cash Collateral, BSI Griya Hasanah, BSI Griya Konstruksi, BSI Griya Maburr, BSI Griya Simuda, BSI Griya Swakarya, BSI KUR, BSI OTO, BSI Mitra Guna dan lain sebagainya.

3) Investasi

Adapun investasi yang terdapat di Bank Syariah Indonesia antara lain: Bancassurance, BSI Deposito Valas, BSI Reksadana Syariah, Cash Waqf Linked Sukuk Ritel, Deposito Rupiah, dan lain sebagainya.

4) Transaksi

Transaksi adalah sistem pemrosesan transaksi atau sistem pemrosesan transaksi adalah bagian dari sistem informasi yang mengelola dan mencatat hal-hal sehari-hari yang diperlukan untuk menjalankan bisnis. Adapun transaksi yang ada di Bank Syariah

Indonesia antara lain: BSI Giro Rupiah, BSI Giro Valas.

5) Emas

Produk-produk emas yang ada di Bank Syariah Indonesia antara lain: BSI Cicil Emas, BSI Gadai Emas.

6) Bisnis

Produk bisnis yang terdapat di Bank Syariah Indonesia antara lain: Bank Guarantee Under counter Guarantee, BSI Bank Garansi, BSI Cash Management, dan lain sebagainya.

7) Prioritas

Produk prioritas yang ada di Bank Syariah Indonesia antara lain: BSI Prioritas, BSI Private, Safe Deposito Box (SDB).

8) Simpanan

Simpanan yang terdapat di Bank Syariah Indonesia antara lain: Giro SBSN, Deposito DHE SDA, Giro DHE SDA, Giro Optima.

9) Trade Finance & Services

Layanan Trade Finance & Services yang ada di Bank Syariah Indonesia antara lain: Pembiayaan Investasi, Penyelesaian Wesel Ekspor, LC Issuance/ SKDBN, Buyer Financing, dan lain sebagainya.

10) Cash Managemen

Layanan Cash Managemen yang ada di Bank Syariah Indonesia antara lain: CMS dan OPBS (SO/DO) Pertamina.

11) Tresuri

Produk Tresuri yang ada di Bank Syariah Indonesia antara lain: Transaksi Sukuk, Deposito on Call (DOC), BSI Lindung Nilai Syariah, dan lain sebagainya.

12) Kartu Bank

Jenis-jenis kartu di BSI antara lain: kartu debit dan kartu pembiayaan.

b. Layanan Bank Syariah Indonesia

- 1) BSI Mobile, merupakan aplikasi mobile banking yang dapat digunakan untuk seluruh transaksi, seperti buka rekening online, solusi emas dan transaksi-transaksilainnya.
- 2) BSI QRIS, pembayaran digital yang mudah dan aman dengan layanan transaksi menggunakan scan kode QR yang menggunakan QR Code Indonesia Standard (QRIS) Bank Indonesia.
- 3) BSI Cardless Withdrawal, Nasabah dapat menggunakan aplikasi mobile BSI untuk menarik uang tunai tanpa kartu dengan mudah di seluruh ATM Bank Syariah Indonesia dan Indomaret.
- 4) BSI Debit Card, Kartu Debit BSI adalah kartu ATM Bank Syariah Indonesia yang dapat digunakan untuk bertransaksi di ATM dan EDC jaringan GPN dan internasional (Visa).

B. Penyajian Data dan Analisis

Penyajian dan analisis data adalah suatu gambaran yang dibuat dengan merujuk pada fokus dan kerangka teoritis penelitian serta hasil penelitian yang

terhubung dengan data yang diperoleh dari subjek penelitian. Proses ini mencakup data rinci dan petunjuk yang diperoleh melalui berbagai teknik seperti wawancara, observasi, dan dokumentasi, yang digunakan untuk mengumpulkan data yang relevan dengan penelitian ini. Pengumpulan data berlangsung dari data yang luas dan komprehensif hingga data yang dianggap mewakili saat proses transfer data.

1. Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi

Praktek pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* di bank BSI KC A Yani Banyuwangi tidak jauh berbeda dengan teori yang sudah ada hanya saja terdapat sedikit perbedaan yang mana pada pembiayaan *take over* pihak Bank BSI melakukan pemindahan kuasa terlebih dahulu dari bank sebelumnya.

Seerti yang telah disampaikan oleh Agus Handoyo selaku *Customer Banking Retail Manager* (CBRM) pada BSI KC A Yani Banyuwangi, yakni:

“Terkait Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani ini mungkin melibatkan beberapa langkah, seperti peninjauan kembali perjanjian pembiayaan di bank sebelumnya, perubahan kepemilikan dan pembagian bagi hasil dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, serta penyesuaian jadwal pembayaran”.⁵¹

Seerti halnya pula yang disampaikan oleh Hasan Fauzi selaku *Customer Banking Retail* (CBR) pada BSI KC A Yani Banyuwangi, yakni:

⁵¹ Agus Handoyo, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 25 September 2023.

“Dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* syariah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia KC A Yani, bank memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah berdasarkan prinsip *Musyarakah Mutanaqisah*. Dimana nasabah setuju menerima pembiayaan untuk *Refinancing* Obyek Akad. Untuk ini, Obyek Akad milik nasabah dan sebagian dijual kepada bank, yang menjadi *Hishshah* bank. Bank dan nasabah memiliki kesepakatan untuk menyertakan *Hishshah* (porsi kepemilikan/modal) atas kepemilikan Obyek Akad sesuai dengan penyertaan modal masing-masing, yang dicatat dalam daftar Angsuran. *Hishshah* bank akan dijual secara bertahap kepada nasabah sesuai jadwal Angsuran, membesarkan kepemilikan *Hishshah* nasabah hingga seluruhnya berpindah kepada nasabah. Selama proses ini, nasabah dapat menyewa Objek Akad dengan membayar *Ujrah* selama kepemilikan *Hishshah* bank belum ditebus sepenuhnya.”⁵²

Hal tersebut juga diperkuat dengan pernyataan bapak Arif Wibisono selaku *Customer Banking Retail* (CBR) yakni:

“Kalau mengenai pelaksanaan atau mekanisme *take over* pada pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* itu awalnya nasabah pasti melakukan pengajuan pembiayaan untuk melakukan *take over* atau pemindahan pembiayaan dari bank lama ke BSI. Nah biasanya kalau pihak sudah menyetujui pengajuan tersebut maka pihak bank akan mengirim surat kepada bank lama untuk meminta berkas-berkas nasabah. Apabila seluruh berkas dari bank lama ini sudah disetujui maka ada pengecekan guna untuk memastikan keabsahan data, setelah itu bank akan melakukan akad dengan nasabah. Setelah akad pihak bank akan memproses pencairan dana yang mana dana tersebut akan digunakan untuk melunasi pembiayaan yang ada di bank lama.”⁵³

Mengenai Persyaratan untuk mengajukan pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah ini juga di sampaikan oleh ibu Diana selaku nasabah, yakni :

“Kalau syarat untuk melakukan pembiayaan *take over* dengan akad

⁵² Hasan Fauzi, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 25 September 2023.

