

**ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR
MENGUNAKAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH
DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
DI BANK SYARIAH INDONESIA KC.
BENGKULU S. PARMAN 2**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

OLEH :

AYU HANIFAH ROSYADA
NIM 171114003

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
BENGKULU, 2021 M / 1443 H**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Ayu Hanifah Rosyada, NIM 1711140003 dengan judul "Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2". Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Syariah telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran dari pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam sidang munaqosyah skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 09 Agustus 2021 M

30 Zulhijah 1442 H

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Fatimah Yunus, M.A

Andi Cahyono, M.E

NIP.196303192000032003

NIP.198505242020121004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
 Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
 Telepon (0736) 51171-51172-53879-, Faksimili (0736) 51171-51172

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **“Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2”**, oleh **Ayu Hanifah Rosyada NIM : 1711140003**, Program Studi **Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**, telah diuji dan dipertahankan di depan **Tim Sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu** pada :

Hari : **Jumat**
 Tanggal : **03 September 2021 M / 25 Muharam 1443 H**

Dinyatakan **LULUS**. Telah Diperbaiki, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang **Perbankan Syariah** dan diberi gelar **Sarjana Ekonomi (S.E)**.

Bengkulu, **16 September 2021 M**
9 Safar 1443 H


Tim Sidang Munaqosyah


Ketua
Eka Sri Wahyuni, M.M
 NIP. 197705092008012014

Sekretaris

Kustin Hartini, M.M
 NIDN: 20022038102

Penguji I
Eka Sri Wahyuni, M.M
 NIP. 197705092008012014

Penguji II

Yetti Afrida Indra, M.Ak
 NIDN: 0214048401

Mengetahui,
Plt. Deban

Dr. Aspaini, M.A
 NIP. 197304121998032003





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.iainbengkulu.ac.id

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Ayu Hanifah Rosyada
NIM : 1711140003
Jurusan/Program Studi : Perbankan Syariah / Ekonomi Islam

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi dengan judul “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2”, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran, dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 16 September 2021 M

09 Safar 1443 H

Mahasiswa yang menyatakan,



Ayu Hanifah Rosyada

NIM : 1711140003

MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ ۗ

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Al-Baqarah: 286)

“Tidak ada manusia yang bisa membuatmu melakukan perubahan kecuali diri kamu sendiri”

(Ayu Hanifah Rosyada)

“Balas dendam terbaik bukan membalas dengan apa yang telah mereka berikan kepadamu. Tetapi Balas dendam terbaik adalah dengan membuat dirimu menjadi versi terbaik dari dirimu sebelumnya”

(Ayu Hanifah Rosyada)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

- ❖ *Rasa bersyukur kepada Allah SWT atas segala kenikmatan, kekuatan, dan kesabaran dalam menjalani kehidupan*
- ❖ *Ibu dan Bapak tercinta yang telah memberikan motivasi, doa, dan yang selalu mendengar keluh-kesah dan tangisanku.*
- ❖ *Kakak-kakakku tercinta (Rapinska Novelina, Alfin Reza Novaldin dan para member BTS) yang selalu menyemangatiku, membuat hari-hariku menjadi berwarna, penuh semangat dan penuh canda tawa.*
- ❖ *Adik-adikku tercinta (Erin dio sina kita, Muhammad Ilham Yashar, dan Muhammad Farhan Atthalah) yang telah menjadi penyemangat saya dalam menyelesaikan skripsi ini.*
- ❖ *Ibu Pembimbingku, (Pembimbing I) Dra. Fatimah Yunus, M.A yang telah membimbing, mengarahkan dalam penyelesaian skripsi.*
- ❖ *Bapak Pembimbingku, (Pembimbing II) Andi Cahyono, M.E. yang telah membimbing, mengarahkan, mengajarkanku dalam penyelesaian skripsi ini dan selalu sabar dalam menjawab pertanyaan-pertanyaan yang belum aku pahami.*
- ❖ *Seluruh Dosen Dosen Institut Agama Islam Negeri (IAIN Bengkulu) Terutama Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak memberi ilmu yang bermanfaat.*
- ❖ *Untuk seluruh karyawan Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu Panorama, yang telah membantuku dalam penelitian ini, selalu*

menasehati dan memberikan penjelasan-penjelasan tentang penelitianku.

- ❖ *Untuk kamu Ryansyah yang selalu mendengarkan keluh kesahku, mendoakanku, memberikan semangat, menemaniku dan yang selalu mendorongku untuk sampai dititik tujuan.*
- ❖ *Untuk sahabat-sahabat seperjuanganku Poppy Oktareza, Ratih Ayu Wulandari yang telah menemani, memberikan semangat, berbagi keceriaan denganku baik suka maupun duka, dan berusaha bahwa kita bisa bersama-sama dalam berjuang.*
- ❖ *Untuk temanku Yoga Aditya Putra, Royan Aditya Utama, Andika Sepriyadi, Yusuf Bachtiar, dan Atika Sevtari yang telah membantuku, menemani dan memberikan semangat.*
- ❖ *Sahabat dan teman-teman seperjuangan 7A Perbankan Syariah*
- ❖ *Almamater yang telah menempahiku*

ABSTRAK

**Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2
Oleh Ayu Hanifah Rosyada, NIM 1711140003**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme serta penggunaan dari akad Murabahah bil Wakalah dan Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan KPR pada BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2. Selain itu, penelitian ini juga menganalisa tentang perbandingan kedua akad tersebut. Penelitian ini bersifat kualitatif berdasarkan studi kasus dengan melakukan penelitian lapangan (Field Reserch). Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Metode yang digunakan yaitu melalui wawancara, Observasi dan survei lapangan. Dalam perbandingan kedua akad tersebut penelitan menggunakan analisis SWOT. Yaitu dengan cara menganalisa faktor-faktor internal untuk mengetahui persamaan serta perbedaan dan kelebihan serta kekurangan yang terdapat didalam pembiayaan KPR dalam BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2. Hasil dari penelitian ini adalah terdapat beberapa persamaan serta perbedaan pada akad Murabahah bil Wakalah dan akad Musyarakah Mutanaqisah. Kekurangan pada akad Musyarakah Mutanaqisah untuk nasabah dikhawatirkan adanya pelimpahan atas beban pada biaya transaksi, serta mekanisme akad yang menurut beberapa nasabah cukup sulit untuk dipahami. Sedangkan pada akad Murabahah bil Wakalah Bagi nasabah, jika mereka ingin melunasi lebih cepat, maka pihak nasabah tetap harus membayar keuntungan bank sesuai dengan kesepakatan dan secara sistematis akad Murabahah bil Wakalah total angsurannya lebih besar dibandingkan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah. Walaupun demikian, kelebihan pada akad Murabahah bil Wakalah ini memiliki keunggulan tersendiri pada nasabah BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 yang ditandai dengan banyaknya penggunaan dalam pembiayaan KPR akad Murabahah bil Wakalah dari pada Musyarakah Mutanaqisah dengan

perkiraan jumlah nasabah untuk akad Murabahah bil Wakalah 800 nasabah dan 300 untuk perkiraan jumlah nasabah akad Musyarakah Mutanaqisah pada awal tahun hingga menuju akhir tahun 2020 sebelum perubahan nama pada Bank BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2.

Kata Kunci :Pembiayaan KPR, *Murabahah bil Wakalah, Musyarakah Mutanaqisah*

ABSTRACT

**Comparative Analysis of Mortgage Financing Using Murabahah bil Wakalah Contracts with Musyarakah Mutanaqisah Contracts at Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2
By Ayu Hanifah Rosyada, NIM 1711140003**

This study aims to determine how the mechanism and use of the Murabahah bil Wakalah and Musyarakah Mutanaqisah contracts on mortgage financing at BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2. In addition, this study also analyzes the comparison of the two contracts. This research is qualitative based on case studies by conducting field research (Field Research). Sources of data used are primary data and secondary data. The method used is through interviews, observations and field surveys. In the comparison of the two contracts, the research uses a SWOT analysis. That is by analyzing internal factors to find out the similarities and differences as well as the advantages and disadvantages contained in mortgage financing in BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2. The results of this study are that there are several similarities and differences in the Murabahah bil Wakalah contract and the Musyarakah Mutanaqisah contract. Weaknesses in the Musyarakah Mutanaqisah contract for customers are feared by the delegation of the burden on transaction costs, as well as the contract mechanism which some customers find quite difficult to understand. Whereas in the Murabahah bil Wakalah contract, for customers, if they want to pay off faster, the customer still has to pay the bank profits in accordance with the agreement and systematically the Murabahah bil Wakalah contract has a larger total installment compared to the Musyarakah Mutanaqisah contract. However, the advantages of this Murabahah bil Wakalah contract have its own advantages for BSI Syariah KC customers. Bengkulu S. Parman 2 which is characterized by the large number of uses in mortgage financing for the Murabahah bil Wakalah contract than the Musyarakah Mutanaqisah with an estimated number of customers for the Murabahah bil Wakalah contract of 800 customers and 300 for

the estimated number of customers for the Musyarakah Mutanaqisah contract at the beginning of the year until the end of 2020 before change of name at Bank BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2.