⁵³ Arif Wibisono, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 25 September 2023.

Musyarakah Mutanaqisah di BSI ini sangat mudah ya mbak setelah kesepakatan *take over* ini disetujui saya hanya memerlukan beberapa berkas seperti FC KTP Pemohon, FC KTP Suami/Istri, FC Laporan Keuangan, slip gaji dan SK pegawai tetap, FC Rek. Koran/Tab.3Bln Terakhir, FC NPWP. Untuk prosesnya sendiri itu biasanya tergantung kelengkapan dokumen kita kalau sudah beres semua tidak ada dokumen yang salah atau kurang waktu itu saya prosesnya sekitar 6 harian mbak. Nah setelah dokumennya di setujui pihak bank dalam beberapa hari setelah itu pegawai dari BSI tersebut melakukan verifikasi dokumen.”⁵⁴

Pernyataan selaras juga disampaikan oleh bapak Lukman selaku nasabah pembiayaan BSI Griya Hasanah, beliau menyatakan bahwa :

“Mengenai syarat yang harus dilengkapi untuk mengajukan pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah ini ya seperti yang ada dibrosur mbak, ada Formulir KPR BSI Hasanah yang telah diisi serta ditandatangani pemohon, FC KTP pemohon beserta pasangan (jika sudah menikah), FC Kartu Keluarga, FC akta nikah/cerai, FC rekening tabungan (3 bulan terakhir), FC slip gaji/surat keterangan penghasilan, FC rekening listrik, FC dokumen hunian (properti) seperti SHM/SHGB, IMB, dan denah, dan biasanya ada dokumen tambahan jika yang mengajukan pegawai wiraswasta itu harus ada SIUP/TDP/Akta pendirian perusahaan, kalau untuk pegawai profesional itu harus ada surat izin praktiknya, dan kalau misal nasabah tersebut melakukan *Take Over* maka harus ada salinan akta pembelian rumah dari notaris.”⁵⁵

Penjelasan dari beberapa wawancara diatas dapat diketahui bahwa dalam mengajukan pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi cukup mudah dimana calon nasabah yang ingin mengajukan *take over* pembiayaan kepemilikan rumah sudah ditentukan oleh bank syariah indonesia (BSI) beberapa persyaratan yang harus dipenuhi.

⁵⁴ Diana, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 2 Oktober 2023.

⁵⁵ Lukman, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 2 Oktober 2023.

Adapun proses pembiayaan yang dilakukan oleh bank BSI dalam pembiayaan kepemilikan rumah terdiri dari beberapa tahapan. Seperti yang telah Agus Handoyo selaku *Customer Banking Retail Manager* (CBRM) pada BSI KC A Yani Banyuwangi, yakni:

“Dalam proses pembiayaan BSI Griya Hasanah ini terdapat beberapa tahapan-tahapan pelaksanaannya seperti tahap persiapan pembiayaan dimana pada tahap ini itu nasabah mempersiapkan semua berkas yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan. Analisis pembiayaan/verifikasi dokumen, dalam proses ini nasabah dengan berbekal data yang sudah diverifikasi oleh pihak verifikasi internal (verin) bank, pihak bank akan kembali mencocokkan kembali mengenai identitas calon nasabah dan keaslian dokumen yang sudah dilengkapi tersebut. Kemudian proses taksasi agunan, dimana pada proses ini dilakukan bersamaan dengan proses verifikasi internal, dimana proses ini akan menilai kondisi objek yang akan menjadi agunan/jaminan untuk menilai harga rumah atau menilai sebuah jaminan tersebut. Proses selanjutnya itu Komite kredit nah rapat komite kredit ini untuk menentukan besar pembiayaan/plafond dan jangka waktu yang akan diberikan kepada nasabah. Setelah ditentukan besarnya pembiayaan dilakukan Tanda Tangan Akad Kredit. Kemudian masuk ke tahap Disbursement atau Pencairan Dana, selanjutnya nasabah akan membayar angsuran pada setiap bulannya sesuai dengan yang sudah ditetapkan sebelumnya.”⁵⁶

Seperti halnya pula yang disampaikan oleh bapak Hasan Fauzi selaku *Customer Banking Retail* (CBR) yakni:

“Tahap dalam melakukan proses pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah ini ya seperti tahap-tahap pada pembiayaan pada umumnya dimana ada tahap peninjauan ke bank sebelumnya, pengumpulan berkas, verifikasi dokumen, penilaian agunan, rapat komite kredit, penanda tangan akad yang telah disetujui, pencairan dana, dan yang wajib ya pembayaran angsuran oleh nasabah.”⁵⁷

Hal tersebut juga diperkuat dengan pernyataan bapak Arif Wibisono selaku *Customer Banking Retail Manager* (CBRM) yakni:

⁵⁶ Agus Handoyo, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 9 Oktober 2023.

⁵⁷ Hasan Fauzi, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 9 Oktober 2023.

“Intinya proses dalam pembiayaan BSI Griya ini sebenarnya mudah dimana jika pengajuan *take over* tersebut ditinjau, berkas persyaratan sudah lengkap dan dokumen sudah diverifikasi, agunan yang dijaminan nasabah aman, dan telah disetujui oleh komite kredit sudah selesai nasabah tinggal tanda tangan akad, kemudian menunggu dana turun atau cair udah selesai, syarat utamanya ya pokok berkas lengkap aman.”⁵⁸

Mengenai Tahapan dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah ini juga di sampaikan oleh ibu Diana selaku nasabah, yakni :

“Kalau untuk tahapan setelah pemberkasan itu biasanya pihak bank melakukan pengecekan terhadap agunan yang kita berikan kalau agunan tersebut sudah sesuai dengan kriteria bank biasanya kita disuruh menunggu untuk keputusan selanjutnya dari pihak bank, nah jika pihak bank menyetujui maka kita sebagai nasabah ada proses terkait pengikatan agunan setelah itu kita tanda tangan akad yang sudah disetujui oleh saya selaku nasabah dan juga pihak bank setelah itu kita tinggal menunggu dana tersebut turun.”⁵⁹

Pernyataan selaras juga disampaikan oleh bapak Lukman selaku nasabah pembiayaan BSI Griya Hasanah, beliau menyatakan bahwa :

“Kalau untuk tahapannya itu ya kita sebagai nasabah pastinya melakukan permohonan pembiayaan *take over* kepada bank, setelah itu biasanya pihak bank akan menganalisa rasio terhadap pengajuan kita setelah itu kita menunggu persetujuan pembiayaan kalau misal disetujui yasudah kita mengumpulkan beberapa berkas persyaratan pembiayaan tersebut dan setelah itu dalam beberapa hari pasti ada pencairan, dan adanya monitoring ya jadi pihak bank selalu mengingatkan ataupun mengawasi kita selaku nasabah untuk melakukan pembayaran ansuran.”⁶⁰

Kemudian penulis menanyakan tentang ketentuan apa saja dalam pembiayaan *take over* pada kepemilikan rumah. Bapak Agus Handoyo selaku *Customer Banking Retail Manager* (CBRM) menjelaskan :

⁵⁸ Arif Wibisono, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 9 Oktober 2023.

⁵⁹ Diana, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 9 Oktober 2023.

⁶⁰ Lukman, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 4 September 2023.

“Jika dalam Ketentuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dapat digunakan untuk Pembelian rumah, ruko, tanah maupun apartemen. dengan menggunakan pembiayaan *take over*. adapun plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah minimal Dari beberapa wawancara diatas dapat diketahui bahwa dalam sebesar 50 juta dan maksimal 1,5 milyar yang dapat diproses pada kantor cabang”⁶¹

Seperti halnya pula yang disampaikan oleh Bapak Hasan Fauzi

Selaku *Customer Banking Retail* (CBR) yaitu:

“Adapun Maksimum Plafond Pembiayaan adalah sesuai kebutuhan namun tidak melebihi *Collateral Coverage* jaminan saat pengajuan pembiayaan serta sesuai dengan standar perhitungan *financing to Value*.”⁶²

Hal tersebut juga di perkuat dengan pernyataan Bapak Arif Wibisono

Selaku *Customer Banking Retail* (CBR) yaitu :

mengajukan pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi terdapat beberapa tahapan diantaranya yaitu : Tahap Pengajuan, Tahap Verifikasi Data, Tahap Penilaian Agunan, Tahap Persetujuan Akad, Pencairan dana, dan yang paling penting yaitu pembayaran angsuran. “Kemudian Untuk ketentuan biaya yang timbul berupa biaya administrasi 1 % dari plafond, biaya asuransi jiwa (tergantung pada jangka waktu, usia dan plafond yang diajukan), asuransi kebakaran dan biaya appraisal jika property tersebut second. Adapun asuransi yang digunakan adalah asuransi berbasis syariah dan seluruh biaya tersebut dibebankan kepada nasabah.”⁶³

Dari beberapa wawancara diatas dapat diketahui bahwa dalam mengajukan pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi terdapat beberapa tahapan diantaranya yaitu : Tahap Pengajuan Pembiayaan, Tahap Verifikasi Data, Tahap Penilaian Agunan, Tahap Persetujuan Akad, Pencairan dana, dan yang paling penting yaitu

⁶¹ Agus Handoyo, diwawancarai oleh Devita Rosalina, Banyuwangi 7 November 2023

⁶² Hasan Fauzi, diwawancarai oleh Devita Rosalina, Banyuwangi 7 November 2023

⁶³ Arif Wibisono, diwawancarai oleh Devita Rosalina, Banyuwangi 7 November 2023

pembayaran angsuran.

2. Analisis Status Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah Di BSI KCP A Yani Banyuwangi

Pembiayaan *take over* di BSI Griya Hasanah adalah jenis pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) melalui produk mereka yang disebut "Griya Hasanah." Pembiayaan *take over* ini dirancang untuk memungkinkan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan perumahan yang mereka miliki sebelumnya di lembaga keuangan lain dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah. Dalam pembiayaan *take over*, Bank BSI akan membantu nasabah untuk membayar sisa pembiayaan yang dimiliki pada bank sebelumnya dan kemudian menjadikan nasabah sebagai pemilik akhir dari properti tersebut.

Pembiayaan *take over* ini dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip perbankan syariah dan umumnya menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* atau prinsip-prinsip lain yang sesuai dengan syariah. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah akad kerjasama dalam pembiayaan syariah yang menggabungkan prinsip *musyarakah* (kerjasama) dengan *mutanaqisah* (pembelian secara bertahap). Melalui akad ini, nasabah dan bank akan memiliki kepemilikan bersama atas properti, dan nasabah akan membeli sebagian aset bank secara bertahap hingga kepemilikan penuh tercapai.

Pembiayaan *take over* ini memberikan alternatif syariah bagi individu yang ingin memiliki atau mengambil alih pembiayaan rumah mereka dengan

mematuhi prinsip-prinsip syariah. Nasabah akan melakukan pembayaran secara berkala hingga mereka sepenuhnya memiliki rumah tersebut. Pembiayaan take over ini membantu nasabah untuk memenuhi kebutuhan perumahan mereka sambil mematuhi prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan mereka.

Seperti yang telah disampaikan Bapak Agus Handoyo selaku *Customer Banking Retail Manager* (CBRM) pada BSI KC A Yani Banyuwangi, yakni:

"Take over" dalam konteks pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) kan peristiwa di mana pihak ketiga, dalam hal ini BSI, memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk melunasi utang atau kredit nasabah kepada kreditur awal. Prosesnya melibatkan pembayaran sisa utang nasabah kepada kreditur lama oleh BSI dan memberikan kredit baru kepada nasabah. Dengan demikian, posisi kreditur awal digantikan oleh BSI sebagai kreditur baru".⁶⁴

Seperti halnya pula yang disampaikan oleh Bapak Hasan Fauzi selaku *Customer Banking Retail* (CBR) pada BSI KC A Yani Banyuwangi, yakni:

"Mengenai pemindahan hak dan kewajiban setelah akad *take over* disetujui, dan selanjutnya dituangkan dalam perjanjian, maka sisa kewajiban nasabah kepada kreditur awal dilunaskan oleh BSI. Dana pelunasan inilah selanjutnya yang berpindah di dalam skema pembiayaan BSI. Jadi hak dan kewajibannya saja yang berpindah dari bank lama ke BSI".⁶⁵

Hal tersebut juga diperkuat dengan pernyataan bapak Arif Wibisono selaku *Customer Banking Retail* (CBR) yakni:

"Dengan take over ini, maka Bank Syariah Indonesia setelah *take over* berkedudukan menjadi pihak pertama, yaitu pihak yang memberi pembiayaan. Debitur tetap menjadi pihak yang berhutang, dari kreditur lama menjadi kepada kreditur baru di Bank Syariah Indonesia".⁶⁶

Pernyataan mengenai kedudukan kepemilikan rumah juga ditambahkan

⁶⁴ Agus Handoyo, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 2 Oktober 2023.