Keywords :*Mortgage Financing, Murabahah bil Wakalah, Musyarakah Mutanaqisah*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karuni-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal yang berjudul “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Pada Akad Murabahah bil wakallah dengan Akad Musyarakah Muttanaqisah Di Kasus Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2.

Solawat dan salam untuk Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran islam sehingga umat islam mendapatkan petunjuk di jalan yang lurus baik di dunia maupun di akhirat. Penyusun proposal ini bertujuan untuk memenuhi salah satu mata kuliah tugas akhir. Dalam penyusunan proposal ini, Penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian, penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada :

1. Dr. Zulkarnain Dali, M.Pd selaku Plt. Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
2. Dr. Asnaini, MA, selaku Plt. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
3. Desi Isnaini, M.A, selaku Plt Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

4. Yosy Arisandy, M.M, selaku Plt Ketua Program Studi Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
5. Dra. Fatimah Yunus, M.A selaku pembimbing I, yang telah meluangkan waktu dan memberikan masukan dalam penyelesaian skripsi ini
6. Bapak Andi Cahyono, M.E. sebagai pembimbing dua, yang telah memberikan arahan, motivasi, semangat dan arahan yang penuh kesabaran.
7. Pihak Karyawan Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 yang telah memberikan informasi kepada saya atas penelitian ini dengan berkontribusi nyata dalam penulis proposal ini dengan pelayanan yang sangat baik.
8. Kedua orang tua saya yang selalu mendoakan untuk kesuksesan saya dalam keadaan apapun.

Kekurangan dari berbagai sisi. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan proposal kedepan.

Bengkulu , 27 Januari 2020

Ayu Hanifah Rosyada
NIM. 1711140003

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL | |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING | |
| PENGESAHAN | |
| MOTTO | ii |
| PERSEMBAHAN..... | iii |
| ABSTRAK | v |
| ABSTRACT..... | vii |
| KATA PENGANTAR..... | ix |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xiii |
| BABI PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 10 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 10 |
| D. Kegunaan Penelitian..... | 11 |
| E. Penelitian Terdahulu | 12 |
| F. Metode Penelitian..... | 24 |
| 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian | 24 |
| 2. Waktu dan Lokasi Penelitian..... | 24 |
| 3. Subjek/Informan Penelitian | 25 |
| 4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data | 27 |
| 5. Teknik Analisis Data | 28 |
| G. Sistematika Penulis | 28 |
| BAB II KAJIAN TEORI | |
| A. Tinjauan Umum Akad Murabahah..... | 31 |
| 1. Pengertian Akad Murabahah | 31 |
| 2. Rukun Akad Murabahah..... | 34 |
| 3. Syarat Akad Murabahah | 35 |
| 4. Landasan Hukum Akad Murabahah..... | 36 |
| 5. Fitur dan Mekanisme Akad Murabahah | 40 |
| B. Tinjauan Umum Akad Musyarakah | 42 |
| 1. Pengertian Akad Musyarakah..... | 42 |
| 2. Rukun Akad Musyarakah | 46 |
| 3. Syarat Akad Musyarakah..... | 47 |
| 4. Fatwa DSN MUI..... | 49 |

| | |
|---|----|
| 5. Landasan Hukum | 51 |
| 6. Bentuk-Bentuk Akad Musyarakah | 53 |
| 7. Mekanisme Akad Musyarakah | 54 |
| C. Pembiayaan KPR Syariah | 56 |
| 1. Pengertian Pembiayaan..... | 56 |
| 2. Tujuan Pembiayaan | 57 |
| 3. Pengertian KPR Syariah | 58 |
| BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN | |
| 1. Sejarah Bank Syariah Indonesia | 61 |
| 2. Visi Dan Misi | 62 |
| 3. Struktur Organisasi dan Manajemen | 63 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN | |
| A. Deskripsi Responden..... | 67 |
| B. Hasil Penelitian dan Pembahasan..... | 69 |
| 1. Penggunaan Akad Murabahah bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR di BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 | 69 |
| 2. Penggunaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR di BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 | 77 |
| 3. Perbandingan Akad Murabahah bil Wakalah dan Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR | 84 |
| BAB V PENUTUP | |
| A. Kesimpulan | 92 |
| B. Saran | 94 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 3.1 Struktur Organisasi BSI KC. Bengkulu S. Parman 2 | 63 |
| Tabel 4.1 Responden Nasabah | 68 |
| Tabel 4.2 Persamaan Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah</i> | 85 |
| Tabel 4.3 Perbedaan Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> | 85 |
| Tabel 4.4 Kelebihan Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> | 88 |
| Tabel 4.5 Kekurangan Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> | 90 |

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Acc Judul
- Lampiran 2 : Bukti Mengikuti Seminar Proposal
- Lampiran 3 : Catatan Perbaikan Seminar Proposal
- Lampiran 4 : Halaman Pengesahan Proposal
- Lampiran 5 : Surat Penunjukan
- Lampiran 6 : Pengesahan Pembimbing Untuk Izin Penelitian
- Lampiran 7 : Permohonan Izin Penelitian
- Lampiran 8 : Surat Rekomendasi Penelitian dari Kesbangpol
- Lampiran 9 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 10 : Surat Keterangan Selesai penelitian
- Lampiran 11 : Lembar Bimbingan 1 Dan 2
- Lampiran 12 : Bukti Plagiarism Scan Report
- Lampiran 13 : Dokumentasi Penelitian

BAB I

PENDAHULUAN

A. Tinjauan Umum Akad Murabahah Bil Wakalah

1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan manusia terdiri atas tiga macam jenis, diantaranya adalah sandang, pangan, dan papan. Dimana sandang adalah kebutuhan akan pakaian, pangan kebutuhan akan makanan dan papan adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Permasalahan perumahan dan permukiman menjadi salah satu kendala yang selalu menjadi perhatian lebih dari pemerintah. Hal ini menjadikannya salah satu topik yang selalu menjadi perbincangan dan tidak ada habis-habisnya.¹

Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang akan terus berlanjut selaras dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang. Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia yang cukup tinggi tentunya kebutuhan yang diinginkan juga sangat tinggi, terhitung dari tahun 2017 yaitu sebanyak 262.594.708 penduduk/jiwa menja

¹ Ruslaini Sitorus. “Penerapan Akad Musyarahah Mutanaqisah pada KPR Bank Bri Syariah Cabang Medan”. Medan: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2019

270,20 juta jiwa. Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) Kecuk Suhariyanto mencatat pada september tahun 2020.²

Sebagaimana telah diatur dalam UUD 1945 pasal 5 nomer 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman bahwa korelasi positif manusia sebagai makhluk hidup memiliki berbagai macam kebutuhan dasar dalam menjalani kehidupannya, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang, dan papan. Kebutuhan manusiakan tempat tinggal merupakan hal yang menjadi kebutuhan dasar tanpa membeda-bedakan suku, ras, agama. Jenis kelamin, dan berbagai aspek sosial lainnya. Rumah adalah suatu kebutuhan dasar bagi manusia, “Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati atau menikmati dan memiliki rumah layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”³

Bagi masyarakat dengan kalangan menengah kebawah, membeli suatu rumah secara tunai merupakan salah satu dari banyaknya kendala yang terjadi pada saat ini. Sehingga, banyak dari masyarakat yang lebih memilih membeli suatu rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan melakukan pembayaran secara tunai dianggap lebih berat dibandingkan dengan pembayaran secara kredit. Dari

²Dipetik November pada Minggu 2020, dari [www. Jumlah Penduduk Indonesia Terbaru.co.id](http://www.JumlahPendudukIndonesiaTerbaru.co.id)

³ Lena Liana. “Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan KPR DI bri Syariah dan Bni Syariah Cabang Banjarmasin.” Banjarmasin: skripsi sarjana Akuntansi, 2010

banyaknya permintaan dari masyarakat, maka peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak dari lembaga pembiayaan dan perbankan, begitu juga dengan Bank Syariah⁴.

Bank Syariah merupakan bank yang dalam sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan prinsip dasar sesuai dengan syariah Islam. Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah. Dimana produk ini merupakan terobosan baru mengenai produk konsumtif yang dapat membantu masyarakat dalam melakukan pembelian rumah. Salah satu pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan oleh bank BRISyariah (yang sekarang beralih nama menjadi Bank Syariah Indonesia)⁵.