⁶⁵ Hasan Fauzi, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 2 Oktober 2023.

⁶⁶ Arif Wibisono, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi 2 Oktober 2023.

oleh Bapak Agus Handoyo selaku *Customer Banking Retail Manager* (CBRM) pada BSI KC A Yani Banyuwangi, beliau menyatakan bahwa:

“Kalau mengenai kepemilikan, Sertifikat kepemilikan rumah (KPR) di BSI KC A Yani di atas nama nasabah di awal pembiayaan dilakukan karena dalam penulisan sertifikat kepemilikan, tidak dapat di atas namakan dua subjek hukum yaitu bank dan nasabah kecuali jika itu ahli waris. Selain itu, ini juga dilakukan untuk menghindari biaya ganda yang terkait dengan pembalikan nama pada akhir pembiayaan. Namun, penting untuk dicatat bahwa sertifikat atas nama nasabah di awal pembiayaan tidak menjadikan nasabah sebagai pemilik sempurna atas objek tersebut sampai nasabah melunasi sepenuhnya pembiayaannya kepada Bank.⁶⁷”

Pernyataan tersebut kemudian ditambah oleh oleh Bapak Hasan Fauzi selaku *Customer Banking Retail* (CBR) pada BSI KC A Yani Banyuwangi, yakni:

“Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dengan menggunakan akad *Musyarakah mutanaqisah* di BSI KC A Yani Banyuwangi ini meskipun nasabah belum sepenuhnya melunasi modal yang diberikan bank, sertifikat kepemilikan sudah di atas namakan nasabah di awal pembiayaan. Hal ini dilakukan karena dalam penulisan sertifikat kepemilikan tidak dapat di atas namakan 2 subjek hukum yaitu bank dan nasabah kecuali jika itu ahli waris”.⁶⁸”

Pernyataan mengenai kedudukan kepemilikan juga ditambahkan oleh Bapak Arif Wibisono selaku *Customer Banking Retail* (CBR) pada BSI KC A Yani Banyuwangi, yakni:

“ Dalam hal kepemilikan rumah di BSI ini Bank mengikat sertifikat kepemilikan dengan hak tanggungan (APHT) dalam pembiayaan kepemilikan rumah agar dapat mengeksekusi objek pembiayaan sebagai jaminan dalam pembiayaan jika terjadi wanprestasi. Hal ini juga bertujuan untuk mencegah nasabah melakukan pemindahan hak milik atas objek pembiayaan atau melakukan tindakan hukum yang merugikan Bank. APHT akan dilepas ketika nasabah memberikan

⁶⁷ Wahyuni Pritiwati, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 2 Oktober 2023.

⁶⁸ Hasan Fauzi, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 7 November 2023.

bukti pelunasan pembiayaan sepenuhnya.”⁶⁹

Dari hasil wawancara diatas maka dapat dikatakan bahwa dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah yang mana dalam BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia kepemilikan rumah langsung di atas namakan nasabah pada saat pertama pembiayaan atas rumah tersebut.

C. Pembahasan Temuan

setelah data yang diperoleh dari hasil penelitian dengan metode observasi, wawancara dan dokumentasi yang sudah dilakukan berdasarkan fokus masalah. Data tersebut disajikan dan di analisis melalui pembahasan temuan. Maka dalam hal ini peneliti akan membahas temuan-temuan dilapangan mengenai Bagaimana Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi dan Bagaimana Analisis Status Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi

Salah satu alternatif yang bisa dipilih oleh nasabah jika ingin memindahkan kredit di bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah adalah melalui pembiayaan *take over*. Mekanisme pelaksanaan *take over* di Bank Syariah Indonesia tidak begitu berbeda dengan mekanisme

⁶⁹ Arif Wibisono, diwawancara oleh Devita Rosalina, Banyuwangi, 7 November 2023.

pembiayaan pada umumnya, diantaranya mekanisme *take over* tersebut adalah nasabah berkomunikasi terlebih dahulu dengan pihak bank syariah.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan beberapa karyawan Bank Syariah Indonesia (BSI) KC A Yani Banyuwangi, dapat disimpulkan bahwa CBRM Bank Syariah Indonesia A Yani Banyuwangi Dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* syariah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia KC A Yani, bank memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah berdasarkan prinsip *Musyarakah Mutanaqisah*. Dimana nasabah setuju menerima pembiayaan untuk *Refinancing* Obyek Akad. Untuk ini, Obyek Akad milik nasabah dan sebagian dijual kepada bank, yang menjadi *Hishshah* bank. Bank dan nasabah memiliki kesepakatan untuk menyertakan *Hishshah* (porsi kepemilikan/modal) atas kepemilikan Obyek Akad sesuai dengan penyertaan modal masing-masing, yang dicatat dalam daftar Angsuran. *Hishshah* bank akan dijual secara bertahap kepada nasabah sesuai jadwal Angsuran, membesarkan kepemilikan *Hishshah* nasabah hingga seluruhnya berpindah kepada nasabah. Selama proses ini, nasabah dapat menyewa Objek Akad dengan membayar *Ujrah* selama kepemilikan *Hishshah* bank belum ditebus sepenuhnya. Mengenai Pelaksanaan ada beberapa persyaratan dokumennya antara lain meliputi:

Tabel 4.1

Persyaratan pengajuan take over KPR

Dokumen Nasabah	Karyawan	Profesional	Wiraswasta
1. FC KTP Pemohon	✓	✓	✓
2. FC KTP Suami/Istri	✓	✓	✓
3. FC KK dan Surat Nikah/Cerai	✓	✓	✓
4. FC SIUP, TDP, dan Akta Pendirian perusahaan			✓
5. FC Laporan Keuangan		✓	✓
6. FC Ijin Praktek			
7. Asli Slip Gaji dan SK Pegawai Tetap	✓	✓	
8. FC Rek. Koran/Tab.3Bln Terakhir	✓		
9. FC Rek. Koran/Tab.6 Bln Terakhir	✓	✓	✓
10. FC NPWP	✓	✓	✓

Dokumen Tambahan :

- a. Profesional : Surat Izin Praktik
- b. Take Over : Salinan Akta Pembelian Rumah Dari Notaris

Dalam proses pengajuan dan pemberian pembiayaan, bank menetapkan cara-cara yang ditempuh guna memperoleh pembiayaan yang diinginkan. Petugas bank dilarang memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya tanpa mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh bank

tempat bekerja. Karena melalui prosedur inilah bank dapat menyeleksi nasabah mana yang memang pantas mendapatkan pembiayaan dan memberikan keuntungan bagi bank. Adapun pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi yaitu:

- a. Nasabah terlebih dahulu menghubungi atau datang langsung ke Bank Syariah Indonesia dengan mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan (*take over*), terjadi kesepakatan antara nasabah dan *marketing* pembiayaan Griya BSI bahwa bank syariah mandiri setuju memberikan pembiayaan untuk melakukan *take over*. Kemudian nasabah ajukan permohonan pelunasan kredit kepemilikan rumah pada bank yang memberikan kredit (bank konvensional) dan bank yang bersangkutan setuju dengan legal.
- b. Bank Syariah Indonesia melakukan verifikasi data yang diajukan oleh calon debitur (nasabah).
- c. Bank Syariah Indonesia menganalisis layak atau tidak calon debitur (nasabah) diberikan pembiayaan. Bank Syariah Indonesia akan melakukan analisis pembiayaan disesuaikan dengan jumlah pinjaman dari bank konvensional yang akan di *take over*. Analisis yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia adalah analisis yang biasa digunakan pada bank syariah lainnya yaitu analisis dengan sistem 5C (*character, capacity, Capital, condition, dan kolesterol collecteral*).
- d. Setelah ada persetujuan secara legal dari bank konvensional nasabah

melengkapi berkas atau dokumen persyaratan untuk pembiayaan *take over* pada BSI.

- e. Setelah dilakukan verifikasi kelengkapan dokumen awal oleh CBRM dan di *upload* hasil BI *checking* selanjutnya dilakukan penilaian terhadap agunan atau jaminan Apakah *marketable* atau tidak.
- f. Setelah dinyatakan layak untuk pembiayaan tersebut maka selanjutnya dilakukan proses komite (pemutusan pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan dari wakil pimpinan atau pimpinan BSI KC A Yani Banyuwangi.
- g. Nasabah dan pejabat bank (CBRM/ JCBRM) menyepakati akad pembiayaan tersebut.
- h. Setelah dinyatakan sesuai dan layak, pihak bank melakukan persetujuan pembiayaan.
- i. Pihak bank melakukan *review* keseluruhan kelengkapan dan keabsahan dokumen nasabah.
- j. Pengikatan jaminan sebagai dokumen *ekspor* kontrak yang harus dipastikan tidak dalam keadaan bermasalah terutama dalam objeknya.
- k. Nasabah melunasi seluruh hutangnya kepada bank yang bersangkutan dengan didampingi oleh pihak BSI. Dengan demikian nasabah melanjutkan pembayaran kewajiban atau hutangnya pada bank syariah mandiri, dan membayar angsuran tiap bulannya ke Bank Syariah Indonesia.
- l. Kontrak minimal dibuat dalam dua rangkap pihak bank dan nasabah.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa proses pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan *take over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani sudah sesuai dengan standar operasional prosedur yakni ada tahap pengajuan atau permohonan, analisa pembiayaan, persetujuan akad, akad pembiayaan, pencairan dana, dan administrasi pembiayaan. Lebih lanjut, cara ini sesuai dengan prinsip Zulkifli yaitu proses peminjaman yang sehat yang berimplikasi pada investasi yang halal dan sehat serta diharapkan atau akan menghasilkan keuntungan yang tinggi. Jika proses pinjaman memiliki beberapa langkah yang harus dilalui: pengajuan pinjaman, analisis, persetujuan, pencairan dana, dan pemantauan. Pihak BSI KC A Yani Banyuwangi juga telah menerapkan tahapan-tahapan tersebut dengan sangat teratur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Analisis Status Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah Di BSI KCP A Yani Banyuwangi

Setelah akad *take over* disetujui, dan selanjutnya dituangkan dalam perjanjian, maka sisa kewajiban nasabah kepada kreditur awal dilunaskan oleh BSI. Dana pelunasan inilah selanjutnya yang berpindah di dalam skema pembiayaan BSI. Dengan demikian, sebenarnya tidak ada perpindahan hak dan kewajiban dalam hal ini, karena nasabah telah menyelesaikan kewajibannya pada kreditur awal, dan selanjutnya hak dan kewajiban tersebut timbul kembali di BSI. Dengan demikian, perjanjian *take over* pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia merupakan hubungan hukum

antara dua pihak, yaitu pihak bank dengan pihak nasabah, masing-masing sebagai mitra pemilik modal untuk membiayai dan menjalankan suatu usaha yang halal dan produktif. Hubungan hukum ini akan menimbulkan akibat hukum, yaitu hak dan kewajiban timbal balik bagi masing-masing pihak. Pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dengan menggunakan akad *Musyarakah mutanaqisah* di BSI KC A Yani yang disebut dengan BSI Griya Hasanah dengan skema pembiayaan kerjasama yang kepemilikan aset/barang/ modal Bank berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah.

Menurut Hartono, *Takeover* merupakan suatu istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/Kreditur kepada kreditur awal dan memberi kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Dalam hal *take over* pembiayaan tersebut, sesuai dengan penjelasan Hartono, pihak ketiga dalam hal ini adalah BSI KC A Yani, yang bertindak sebagai kreditur baru untuk membayar sisa utang nasabah terhadap kreditur lama. Utang piutang yang lama dan segala kewajiban antara pihak kreditur dan debitur dihapus, untuk kemudian dihidupkan kembali bagi kepentingan pihak BSI KC A Yani. Dengan *take over* ini, maka BSI KC A Yani setelah *take over* berkedudukan menjadi pihak pertama, yaitu pihak yang memberi pembiayaan. Debitur tetap menjadi pihak yang berhutang, dari kreditur lama menjadi kepada kreditur baru, yaitu BSI KC A Yani.

Dalam kerjasama untuk kepemilikan rumah, Bank dan nasabah memberikan porsi modal sesuai dengan kesepakatan bersama dan yang sudah ditentukan dalam *plafond* pembiayaan kemudian nasabah akan membayar dengan cara mengangsur sampai porsi kepemilikan seluruhnya dimiliki nasabah. Sebelum nasabah melunasi sepenuhnya modal yang diberikan oleh Bank maka objek tersebut masih milik bersama antara BSI dengan nasabah. Tetapi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSI KC A Yani meskipun nasabah belum sepenuhnya melunasi modal yang diberikan bank, sertifikat kepemilikan sudah di atas namakan nasabah di awal pembiayaan. Hal ini dilakukan karena dalam penulisan sertifikat kepemilikan tidak dapat di atas namakan 2 subjek hukum yaitu bank dan nasabah kecuali jika itu ahli waris.

Oleh sebab itu sertifikat di atas namakan nasabah di awal pembiayaan agar mempermudah perbuatan hukum selanjutnya. Meskipun dalam sertifikat kepemilikan atas nama nasabah hal ini tidak serta merta menjadikan nasabah sebagai pemilik sempurna atas objek tersebut, karena selagi nasabah belum sepenuhnya membayar *hishah* kepada Bank maka objek tersebut masih milik bersama berdasarkan pada akad *Musyarakah mutanaqisah* yang sudah disepakati.

Dalam pembuatan sertifikat atas nama nasabah di awal pembiayaan, bank juga mengikat sertifikat kepemilikan dengan hak tanggungan (APHT) ini akan dilepas ketika nasabah memberikan bukti

pelunasan. Hal ini dilakukan apabila jika terjadi wanprestasi Bank berhak mengeksekusi objek pembiayaan yang menjadi jaminan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Selain itu juga agar nasabah tidak dapat melakukan pemindahan hak milik atas objek pembiayaan dan melakukan suatu perbuatan hukum yang dapat merugikan Bank.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

Adapun pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi yaitu:

1. Nasabah terlebih dahulu menghubungi atau datang langsung ke Bank Syariah Indonesia dengan mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan (*take over*), terjadi kesepakatan antara nasabah dan *marketing* pembiayaan Griya BSI bahwa bank syariah mandiri setuju memberikan pembiayaan untuk melakukan *take over*. Kemudian nasabah ajukan permohonan pelunasan kredit pemilikan rumah pada bank yang memberikan kredit (bank konvensional) dan bank yang bersangkutan setuju dengan legal.
2. Bank Syariah Indonesia melakukan verifikasi data yang diajukan oleh calon debitur (nasabah).
3. Bank Syariah Indonesia menganalisis layak atau tidak calon debitur (nasabah) diberikan pembiayaan. Bank Syariah Indonesia akan melakukan analisis pembiayaan disesuaikan dengan jumlah pinjaman dari bank konvensional yang akan di *take over*. Analisis yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia adalah analisis yang biasa digunakan pada bank syariah lainnya yaitu analisis dengan sistem 5C (*character, capacity, Capital, condition, dan kolesterol collecteral*).

4. Setelah ada persetujuan secara legal dari bank konvensional nasabah melengkapi berkas atau dokumen persyaratan untuk pembiayaan *take over* pada BSI.
5. Setelah dilakukan verifikasi kelengkapan dokumen awal oleh CBRM dan di *upload* hasil *BI checking* selanjutnya dilakukan penilaian terhadap agunan atau jaminan Apakah *marketable* atau tidak.
6. Setelah dinyatakan layak untuk pembiayaan tersebut maka selanjutnya dilakukan proses komite (pemutusan pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan dari wakil pimpinan atau pimpinan BSI KC A Yani Banyuwangi).
7. Nasabah dan pejabat bank (CBRM/ JCBRM) menyetujui akad pembiayaan tersebut.
8. Setelah dinyatakan sesuai dan layak, pihak bank melakukan persetujuan pembiayaan.
9. Pihak bank melakukan *review* keseluruhan kelengkapan dan keabsahan dokumen nasabah.
10. Pengikatan jaminan sebagai dokumen *ekspor* kontrak yang harus dipastikan tidak dalam keadaan bermasalah terutama dalam objeknya.
11. Nasabah melunasi seluruh hutangnya kepada bank yang bersangkutan dengan didampingi oleh pihak BSI. Dengan demikian nasabah melanjutkan pembayaran kewajiban atau hutangnya pada bank syariah mandiri, dan membayar angsuran tiap bulannya ke Bank Syariah Indonesia.
12. Kontrak minimal dibuat dalam dua rangkap pihak bank dan nasabah. Terkait

dengan analisis status kepemilikan rumah menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, penting untuk dicatat bahwa meskipun terjadi "take over," hak dan kewajiban tidak mengalami perpindahan yang signifikan. Nasabah telah menyelesaikan kewajiban mereka pada kreditur awal, dan hak serta kewajiban tersebut muncul kembali dalam konteks BSI. Hal ini menciptakan hubungan hukum antara bank dan nasabah sebagai mitra pemilik modal untuk membiayai pembiayaan yang halal. Kepemilikan rumah bersifat bersama antara bank dan nasabah hingga pembiayaan dilunasi sepenuhnya, dan sertifikat kepemilikan diikat dengan hak tanggungan sebagai jaminan. Dalam keseluruhan proses, Bank Syariah Indonesia KC A Yani Banyuwangi telah menjalankan prosedur dengan ketat dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

B. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan berdasarkan hasil dan analisis penelitian adalah, sebagai berikut:

1. BSI KC A Yani Banyuwangi diharapkan dapat meningkatkan kualitas layanan. BSI KC A Yani Juga harus lebih Menuntun nasabah agar nasabah paham tentang Pelaksanaan Analisis Status Kepemilikan Rumah Pada Take Over BSI Griya Hasanah Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah.
2. Peneliti memberikan saran kepada peneliti selanjutnya diharapkan mampu mengembangkan Faktor lain sebagai tolak ukur untuk pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Arif, M.Nur Rianto. 2012. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- BRISyariah. 2017. *Buku pintar Pembiayaan Konsumer*. BRISyariah: Retail Banking Group.
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. 2000. *Himpunan Fatwa DSN-MUI*. Ciputat: CV.Gaung Persada.
- Dr.M.Anang Firmansyah,SE.,MM & Andrianto,SE,M.Ak, 2019 ,*Manajemen Bank Syariah* Surabaya:CV.Penerbit Qiara Media
- Faridah, Ahla. 2021. Analisis Status Kepemilikan Dalam Pembiayaan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (Studi Kasus Di Bank CIMB Niaga Syariah). Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Fathurrachman, Rizky. 2020. Analisis Mekanisme Take Over Pembiayaan Griya BSM Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus: PT. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Bukittinggi). Skripsi, IAIN Bukittinggi.
- Gunawan, Imam. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*,Ed.1,Cet-1. Jakarta: Bumi Aksara
- Hasanah, Khoiriyatul. 2022. Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu Balung Kabupaten Jember. Skripsi, UINKHAS Jember.
- Hosen, Nadrattuzaman. 2009. *Musyarakah Mutanaqishah*. Jurnal: *Al-Iqtishad* Vol.2 No.3.
- J.Maleong, Lexy. 1997. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya.
- Karim, Adiwarman. 2006. *Bank Islam Analisis fiqih dan keuangan*. Jakarta :PT Raha Grafindo Persada.
- Kasmir. 2008. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kuswati, Suprayitno Marlan. 2015. *Cara Gampang membeli rumah Tanpa Modal*. Semarang: Publishing Langit.