KPR iB merupakan salah satu produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan oleh bank BRISyariah (yang sekarang berubah nama sebagai Bank Syariah Indonesia) untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) kepada masyarakat Berpenghasilan

⁴Eva Rosyida, “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah”, Surabaya: Universita Negeri Surabaya, 2012

Pada Bank Muamalat

⁵Dipetik November pada rabu 2020, dari www.brisyariah.co.id

Rendah (MBR) dalam rangka pemilik rumah yang dibeli dari pengembang (developer). KPR iB dalam akadnya menggunakan akad murabahah bil wakallah (jual beli yang diwakilkan) atau akad musyarakah mutanaqisah (kerjasama sewa)⁶

Akad murabahah bil wakallah adalah akad jual beli dengan sistem wakalah, maksud dari jual beli ini pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, jadi akad pertama yang terjadi adalah akad wakallah. Akad ini berakhir ditandai dengan penyerahan barang tersebut dimiliki oleh pihak bank. Maka pihak bank memberikannya dengan akad murabahah kepada nasabah tersebut.⁷

Sedangkan akad musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyaraqah mutanaqisah, yaitu bentuk akad kerja sama dua pihak atau lebih. Kata dasar musyaraqah adalah syirqah yang berasal dari kata : syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah), yang berarti kerja sama. Sementara mutanaqisah berasal dari kata; yatanaqishu-tanaqhis-tanaqishan-mutanaqishun, yang berarti mengurangi secara bertahap. Lebih ringkasnya, musyaraqah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang)

⁶ Dipetik November pada Jumat 2020, dari www.brisyariah.co.id

⁷ Erin Al Khoeriyah. “ Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Brisyariah IB (Study kasus BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)”. Lampung: Sarjana Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, 2020

atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya⁸

Observasi awal dilakukan pada pihak Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan mewawancarai 5 informan. Dijelaskan oleh saudari Een Tantru Yuswanti bahwa murabahah bil wakallah adalah pembiayaan KPR dengan cara jual beli dengan melakukan pembiayaan berupa rumah, ruko ataupun tanah⁹.

Sistemnya dapat dicontohkan pada seorang nasabah yang ingin membeli rumah kepada penjual tetapi nasabah tidak memiliki cukup modal. Lalu, nasabah melakukan pembiayaan ke pihak Bank BRI Syariah untuk melakukan pembiayaan, jika rumah tersebut berharga 200 juta. Maka calon nasabah harus memberi DP kepada penjual sebesar minimal 20% atau sekitar 40 juta ataupun lebih. Jadi pembiayaan pada Bank itu sekitar 80% atau sekitar 160 juta. Disini 160 juta yang diajukan oleh nasabah belum tentu diterima langsung oleh pihak Bank. Akan ada peninjauan agunan oleh tim appraisal atau AO silang dengan melihat lokasi objek, luas tanah bangunan dll. Jika penilaian AO diharga 200 juta maka pihak Bank hanya

⁸ Ruslaini Sitorus. “*Penerapan Akad Musyarahah Mutanaqisah pada KPR Bank Bri Syariah Cabang Medan*”. Medan: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2019

⁹ Wawancara bersama Een Tantri Yuswanti sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

membayai sekitar 70% saja dari penilaian agunan. Hak milik rumah oleh nasabah¹⁰.

Sedangkan musyarakah mutanaqisah adalah akad kerjasama dengan berakhirnya kepemilikan aset secara bertahap kepada salah satu pihak. Disinisistemnya dapat dicontohkan pada seorang nasabah yang ingin membeli rumah kepada pihak bank tetapi nasabah tidak memiliki cukup modal. Pada akad ini yang dilihat adalah dari segi porsi modal, keuntungan serta bagi hasil sesuai dengan porsi modal yang dikeluarkan¹¹.

Misalkan dari pihak Bank mengeluarkan modal 80% dan nasabah 20% maka pembiayaan sesuai dengan porsi modal yang telah dikeluarkan. Berbeda dengan akad murabahah, pada akad musyarakah mutanaqisah kepemilikan masih menjadi hak milik bersama. Nasabah akan memiliki rumah secara bertahap apabila membayar porsi modal yang telah dikeluarkan oleh bank. Yang pada akhirnya rumah tersebut akan menjadi kepemilikan seutuhnya oleh nasabah. Nilai sewa angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap tahun tetap dan akan dilihat lagi setiap dua tahun sekali¹².

¹⁰ Wawancara bersama Een Tantri Yuswanti sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

¹¹ Wawancara bersama Een Tantri Yuswanti sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

¹² Wawancara bersama Een Tantri Yuswanti sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

Pada kedua akad tersebut Saudari Een mengatakan bahwa lebih banyak nasabah yang melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah Bil Wakalah dari pada musyarakah muttanaqisah di Bank Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2.13

Menurut Muhammad Habibi akad pada pembiayaan KPR pada saat sebelum adanya akad Murabahah bil Wakalah yaitu dengan menggunakan akad Murabahah tanpa menggunakan bil Wakalah dibelakangnya. Akad Murabahah ini sendiri penerapannya yaitu ketika seorang nasabah ingin melakukan pembiayaan rumah, pihak bank bersamaan dengan nasabah mencari dan mensurvei rumah dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah. Seiring berjalannya waktu, akad Murabahah ditambah dengan bil Wakalah dibelakangnya dengan tujuan untuk mempermudah nasabah serta pihak bank untuk melakukan pencarian rumah yang diinginkan nasabah tanpa harus didampingi oleh pihak bank¹⁴.

Akad Musyarakah mutanaqisah menurutnya yaitu akad kerjasama diantara dua orang atau lebih yang pada akhirnya kepemilikan akan dimiliki oleh nasabah. Habibi mengatakan juga bahwa pada pembiayaan KPR yang

¹³ Wawancara bersama Een Tantri Yuswanti sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

¹⁴ Wawancara bersama Muhammad Habibi sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

ditetapkan di Bank Syariah Indonesia lebih banyak digunakan dari pada akad Musyarakah Muatanaqisah¹⁵.

Bayu Dhika selaku Consumer Business Staff juga menegaskan bahwa tidak adanya perbedaan didalam cara untuk membayar pembiayaan KPR ataupun jangka waktu pembayaran diantara kedua akad tersebut. Pada kedua akad tersebut Bayu Dhika mengatakan dalam transaksi pembiayaan KPR yang Ia lakukan bersama nasabah akad Murabah bil Wakalah lebih banyak digunakan dari pada akad Musyarakah Mutanaqisah dikarenakan lagi maraknya jual beli perumahan¹⁶.

Ansori selaku Assistant Development Program menjelaskan bahwa kelebihan pada Murabahah bil Wakalah terletak pada potongan margin pada saat awal tahun pertama pada pembiayaan KPR Syariah, dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi dan dapat meningkatkan keuntungan pertahun dengan lebih besar bagi pihak Bank pada penjualan suatu barang¹⁷

Muhammad ramadhan selaku Mikro Staff juga menjelaskan bahwa ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan KPR pihak marketing akan menjelaskan

¹⁵ Wawancara bersama Muhammad Habibi sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

¹⁶ Wawancara bersama Bayu Dhika Pujakesuma sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

¹⁷ ¹⁷ Wawancara bersama Ansori sebagai Assistant Development Program di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

tentang akad-akad yang bisa digunakan untuk pembiayaan KPR ini. Setelah itu nasabah akan diarahakan oleh pihak marketing agar tidak salah dalam pemilihan akad yang akan digunakan. Ia juga menjelaskan tentang beberapa kelebihan akad Musyarakah Mutanaqisah adalah angsuran yang fleksibel menguntungkan karena pada saat terjadi kenaikan harga sewa, maka pihak nasabah juga akan mendapatkan bagi hasil tambahan. Pada akad Musyarakah Mutanaqisah Ia mengatakan bahwa akad ini bisa digunakan untuk lima dari 6 jenis pembiayaan yaitu jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas, take over, take over + top up serta Refinance¹⁸,

Dari 5 informan yang peneliti sudah lakukan untuk observasi awal kesimpulannya adalah pada pembiayaan KPR di BSI KC. S. Parman 2 akad Murabahah bil Wakalah lebih unggul atau lebih banyak digunakan dari pada akad Musyarakah Mutanaqisah. Hal tersebut juga dapat dilihat dari beberapa wawancara pada kelima Consumer Business Staff dan jumlah perkiraan nasabahnya selama tahun 2020 terakhir jumlah nasabah pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan akad Murabahah bil Wakalah dengan perkiraan hampir 800 orang sedangkan pada akad Musyarakah Mutanaqisah berkisar 300 orang.

¹⁸ Wawancara bersama Muhammad Ramadhan sebagai Consumer Business staff di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

Berdasarkan latar belakang masalah dan masalah-masalah yang dihadapi Bank Syariah Indonesia Tbk diatas, maka peneliti mengangkat judul “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2”.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang akan dibahas peneliti sebagai berikut :

1. Bagaimana pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan menggunakan akad murabahah bil wakalah?
2. Bagaimana pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah?
3. Bagaimana perbandingan akad murabahah bil wakalah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2?

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini tidak terlepas dari permasalahan pokok yang telah dikemukakan. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penggunaan akad pada pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S.

Parman 2 dengan menggunakan akad Murabahah bil Wakalah

2. Untuk mengetahui penggunaan akad pada pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S.Parman 2 dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah
3. Untuk mengetahui perbandingan akad Murabahah bil Wakalah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2.

Kegunaan Penelitian

Ada dua jenis kegunaan dalam penelitian ini :

1. Kegunaan Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah refrensi pengetahuan dan informasi ilmiah yang berkaitan mengenai Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

2. Kegunaan Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan dampak positif Perbankan yang ada di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2.
- b. Sebagai pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah yang berkenaan dengan Akad Murabahah bil wakallah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Pada Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia KC.
Bengkulu S. Parman 2

Penelitian Terdahulu

Untuk penelitian ini penting karena guna menghindari perilaku plagiat yang berujung pada kebekuan pemikiran dengan meniru karya orang lain. Ada beberapa 5 skripsi, 2 jurnal nasional dan 1 jurnal internasional yang dicantumkan sebagai penelitian terdahulu, yang berkaitan dengan judul ini, di antaranya sebagai berikut :

1. Penelitian oleh Jiyani Lia Saputri yang berjudul Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri, 2019. Pendekatan yang digunakan adalah kaulitatif dengan jenis kualitatif lapangan. Data yang diambil merupakan data primer, teknik pengambilan data menggunakan teknik wawancara. Untuk menguji keabsahan data digunakan teknik triangulasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penerapan akad murabahah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri sudah sesuai dengan ketentuan syariah. Penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri sudah sesuai dengan ketentuan syariah yang terdapat dalam

Buku Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah. Perbandingan akad Murabahah dan Akad Musyarakah mutanaqisah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri lebih unggul akad musyarakah mutanaqisah daripada akad murabahah.¹⁹

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama meneliti mengenai analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti yaitu, penelitian ini meneliti tentang Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri sedangkan penelitian yang saya akan teliti adalah analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Muttanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2.

2. Penelitian oleh Ruslaini Sitorus, yang berjudul Penerapan Akad Musyaraqah Mutanaqisah pada KPR

¹⁹Jiyani Lia Saputri, “Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri”, IAIN tulungagung, 2019.

Bank Bri Syariah Cabang Medan, 2019. Tujuan penelitian ini untuk Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*) dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara dilakukan dengan karyawan bank BRI Syariah KC Medan S. Parman dan serta mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah penulis. Hasil penelitian menunjukkan pertama, pelaksanaan pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah di Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Kedua, ada pun kendala dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah terdapat ketidaksesuaian mengenai kepemilikan aset dalam akad (MMQ).²⁰

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama meneliti mengenai pembiayaan KPR menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti yaitu, penelitian ini meneliti tentang Penerapan Akad Musyaraqah Mutanaqishah pada KPR Bank BRI Syariah Cabang

²⁰ Ruslaini Sitorus. “Penerapan Akad Musyaraqah Mutanaqishah pada KPR Bank Bri Syariah Cabang Medan”. Medan: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2019

Medan, sedangkan penelitian yang saya akan teliti adalah analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

3. Penelitian oleh Erin Al Khoeriyah, yang berjudul Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Bank Bri Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung, 2020. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR BRISyariah IB di BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan metode wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada Account Officer (AO), Financing Administration, dan nasabah BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton. Sedangkan dokumentasi diperoleh dari brosur dan struktur organisasi bank BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton. Semua data-data tersebut dianalisis secara induktif. Berdasarkan hasil penelitian, akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR BRISyariah iB kurang sesuai dengan teori yang ada, seperti halnya dalam Fatwa

Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000.²¹

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama meneliti mengenai pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakallah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti yaitu, penelitian ini meneliti tentang Implementasi Akad Murabahah Bil Wakallah Pada Pembiayaan KPR Bank BRISyariah Kantor Cabang Bandar Lampung, sedangkan penelitian yang saya akan teliti adalah analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Muttanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

4. Penelitian oleh Ikhsan Dwitama, yang berjudul Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat IB Kongsy Bank Muamalat, 2016. Dalam penelitian ini akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) diterapkan dalam skema kerjasama antara bank dengan nasabah dalam melakukan pembelian rumah.

²¹ Erin Al Khoeriyah. “ *Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Brisyariah IB (Study kasus BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)*”. Lampung: Sarjana Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, 2020

Lalu secara bertahap bank menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah dan nasabah membayarnya dengan angsuran. Hasil dari penelitian ini akad Musyarakah Mutanaqishah sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008. Namun ada ketidaksesuaian, yaitu pada aspek kewajiban pemeliharaan rumah, aspek penghitungan nilai angsuran, dan aspek kepemilikan. Akan tetapi pada saat ini praktik tersebut diperbolehkan DSN-MUI hingga dikeluarkannya regulasi yang lebih akomodatif.²²

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama meneliti mengenai pembiayaan KPR menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti yaitu, penelitian ini meneliti tentang Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat, sedangkan penelitian yang saya akan teliti adalah analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Muttanaqishah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

²² Ikhsan Dwitama. *“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat”*. Bandung: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis, 2008

5. Penelitian oleh Yossy Fitrah Amalia, yang berjudul Analisis Sistem Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah dan Musyaraqah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Bri Syariah Cabang Medan, 2019. Tujuan penelitian ini untuk memahami bagaimana penerapan sistem profit selling pada Akad Murabahah Dan Musyaraqah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR BRISyariah IB di BRI Syariah Cabang Medan. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan metode wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada Account Officer (AO), Financing Administration, dan nasabah BRISyariah. Sedangkan dokumentasi diperoleh dari brosur dan struktur organisasi bank BRI Syariah Cabang Medan. Semua data-data tersebut dianalisis secara induktif. Berdasarkan hasil penelitian, akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR BRISyariah iB kurang sesuai dengan teori yang ada, seperti halnya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000.²³

²³ Yossy Fitrah Amalia. *“Analisis Sistem Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah dan Musyaraqah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan*

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama meneliti mengenai analisis pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah dan Akad Musyaraqah Mutanaqisah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti yaitu, penelitian ini meneliti tentang Analisis Sistem Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah dan Musyaraqah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Runah (KPR) Bank BRI Syariah Cabang Medan sedangkan penelitian yang saya akan teliti adalah analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Muttanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

6. Penelitian oleh Alghiffari Yuranda dan Rulfah M Daud. Yang berjudul, Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT. Bank BRI Syariah KC Banda Aceh, 2019. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kesesuaian penanganan pembiayaan murabahah produk KPR bermasalah pada fatwa Dewan Pengawas Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) di Bank BRI Syariah Banda Aceh. Objek penelitian ini

adalah Account Officer Bank BRI Syariah yang berkompeten di bidang murabahah pembiayaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Peneliti mengumpulkan data dengan wawancara Account Officer Bank BRI Syariah. Hasil penelitian menunjukkan pembiayaan murabahah produk KPR adalah sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).²⁴

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama meneliti mengenai pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakallah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti yaitu, penelitian ini meneliti tentang Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada Pt Bank Bri Syariah Kc Banda Aceh, sedangkan penelitian yang saya akan teliti adalah analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakallah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Muttanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

²⁴ Rulfah M Daud, A. Y. (2019). Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada Pt. Bank BRI Syariah KC Banda Aceh. *JIMEKA*, 4, 52-61.

7. Penelitian oleh Ayu Adits Perawati, Asep Ramdan Hidayat, dan Yayat Rahmat.H, 2019.yang berjudul Analisis Akad Murabahah dan Musyarakah Muttanaqisah Pada Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah pada Bank Bri Syariah Kntor Cabang Bandung Citarum. Metode yang digunakan adalah penelitian ini adalah kualitatif. Teknik wawancara, observasi, angket, dokumentasi, dan studi pustaka mengumpulkan data. Teknik analisis data menggunakan teknik komparatif. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa akad Murabahah memang lebih mudah dipahami dan terkesan sederhana namun perlu diketahui bahwa musyarakah mutanaqishah akad lebih bermanfaat jika diterapkan di perbankan. Keuntungan bagi nasabah adalah jika bank menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah, Nasabah dapat membayar biaya sewa sesuai dengan pendapatan pelanggan sementara keuntungan untuk Bank adalah jika terjadi fluktuasi harga rumah maka biaya sewa yang harus dibayar oleh pelanggan juga ikut meningkat.²⁵

²⁵ Yayat Rahman. H, A. A. (2018). Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama meneliti mengenai analisis pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti yaitu, penelitian ini meneliti tentang analisis Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah pada Bank Bri Syariah Kantor Cabang Bandung Citarum yang sedangkan penelitian yang saya akan teliti adalah analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Muttanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2.