- M.Echols, John & Hasan Shadly. 2005. *Kamus Inggris-Indonesia*. Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama.
- Miles dan Huberman, 1992, *Analisis Data Kualitatif* Jakarta: Universitas Press.
- Muhamad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Muhammad.2002. *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhammad Idrus, 2000 *Metode Penelitian Ilmu Sosial* , Jakarta:Erlangga
- Naf'an. 2014. *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Nasution, Siti Absoh. 2020. Pembiayaan take over pada PT.BNI Syariah Cabang Pekan Baru Menurut Perspektif Fatwa DSN-MUI/VI/2002. Skripsi, UIN Suska Riau.
- Nasution, Zulkarimein. 2002. *Sosiologi Komunikasi Massa*. Jakarta: Pusat penelitian Universitas Terbuka.
- Ningsih, Nindia Prihatin. 2022. Analisis akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah BSI Griya hasanah Pada Bank Syariah Indonesia. Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Nurbaiti, Siti. 2023. Efektifitas Pemberlakuan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S.Parman. Skripsi,UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
- Prof.Dr.Sugiyono 2015,*Metodologi Penelitian Kuantitatif,Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Purnamasari, Irma Devita & Suswinarno. 2011. *Akad Syari'ah*. Bandung: Kaifa.
- Putri, Mike Dama. 2022. Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Lembaga Keuangan Syariah (Konsep dan Implementasinya). Skripsi, UINFAS Bengkulu.
- Rozaq, Muchammad Fachtur. 2019. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Asset Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah. Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
- Sholihin, Dadin. 2018. Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Di Lembaga Keuangan Syariah Di PT. Bank Muamalat Indonesia KCP Bandung. Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- Suzanna Hardjono,ST,2008,*Mudah Memiliki Rumah Idanamn Lewat KPR*, Yogyakarta:Grhtama.

- Syafei, Rahmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Syukran, Muhammad. 2021. Persepsi Ulama Kabupaten Banjar tentang *Take Over* Kredit Rumah Melalui Bank Syariah. Skripsi, UIN Antasari Banjarmasin.
- Toyyibah, Hayatan. 2021. Implementasi akad murabahah pada pembiayaan BSI griya Hasanah di PT.Bank Syari'ah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2. Skripsi, UIN Mataram.
- Untung, Budi Hartono. 2000. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.
- Wangsaidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Widodo, Sugeng. 2014. *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*. Yogyakarta: Kaukaba
- Zahroh, Isna Latifatul. 2018. Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan KPR IB Dengan Akad IBMT Di Brisyariah KCP Purbalingga. Skripsi, IAIN Purwokerto.
- Zulkifli, Sunarto. 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zidnil Hakim

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Devita Rosalina Paramita

NIM : E20191225

Prodi/Jurusan : Perbankan Syariah/Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Alamat : Sukojadi,Kampung Lor RT.01 RW.01 Blimbingsari Banyuwangi

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Analisis Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang (KC) A Yani Banyuwangi**”. Benar-benar hasil karya tulis saya kecuali kutipan-kutipan yang disebut sumbernya. Apabila ada kesalahan didalamnya, maka sepenuhnya akan jadi tanggung jawab saya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

Demikian surat pernyataan ini dibuat dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Jember, 10 November 2023



Devita Rosalina Paramita
E20191225

MATRIK PENELITIAN

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber data	Metode Penelitian	Rumusan Masalah
Analisis status kepemilikan rumah pada pembiayaan take over Bank Syariah Indonesia (BSI) Griya Hasanah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang (KC) A Yani Banyuwangi	<p>1. Analisis status kepemilikan rumah pada pembiayaan take over griya Hasanah</p> <p>2. akad musyarakah mutanaqisah</p>	<p>A. KPR</p> <p>B. Pembiayaan</p> <p>C. <i>Take Over</i></p> <p>D. BSI Griya Hasanah</p> <p>E. Akad Musyarakah Mutanaqisah</p>	<p>A. Pengertian KPR</p> <p>B. Proses dan Syarat KPR</p> <p>A. Pengertian pembiayaan</p> <p>B. Tujuan Pembiayaan</p> <p>C. Tahapan Pembiayaan</p> <p>A. Pengertian <i>take over</i> Griya</p> <p>A. Pengertian Hasanah</p> <p>B. Keunggulan Pembiayaan Griya</p> <p>A. Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqisah</p> <p>B. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah</p> <p>C. Keunggulan dan Kekurangan Musyarakah Mutanaqisah</p> <p>D. Kelemahan Musyarakah Mutanaqisah</p>	<p>1. <i>Customer Banking Retail Manager</i></p> <p>2. <i>Branch Office Service Manager</i></p> <p>3. <i>Customer Banking Retail</i></p> <p>4. Nasabah BSI A Yani Banyuwangi</p> <p>Kepustakaan :</p> <p>1. Buku</p> <p>2. Jurnal</p>	<p>1. Pendekatan dan jenis Penelitian: Kualitatif dan Penelitian Lapangan</p> <p>2 Lokasi : Bank Syariah Indonesia KC A Yani Banyuwangi.</p> <p>3. Teknik Pengambilan Sampel : <i>Purposive Sampling</i></p> <p>4. Teknik Pengumpulan Data :</p> <p>a. observasi</p> <p>b. wawancara</p> <p>c. Dokumentasi</p> <p>d. studi kepustakaan</p> <p>5. Analisis Data :</p> <p>a. Pengumpulan data</p> <p>b. Reduksi data</p> <p>c. Penyajian data</p> <p>d. kesimpulan</p> <p>6. Keabsahan Data Triangulasi</p>	<p>1. Bagaimana pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan take over?</p> <p>2. bagaimana analisis status kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan take over BSI Griya Hasanah di BSI KC A yani Banyuwangi?</p>

PEDOMAN WAWANCARA

1. Pedoman Observasi dan Wawancara Mengenai Bank Syariah KC A Yani Banyuwangi

- a. Perbandingan Minat Pembiayaan Griya Hasanah Di BSI Banyuwangi
- b. Sejarah BSI KC A Yani Banyuwangi
- c. Visi dan Misi BSI KCP A Yani Banyuwangi
- d. Struktur Organisasi BSI KC A Yani Banyuwangi
- e. Produk dan Layanan yang ada di BSI KC A Yani Banyuwangi

2. Pedoman Wawancara

Fokus Penelitian:

1. Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A yani
 - a. Apa Yang dimaksud Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan *Take Over* Griya Hasanah Menurut Bank BSI KC A Yani Banyuwangi?
 - b. Mengenai Persyaratan Untuk Pengajuan Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah Di BSI A Yani Banyuwangi?
 - c. Apa Proses Pembiayaan yang dilakukan Oleh BSI dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah terdiri dari beberapa Tahapan Yaitu?
 - d. Ketentuan apa Saja dalam pembiayaan *Take Over* pada Kepemilikan Rumah?
2. Analisis Status Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah di BSI KC A Yani Banyuwangi
 - a. Apakah Pembiayaan *Take Over* ini Membantu Nasabah untuk Memenuhi Kebutuhan rumah Nasabah?
 - b. Apa yang dimaksud Mengenai Kedudukan Kepemilikan Rumah Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah ?