8. Penelitian oleh Rahmawati, 2018 yang berjudul *Implication of Musyarakah Mutanaqisah Contract of Syariah Banking*. Tujuan penelitian ini Tujuan penelitian ini untuk adalah untuk mengetahui pelaksanaan atau implementasi akad Musyaraqah Mutanaqisah pada Bank Syariah. Dalam implementasinya terdapat perbedaan pada beberapa bank syariah; beberapa menggunakan murabahah dan lainnya menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Pada tahun 2008, Dewan Syariah Nasional

mengeluarkan fatwa tentang akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Namun, kontrak tersebut masih belum dilaksanakan oleh semua perbankan syariah. Pada tahun 2012, Bank Indonesia menerbitkan surat edaran kepada seluruh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang selanjutnya mengesahkan penerapan akad musyarakah mutanaqisah di perbankan syariah. Kontrak Musyarakah mutanaqisah dalam produk KPR akan memudahkan nasabah dalam pembiayaan KPR. Keunggulan akad musyarakah mutanaqisah bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relative lebih murah.²⁶

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama meneliti mengenai pembiayaan KPR menggunakan Akad Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah penelitian ini meneliti tentang implementasi penggunaan akad Murabahah dan Musyarakah mutanaqisah, sedangkan penelitian yang saya akan teliti adalah analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan

²⁶ Rahmawati. (2018). Implication of Musyarakah Mutanaqisah Contract of Syariah Banking. *Tasharruf: Journal*, 03 No. 02.

Menggunakan Akad Musyarakah Muttanaqisah di
Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2

Metode Penelitian

a. Jenis dan Pendekatan Penelitian

1) Jenis penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif berdasarkan studi kasus dengan melakukan penelitian lapangan (*field resesrch*). Menurut Greswell (2010:260), menjelaskan bahwa pendekatan kualitatif adalah pendekatan untuk membangun pernyataan pengetahuan berdasarkan perspektif- konstruktif (misalnya, makna-makna yang bersumber dari pengalaman individu, nilai-nilai sosial dan sejarah, dengan tujuan untuk membangun teori atau pola pengetahuan tertentu), atau berdasarkan perpektif partisipatori (misalnya: orientasi terhadap politik, isu, kolaborasi atau perubahan)²⁷

b. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada tanggal 20 Oktober 2020 sampai dengan 14 Juli 2021. Lokasi ini bertempat di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu

²⁷ Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2018 h. 05.

S. Parman 2Jl. S Parman No. 51 A-b, Kebun Kenanga,
Kec Ratu Agung, Kota Bengkulu, Bengkulu

c. Subjek / Informan Penelitian

Dalam penelitian ini informan yang diambil menggunakan teknik Sampel Insidental. Teknik ini adalah teknik penentuan sampel berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang secara kebetulan atau insidental bertemu dengan peneliti dapat digunakan sebagai sampel, bila dipandang orang yang kebetulan ditemui itu cocok sebagai sumber data..Yang menjadi subjek penelitian berjumlah 7 orang informan dengan 2 orang perempuan dan 5 orang laki-laki pada *Mikro Staff* dan *Consumer Business Staff* serta 2 nasabah yang menggunakan kedua akad dalam pembiayaan KPR, kelima *Mikro Staff* dan *Consumer Business Staff* Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 bernama Een Tantri Yuswanti, Muhammad Ramadhan, Bayu Dhika Pujakesuma, Muhammad Habibi, Ahmad Syahri dan ditambah dengan dua nasabah yang menggunakan akad Murabahah bil Wakalah dan Musyarakah Mutanaqisah yang bernama Muhammad Ari Septanto dan Feby Mayasari.

d. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

1) Sumber Data

Sumber data yang diambil dalam penelitian berdasarkan dua jenis data:

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya dan dicatat untuk pertama kalinya. Sumber data primer yang diambil dari hasil observasi awal lapangan dengan pihak marketing murabahah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan cara via whatsapp dan peneliti melakukan wawancara langsung ke BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak memberikan informasi secara langsung kepada pengumpul data. Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari data kepustakaan baik berupa buku, artikel, jurnal maupun dokumen lainnya yang dibutuhkan.²⁸

²⁸ Sugiyono, Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, (Bandung: Alfabeta, 2010), h.117

2) Teknik Pengumpulan Data

a) Observasi

Observasi yang dilakukan penulis adalah melalui pengamatan secara langsung pada lokasi penelitian yaitu di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2.

b) Wawancara

Wawancara adalah suatu bentuk komunikasi secara respon antara penanya dan narasumber yang bertujuan untuk mendapatkan informasi. Dalam hal ini peneliti mengadakan tanya jawab secara langsung dengan informan secara wawancara via *Whatsapp* dan datang langsung ke lokasi. yang menjadi subjek penelitian yakni marketing Murabahah dan Musyarakah serta *Assistant Development Program* Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 yang bernama Een Tantri Yuswanti, Ahmad Syahri, Bayu Dhika Pujakesuma, Muhammad Habibi, Muhammad Ramadhan dan ditambah dengan dua nasabah menggunakan *akad Murabahah bil Wakalah dan Musyarakah Mutanaqisah* yang bernama Muhammad Ari Septanto dan Feby Mayasari

e. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dilakukan untuk mengolah data-data yang diperoleh dari penelitian dan menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan dalam skripsi. Ada dua teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini, yaitu: *data reduction*, dan *concluding drawing/verification*.²⁹

a. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data-data yang diperoleh dari penelitian pertama kali akan di analisis melalui reduksi. Dimana, semua data dikumpulkan dan dirangkum agar lebih fokus pada hal-hal penting dalam penelitian ini.

b. *Conclusion Drawing/Verification*

Setelah reduksi data maka langkah terakhir adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.

f. Sistematika Penulisan

Penelitian ini memberikan gambaran yang saling berkaitan mengenai penelitian yang dilakukan, berikut ini sistematika dari penulisan sebagai berikut:

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif*. (Bandung: Alfabeta.2009), h. 147

Bab I Pendahuluan, pada bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulis.

Bab II Kajian Teori, pada bab ini berisi uraian teori-teori yang berkaitan dengan pengetahuan dari pengertian akad Murabahah, rukun akad Murabahah, syarat akad Murabahah, landasan hukum akad Murabahah, fitur dan ekanisme akad Murabahah, pengertian akad Musyarakah, rukun akad Musyarakah, syarat akad Musyarakah, Fatwa DSN MUI, landasan hukum akad Musyarakah, bentuk-bentuk akad Musyarakah, mekanisme akad Musyarakah, pengertian pembiayaan, tujuan pembiayaan, serta pengertian KPR Syariah.

Bab III Gambaran Umum Objek Penelitian, pada bab ini berisi tentang gambaran umum objek penelitian yaitu sejarah perkembangan bank

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan tentang bagaimana pembiayaan pada akad Murabahah bil Wakalah dan Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 serta perbandingan antara keduanya guna menjawab rumusan masalah.

Bab V Penutup, pada bab akhir sekaligus penutup dari seluruh pembahasan penulis memaparkan tentang hasil penelitian yang dilakukan penulis berupa kesimpulan dan saran

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Tinjauan umum akad Murabahah bil Wakalah

1. Pengertian akad Murabahah

Akad dalam bahasa arab, „*al-„aqd*, jamaknya *al-„uqud*, berarti ikatan atau mengikat (*al-rabth*). Menurut terminologi hukum Islam, akad adalah pertalian antara penyerahan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dibenarkan oleh syariah, yang menimbulkan hokum terhadap objeknya. Menurut Abdul Razak Al-Sanhuri dalam *Nadhariyatul „aqdi*, akad adalah kesepakatan dua belah pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban hukumnya itu konsekuensi hak dan kewajiban, yang mengikat pihak-pihak yang terkait langsung mau pun tidak langsung dalam kesepakatan tersebut³⁰.

Definisi lain dari akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungannya (*margin/mark up*). Bank bertindak sebagai

³⁰ Nurlaeli Zakiyah. “*Analisis Akad Murabahah dan Musyarahah Muttanaqisah Pada Pembiayaan Muamalat KPR Ib*”. Semarang: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2016

penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah dengan keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berlaku selama berubahnya akad³¹.

Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa: “yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembelimembayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati³².

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural *certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate of of profit*-nya (keuntungan yang diperoleh).³³

Namun pengertian akad murabahah bil wakallah adalah akad jual beli dengan sistem wakalah, maksud dari jual beli ini pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada

³¹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), h. 74

³² UU nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

³³ Adiwarmanto A karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2004), h. 293

nasabah, jadi akad pertama yang terjadi adalah akad wakallah. Akad ini berakhir ditandai dengan penyerahan barang tersebut dimiliki oleh pihak bank. Maka pihak bank memberikannya dengan akad murabahah kepada nasabah tersebut³⁴.

Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit (pembayaran tangguh). Dalam akad Murabahah, diperkenankan harga berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda. Misalnya, harga tunai, harga tangguh dengan periode 1 tahun atau 2 tahun berbeda. Namun penjual dan pembeli harus memilih harga mana yang disepakati dalam akad tersebut dan begitu disepakati maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan dan harga ini tidak dapat berubah.³⁵.

Murabahah Bil Wakalah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli harus dilakukan setelah barang tersebut secara prinsip menjadi milik bank. Oleh karena itu, terjadi akad wakalah terlebih dulu sebelum akad murabahah karena akad wakalah akan berakhir pada

³⁴ Adiwarman A karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2004), h. 253

³⁵ Eva Rosyida, "Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah", Surabaya: Universita Negeri Surabaya, 2012

Pada Bank Muamalat

saat nasabah menyerahkan barang yang telah dibeli kepada pihak bank , kemudian setelah barang diterima oleh pihak bank maka terjadi akad murabahah³⁶

Jadi, akad murabahah bil wakalah adalah jual beli dimana pihak bank mewakili pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak bank. Setelah barang tersebut di miliki pihak bank dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak bank menentukan margin yang diinginkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad murabahah bil wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik bank, kemudian setelah barang tersebut dimiliki oleh pihak bank maka akad murabahah dapat dilakukan³⁷

2. Rukun Murabahah

Rukun jual beli menurut mazhab hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhoan maupun perbuatan.

³⁶ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah," Padang: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 01, Nomer 02, h. 156

³⁷ Erin Al Khoeriyah. "Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Brisyariah IB..(2020)

Pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam islam haruslah memenuhi rukun-rukun dari murabahah. Menurut jumhur ulama ada lima rukun dalam murabahah, yaitu³⁸:

1. Adanya penjual (*ba'i*);
2. Adanya pembeli (*musyitari*);
3. Obyek atau barang (*mabi'i*) yang diperjual belikan;
4. Harga (*tsaman*) nilai jual barang berdasarkan mata uang;
5. Ijab qabul (*sighat*) suatu pernyataan kehendak dari masing-masing pihak

3. Syarat Murabahah

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama diatas sebagai berikut:

- a. Syarat-syarat orang yang berakad.
 - 1) Berakal.
 - 2) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda
- b. Syarat-syarat yang terkait dengan ijab Kabul.

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat ijab dan Kabul sebagai berikut:

 - 1) Orang yang mengucapkannya telah balig dan berakal.
 - 2) Kabul sesuai dengan ijab.

³⁸ Zulfyandi, *Tinjauan Hukum Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah*, (Jawa Tengah: CV. Pena Persada), h. 36

- 3) Ijab dan Kabul itu dilakukan dalam suatu majelis, Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama.
- c. Syarat-syarat yang berkaitan dengan barang yang diperjual belikan
(*Ma'qud 'alaih*)
- 1) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual
 - 2) menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
 - 3) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
 - 4) Milik seseorang.
 - 5) Diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung³⁹.

4. Landasan hukum

a. Al-quran

- 1) QS. An-nisa 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang

³⁹ Hidayatullah Jamani. “Implementasi Konversi Akad Murabahah Kepada Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR dibank Muamalat Cabang Banda Aceh”. Aceh: Sarjana Fakultas Syariah dan Hukum.

batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

2) QS. Al-Baqarah 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

“orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah

penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

3) QS. Al- Baqarah 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya:

“dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

b. Hadist Rasulullah Riwayat Tirmidzi:

1) Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa

Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”.(HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

2) Hadist Rasulullah Riwayat Ibnu Majah:

Nabi bersabda, “ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqharadah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

3) Hadist Rasulullah Riwayat Jama'ah:

“Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman...”

4) Kaidah Usul Al-fiqh:

Hal ini sejalan dengan kaidah Ushul fiqh (Djazuli, 2007):

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

c. Ijma'

Umat manusia telah berkosensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Dari dasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi *Murabahah* itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syari'at Islam serta memberikan keringanan kepada pembeli untuk memperoleh barang yang diinginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai.⁴⁰

⁴⁰ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan *Murabahah* Di Perbankan Syariah,.. h. 156

5. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad Murabahah

Dalam pembiayaan berdasarkan akad murabahah, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabah, serta akad pembiayaan murabahah telah ditandatangani oleh bank dan nasabah, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah

a. Penggunaan akad murabahah

- 1) Pembiayaan murabahah merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan.
- 2) Jenis penggunaan pembiayaan murabahah lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad murabahah sangat sesuai karena ada barang yang diinvestasikan oleh nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.

- 3) Pembiayaan murabahah kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.
- b. Barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli
- 1) Rumah
 - 2) Kendaraan bermotor dan/atau alat transportasi
 - 3) Pembelian alat-alat industri
 - 4) Pemebelian pabrik, gudang, dan aset tetap lainnya.
 - 5) Pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.
- c. Bank
- 1) Bank berhak menentukan dan memilih supplier dalam pembelian barang. Bila nasabah menunjukan supplier lain, maka bank syariah berhak melakukan penilaian terhadap supplier untuk menentukan kelayakannya sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank syariah.
 - 2) Bank menerbitkan Purchase Order (PO) sesuai dengan kesepakatan antara bank syariah dan nasabah agar barang dikirimkan ke nasabah.
 - 3) Cara pembayaran yang dilakukan oleh bank syariah yaitu dengan mentransfer langsung pada rekening supplier/penjual, bukan kepada rekening nasabah

d. Nasabah

- 1) Nasabah harus sudah cakap menurut hukum, sehingga dapat melaksanakan transaksi
- 2) Nasabah memiliki kemauan dan kemampuan dalam melakukan pembayaran⁴¹

B. Tinjauan Umum Akad Musyarakah Mutanaqisah

1. Pengertian Akad Musyarakah

Musyarakah secara bahasa di ambil dari bahasa arab yang berarti mencampur. Dalam hal ini mencampur satu modal dengan yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Musyarakah merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syariah. Istilah lain dari musyarakah adalah *syarikah* atau *syirkah*. Kata Syirkah dalam bahasa arab berasal dari kata *syarika* (*fi'il madhi*), *yashruku* (*fi'il mudhari*), *syarikan/syirkatan/syarikatan* (*masdar/ kata dasar*), artinya menjadi sekutu atau syarikat. Menurut arti asli bahasa arab, *syirkah* berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian lainnya.⁴²

Dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf C Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang

⁴¹ Nurlaeli Zakiyah. “*Analisis Akad Murabahah dan Musyaraqah Muttanaqisah Pada Pembiayaan Muamalat KPR Ib*”. Semarang: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2016

⁴² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2006), h. 206

Perbankan Syariah, musyarakah diartikan dengan akad kerjasama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yg masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing. Peraturan Mahkamah Agung, menyebut musyarakah dengan istilah *syirkah* yg artinya adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yg disepakati oleh pihak-pihak yg berserikat.⁴³

Musyarakah adalah kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan, Istilah lain dari musyarakah adalah syarikah atau syirkah. Sedangkan akad musyarakah merupakan transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan

⁴³ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*

pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing⁴⁴.

Sedangkan akad musyaraqah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyaraqah mutanaqisah, yaitu bentuk akad kerja sama dua pihak atau lebih. Kata dasar musyaraqah adalah syirqah yang berasal dari kata : *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerja sama. Sementara mutanaqisah berasal dari kata; *yatanaqishu-tanaqhis-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap. Lebih ringkasnya, musyaraqah mutanaqisah adalah musyaraqah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (*to Dimish*).⁴⁵

Di dalam buku Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek, Antonio bahwa : “Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*amal/ expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini pihak bank menyediakan sebagian dana dari pembiayaan bagi usaha/

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ Ruslaini Sitorus. “Penerapan Akad Musyaraqah Mutanaqisah pada KPR Bank Bri Syariah Cabang Medan”. Medan: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2019

kegiatan tertentu. Sebagian lagi disediakan oleh mitra usaha lain. Melalui kontrak ini, dua pihak atau lebih (termasuk bank dan lembaga keuangan bersama nasabahnya) dapat mengumpulkan modal mereka untuk membentuk sebuah perusahaan (*Syirkah al-man*).⁴⁶

Menurut keputusan DSN-MUI No. 73 tahun 2008 definisi musyarakah mutanaqishah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dengan demikian, musyarakah mutanaqishah adalah suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu.

- a. Dari pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *musyarakah mutanaqishah*.⁴⁷ Merupakan produk turunan *musyarakah*, dan merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.
- b. Kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya bertambah.

⁴⁶Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 90.

⁴⁷ Nurlaeli Zakiyah. “*Analisis Akad Murabahah dan Musyaraqah Muttanaqishah Pada Pembiayaan Muamalat KPR Ib*”. Semarang: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2016

- c. Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.
- d. Merupakan produk turunan *musyarakah*, dan merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.
- e. Kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya bertambah.
- f. Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.