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136
Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005 e-mail: febi@uinkhas.ac.id
Website: <https://febi.uinkhas.ac.id/>



Nomor : B-608 /Un.22/7.a/PP.00.7/09/2023
Hal : Permohonan Izin Penelitian

7 September 2023

Kepada Yth.
Bank Syariah Indonesia(BSI)
KCP A Yani Banyuwangi

Disampaikan dengan hormat, bahwa dalam rangka menyelesaikan tugas Skripsi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, mahasiswa berikut :

Nama : Devita Rosalina Paramita
NIM : E20191225
Semester : XI (Sembilan)
Prodi : Perbankan Syariah
Judul : Analisis Status Kepemilikan Rumah pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Syariah Indonesia KCP A Yani Banyuwangi

Untuk mengadakan Penelitian/Riset Analisis Status Kepemilikan Rumah pada Pembiayaan *Take Over* BSI Griya Hasanah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Syariah Indonesia KCP A Yani Banyuwangi.

Demikian atas perkenannya disampaikan terima kasih.

a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,




Nurul Widyawati Islami Rahayu



SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Sovi Kurniawan

Jabatan : Branch Manager

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang beridentitas :

Nama : Devita Rosalina Paramita

NIM : E20191225

Semester : X (Sembilan)

Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah

Instansi : UIN Khas Jember

Telah selesai melakukan Penelitian di PT. Bank Syariah Indonesia KC A Yani Banyuwangi, guna untuk Penulisan skripsi dengan Judul "ANALISIS STATUS KEPEMILIKAN RUMAH PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER BSI GRIYA HASANAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) KANTOR CABANG (KC) A YANI BANYUWANGI".

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui, 10 November 2023

Branch Manager


BSI BANK SYARIAH
INDONESIA
KCP Banyuwangi A Yani

SOVI KURNIAWAN

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

No	Tanggal	Kegiatan	Paraf
1.	13 September 2023	Peneliti Mengantarkan surat Ijin Kepada Bank Syariah Indonesia KC A Yani Banyuwangi	
2	15 Sepetmber 2023	Peneliti Melakukan wawancara di BSI Kc A Yani Banyuwangi	
3	18 September 2023	Peneliti Melakukan Observasi di BSI Kc A Yani Banyuwangi	
4.	25 September 2023	Peneliti Melakukan Wawancara Terhadap informan dibank BSI KC A Yani Banyuwangi	
5	2 Oktober 2023	Peneliti Melakukan Wawancara Terhadap informan dibank BSI KC A Yani Banyuwangi	
6	9 Oktober 2023	Peneliti Melakukan Wawancara Terhadap informan dibank BSI KC A Yani Banyuwangi	
7	7 November 2023	Peneliti Melakukan Wawancara Terhadap informan dibank BSI KC A Yani Banyuwangi	
8	10 November 2023	Peneliti meminta surat selesai penelitian di BSI KC A Yani Banyuwangi dan berterima kasih kepada BSI KC A Yani unntuk dilakukan penelitian Skripsi	

Banyuwangi, 10 November 2023

Branch Manager


SOVI KURNIAWAN



DOKUMENTASI



Foto bareng Pegawai Bank Syariah Indonesia KC A Yani Banyuwangi



Foto Tampak dalam Bank Syariah KC A yani Banyuwangi



Wawancara dengan ibu Annisa A.D Selaku *Customer Service*



Wawancara dengan Bapak Agus Handoyo Selaku *Customer Banking Retail Manager*



Foto Saat Berdoa akan Melakukan Kegiatan Di BSI KC A Yani



Wawancara dengan Ibu Anita Asyfurina Selaku *Branch Office Service Manager*



Wawancara dengan Bapak Arif Wibowo Selaku *Customer Banking Retail*



Wawancara dengan Bapak Hasan Fauzi Selaku *Customer Banking Retail*



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136 Telp. (0331) 487550
Fax (0331) 427005 e-mail: febi@uinkhas.ac.id Website: <http://uinkhas.ac.id>



SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI

Nomor : B-08.PS/Un.22/7.d/PP.00.9/10/2023

Bagian Akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam menerangkan bahwa :

Nama : Devita Rosalina Paramita
NIM : E20191225
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul : Analisis status kepemilikan rumah pada pembiayaan take over bsi griya hasanah dengan akad musyarakah mutanaqisah pada bank syariah Indonesia (bsi) kantor cabang (kc) A Yani banyuwangi

Adalah benar-benar telah lulus pengecekan plagiasi dengan menggunakan aplikasi Turnitin, dengan tingkat kesamaan dari Naskah Publikasi Tugas Akhir pada aplikasi Turnitin kurang atau sama dengan 30%.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 30 Oktober 2023

An. Dekan
Kepala Bagian Akademik
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Syahrul Mulyadi





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136
Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005 e-mail: febi@uinkhas.ac.id
Website: <https://febi.uinkhas.ac.id/>



SURAT KETERANGAN

Kami yang bertandatangan di bawah ini, menerangkan bahwa :

Nama : Devita Rosalina Paramita
NIM : E20191225
Semester : IX (Sembilan)

Berdasarkan keterangan dari Dosen Pembimbing telah dinyatakan selesai bimbingan skripsi. Oleh karena itu mahasiswa tersebut diperkenankan mendaftarkan diri untuk mengikuti Ujian Skripsi.

Jember, 09 November 2023
Koordinator Prodi. Perbankan Syariah,


Dr. Nurul Setianingrum S.E., M.M
NIP. 196905231998032001



BIODATA PENULIS



Nama Lengkap : Devita Rosalina Paramita
NIM : E20191225
Tempat, Tanggal Lahir : Banyuwangi, 08 September 2000
Alamat : Sukojadi, Kampung Lor RT 01 RW 01
Blimbingsari, Banyuwangi
Telp/Hp : 081238855108
Email : devitarosalina616@gmail.com
Riwayat Pendidikan :

1. TK Dharma Wanita (2006-2008)
2. SDN 1 Sukojadi (2008-2013)
3. SMP Habibulloh (2013-2016)
4. MAN 2 Jember (2016-2019)
5. UIN Kiai Achmad Siddiq Jember:
 - a. Fakultas/Prodi : FEBI/Perbankan Syariah
 - b. Angkatan : 2019
 - c. NIM : E20191225