2. Rukun Musyarakah

Rukun merupakan sesuatu yang wajib dilakukan dalam suatu transaksi (Necessary Condition), begitu pula pada transaksi yang terjadi pada kerja sama bagi hasil al-Musyarakah. Pada umumnya, rukun dalam muamalah iqtishadiyah (muamalah dalam bidang ekonomi) ada empat yaitu:

1. Sighat, ucapan ijab dan qabul
2. Pihak yang melaksanakan syirkah (kontrak)
3. Obyek kesepakatan (modal dan kerja)
4. Nisbah bagi hasil

3. Syarat Musyarakah

Syarat adalah sesuatu yang keberadaanya melengkapi rukun (Sufficient Condition). Bila rukun dipenuhi tetapi syarat tidak dipenuhi, rukun menjadi

tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi fasid (rusak). Beberapa syarat pokok dalam akad Musyarakah menurut Usmani (1998) antara lain⁴⁸:

1. Syarat akad. Karena musyarakah merupakan hubungan yang dibentuk oleh para mitra melalui kontrak/ akad yang disepakati bersama, maka otomatis empat syarat akad, yaitu:
 - a. Syarat berlakunya akad (*In' iqod*)
 - b. Syarat sahnya akad (*Shihah*)
 - c. Syarat terealisasinya akad (*nafadz*)
 - d. Syarat lazimnya juga harus dipenuhi.

2. Pembagian proporsi keuntungan

Dalam hal ini harus dipenuhi hal-hal berikut:

- a. Proporsi yang dibagikan kepada mitra usaha harus disepakati diawal kontrak/akad. Jika proporsinya belum ditetapkan, akad tidak sah menurut Syariah.
- b. Rasio / Nisbah keuntungan untuk masing-masing mitra usaha harus ditetapkan sesuai dengan keuntungan nyata yang diperoleh dari usaha, dan tidak ditetapkan berdasarkan modal yang ditetapkan.

⁴⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2006), h.. 206

3. Penentuan proporsi keuntungan

- a. Imam Malik dan Imam Syafi'i berpendapat bahwa proporsi keuntungan dibagi antara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan.
- b. Imam Ahmad berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat pula berbeda dari proporsii modal yang mereka sertakan.
- c. Imam Abu Hanifah, berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat berbeda dari proporsi modal pada kondisi normal. Namun, demikian, mitra yang memutuskan menjadi *sleeping partner*, proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proporsi modalnya.

4. Pembagian kerugian

Para ahli hokum islam sepakat bahwa setiap mitra menanggung kerugian sesuai dengan porsi investasinya. Oleh karena itu, jika seseorang meyertakan 40% modal,maka dia harus menanggung kerugian sebesar 40% kerugian, tidak lebih dan tidak kurang begitu juga kepada mitra yang lainnya.

5. Sifat modal

Sebagian besar ahli hukum Islam berpendapat bahwa modal diinvestasikan oleh setiap mitra harus dalam bentuk modal liquid.

4. Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya“. Musya“ adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh. Ketentuan akad Musyarakah Mutanaqisah adalah sebagai berikut⁴⁹:

⁴⁹ Ahmad AzharBasyir, *Asas-AsasHukumMuamalat (HukumPerdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, EdisiRevisi, 2000, h. 99-100

- 1) Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah atau syirkah dan bai" (jual-beli).
- 2) Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- 3) Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah ,pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka (3) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah)

5. Landasan Hukum

a. Al-Quran

1) QS. Al-Maidahayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

2) QS. Al-Baqarah 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya:

“dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

b. Hadis tNabi:

- a) Hadist riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

“Allah SWT. Berfirman:” Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”(HR. Abu Daud, yang disahihkan oleh Al-Hakim, dari Abu Hurairah).

- b) Hadist Nabi Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf

“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

- c) Taqrir Nabi terhadap kegiatan *musyarakah* yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh Al- Sarakhsiy dalam *Al- Mabsuth*, juz II, halaman 151

c. Ijma’

Musyarakah dibolehkan atas Ulama sebagaimana yang disebutkan oleh Ibnu Qudamah dalam *Al- Mughni*, juz V, halaman 3 dan *Al-Susiy*

dalam *SyarhFath Al- Qadir*, juz VI, halaman 153 (buku terakhir hal 181)⁵⁰

6. Bentuk-Bentuk Musyarakah

1. Musyarakah Tetap

Bentuk akad musyarakah yang paling sederhana adalah musyarakah tetap ketika jumlah dan porsi modal yang disertakan oleh masing-masing mitra tetap selama periode kontrak.

2. Musyarakah menurun

Bentuk akad lain yang merupakan pengembangan dari musyarakah adalah musyarakah menurun. Pada kerjasama ini, dua pihak bermitra untuk kepemilikan bersama suatu aset dalam bentuk properti, peralatan, perusahaan atau lainnya. Bagian aset pihak pertama, sebagai pemodal, kemudian dibagi kedalam beberapa unit dan disepakati bahwa pihak kedua, sebagai klien akan membeli aset pihak pertama unit demi unit secara periodik sehingga akan meningkatkan bagian aset pihak kedua sampai semua unit milik pihak pertama terbeli semua dan aset sepenuhnya milik pihak kedua. Keuntungan yang

⁵⁰ Ahmad AzharBasyir, *Asas-AsasHukumMuamalat (HukumPerdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, EdisiRevisi, 2000, h. 99-100

dihasilkan pada tiap-tiap periode dibagi sesuai porsi kepemilikan asset masing-masing pihak saat itu.

3. Musyarakah Mutanaqhisah

Salah satu bentuk *musyarakah* yang berkembang belakangan ini adalah *musyarakah mutanaqhisah*, yaitu suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasa disebut modal ventura, tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam Syariah. Seperti *riba*, *maysir* dan *harar*⁵¹

7. Mekanisme Akad Musyarakah

- a. Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dan aatau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu.
- b. Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan Bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan *review*, meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggung jawabkan.

⁵¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2006),h.60

- c. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati.
- d. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.
- e. Pembiayaan atas dasar Akad Musyarakah diberikan dalam bentuk uang atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan.
- f. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad Musyarakah diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya.
- g. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad Musyarakah diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya.
- h. Jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad Musyarakah, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah.
- i. Pengembalian Pembiayaan atas dasar Akad Musyarakah dilakukan dalam dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode Pembiayaan, sesuai dengan jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad Musyarakah.

- j. Pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan dan Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.⁵²

C. Pembiayaan KPR Syariah

1. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan⁵³.

Dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan

⁵² Andri Soemitra, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah...,h. 78-79

⁵³ Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta: Kencana, 2011),h. 105

tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan di pakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah⁵⁴

2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan merupakan bagian dari tujuan bank sebagai perusahaan, yaitu memperoleh keuntungan bagi kesejahteraan *Staksholders*-nya. Oleh karena itu tujuan pembiayaan harus dirumuskan dengan jelas, realitas dan dapat diketahui oleh semua orang terlibat dalam organisasi agar mereka dapat berpartisipasi dengan penuh kesadaran.

Tujuan utama suatu utama pembiayaan antara lain :

- a. Menarik keuntungan bagi para pemilik usaha (lembaga keuangan) dan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada pihak bank tersebut.
- b. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik investasi maupun modal kerja untuk kerja.

⁵⁴ Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori danPraktek)*, (Jakarta: Qiara Media, 2019), h. 305

- c. Sebagai pemilik dana mengharapkan dana yang diinvestasikan memperoleh bagi hasil.
- d. Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah dapat terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, maka dari itu akan memperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atau keuntungan yang diperoleh dan juga perusahaan-perusahaan).

Di sisi lain tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jas dalam rangka memenuhi kebutuhan⁵⁵.

3. Pengertian KPR Syariah

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh Bank Syariah adalah pembiayaan rumah atau yang lebih dikenal dengan istilah KPR Syariah. KPR Syariah yaitu adalah Pembiayaan kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah

⁵⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), h. 196.

angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dan pembeli. Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan⁵⁶.

KPR merupakan salah satu produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) kepada masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilik rumah yang dibeli dari pengembang (developer). KPR dalam akadnya menggunakan akad murabahah bil wakallah (jual beli yang diwakilkan) atau akad musyarahah muttanaqisah (kerjasama sewa). Namun sebagian Bank juga memakai akad Ijarah muntahiya Bit Tamlik. Pengertian lain mengenai KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit.

KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih

⁵⁶ Yossy Fitrah Amalia. “Analisis Sistem Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah dan Musyarahah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Bri Syariah Cabang Malang”. Malang: Sarjana Fakultas Ekonomi, 2017

aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah biasa dilakukan dengan beberapa pilihan pada akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

1. Sejarah Bank Syariah Indonesia (BSI)

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah lembaga perbankan syariah. Bank ini berdiri pada 01 Februari 2021 pukul 13.00 WIB. Pada 1 Februari 2021, bank ini merupakan hasil merger anak perusahaan BUMN bidang perbankan diantaranya Bank Rakyat Indonesia Syariah, Bank Mandiri Syariah dan BNI Syariah menjadi Bank Syariah Indonesia.⁵⁷

Bank Syariah Indonesia mendapat izin dari OJK dengan Nomor SR-3/PB.1/2021 tanggal 27 Januari 2021 perihal pemberian izin penggabungan PT Bank Syariah mandiri dan PT Bank BNI Syariah ke dalam PT BRI syariah Tbk serta izin perubahan nama dengan menggunakan izin usaha atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai bank hasil penggabungan.

Adapun komposisi pemegang saham Bank Syariah Indonesia terdiri atas PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar 51,2%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk 25%. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebesar 17,4%, DPLK BRI - Saham Syariah 2%, dan publik 4%.

⁵⁷ https://id.wikipedia.org/wiki/Bank_Syariah_Indonesia, pada hari Rabu, tanggal 17 Februari 2021, Pukul 21:45 WIB

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia

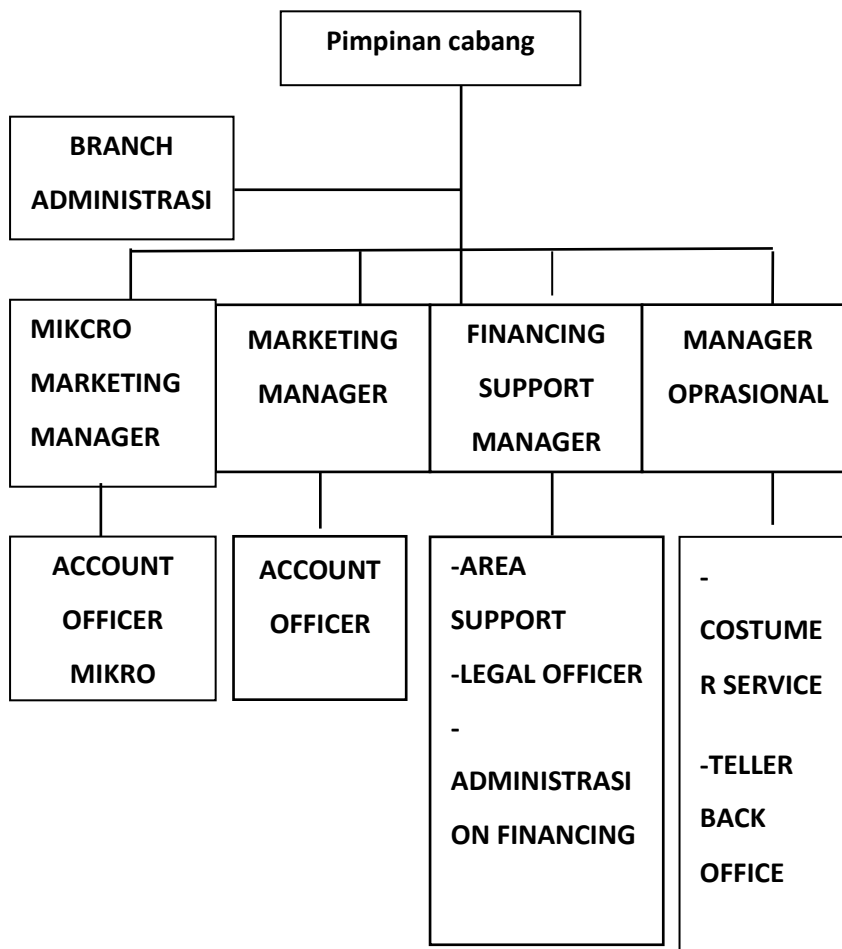
1) Visi

Menjadikan Salah satu dari sepuluh Bank Syariah terbesar berdasarkan kapitalisasi pasar secara global dalam waktu lima tahun kedepan.

2) Misi

1. Mewujudkan nilai tambah bagi investor
2. Menyediakan solusi keuangan syariah yang amanah dan modern
3. Memberikan kontribusi positif
4. Memberikan pertumbuhan nilai positif
5. Menyediakan produk dan layanan
6. Meningkatkan produk dan layanan
7. Mengutamakan penghimpunan dana murah
8. Mengembangkan talenta dan wahana berkarya untuk berprestasi sebagai perwujudan ibadah

3. Struktur Organisasi



Gambar 3.1: *Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2*

Adapun tugas dari masing-masing struktur Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu Panorama adalah sebagai berikut :

1. Pimpinan Cabang (PINCA)

Adapun tugasnya yaitu mengarahkan dan mengkoordinasikan rencana kerja anggaran di Kantor Cabang (KC), serta memantau dan mengevaluasi pelaksanaan serta mengkoordinasikan pelaporan untuk memastikan kesesuaian pelaksanaan dengan rencana kerja anggaran yang telah ditetapkan.

2. *Branch Operasional Supervisor* (BOS)

Branch Operasional Supervisor (BOS) berjumlah satu orang yang bertugas melakukan persetujuan atau otorisasi transaksi sesuai dengan kewenangan yang diberikan dan prosedur yang berlaku di Bank Syariah Indonesia serta mengatur jalannya prosedur operasional. Adapun bagian-bagian yang dinaungi oleh BOS antara lain :

1) Teller

Teller berjumlah satu orang yang bertugas untuk melayani dan melaksanakan tugas dan bertanggung jawab atas transaksi tunai dan non tunai yang prosesnya berdasarkan intruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang ditetapkan.

2) *Customer Service (CS)*

Customer Service berjumlah satu orang yang bertugas melayani nasabah dalam proses pembukaan buku tabungan serta memberikan informasi produk, layanan dan membantu untuk menyelesaikan keluhan permasalahan dari nasabah.

3) *Office Boy (OB)*

Office Boy berjumlah satu orang yang bertugas menjaga kebersihan kantor untuk kenyamanan karyawan dan nasabah serta membantu karyawan lain ketika dibutuhkan.

4) *Security*

Security berjumlah satu orang yang bertugas menjaga keamanan kantor, menyambut nasabah di pintu utama dengan menyapa, membantu setiap nasabah yang keluar masuk kantor, dan selalu siap menghadapi situasi yang terjadi.

3. *Account Officer (AO)*

Account Officer berjumlah empat orang yang bertugas menyusun rencana dan melaksanakan kegiatan pemasaran serta prakarsa pembiayaan sesuai ketentuan yang berlaku dan sesuai kewenangan bidang tugasnya agar target ekspansi tercapai.

1) *Account Office Mikro (AOM)*

Account Office Mikro (AOM) bertugas melakukan pemasaran terhadap produk mikro baik itu mikro 25, 75, maupun 200 lb.

4. *Unit Head (UH)*

Unit Head (UH) berjumlah dua orang yaitu *Unit Head Panorama* dan *Unit Head Pagar Dewa*. *UH* bertugas merencanakan konsep untuk melampaui target yang ditetapkan, melakukan fungsi supervisi terhadap pencapaian dan kinerja *Account Office Mikro (AOM)*, melakukan pelaporan atas hasil yang dicapai setiap hari, dan sebagainya. *Unit Head (UH)* membawahi beberapa *Account Office Mikro (AOM)*.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Karakteristik Informan

1. Profil Informan

Informan pada penelitian ini adalah beberapa marketing yang menguasai tentang akad *Murabahah bil Wakalah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSI Syariah KC. Bengkulu S Parman 2 dan 2 nasabah yang menggunakan akad *Murabahah bil Wakalah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*. Informan yang diperoleh berjumlah 7 orang dengan 5 orang laki-laki dan 2 orang perempuan. Dimana wawancara dilakukan melalui pendekatan dan perkenalan terlebih dahulu, setelah melalui perkenalan barulah kemudian diminta waktunya untuk dilakukannya wawancara. Berikut profil informan yang diwawancarai.

Tabel 4.1
Data Karyawan Dan Nasabah Yang Terpilih Sebagai Informan

| No | Nama | Jabatan | Alamat |
|----|-----------------------|-------------------------|------------------|
| 1. | Muhammad Habibi | ConsumerBusiness Staff | Suka Rami |
| 2. | Een Tantri Yuswanti | Consumer Business Staff | Pagar Dewa |
| 3. | Ahmad Syahri | Consumer Business Staff | Betungan |
| 4. | Muhammad Ramadhan | Mikro Staff | Selebar |
| 5. | Bayu Dhika Pujakesuma | Consumer Business Staff | Sawah Lebar |
| 6. | Feby Maya Sari | Nasabah | Bumi Ayu |
| 7. | Muhammad Ari Septanto | Nasabah | Desa Talang Pauh |

Sumber: Data Primer, Tahun 2021

Data diatas diperoleh dari beberapa karyawan yang menguasai tentang akad *Murabahah bil Wakalah* dan juga *akad Musyarakah Mutanaqisah*. Peneliti jugamenambah informan dengan dua nasabah BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 yang menggunakan kedua akad tersebut. Hal ini bertujuan untuk memperoleh data primer dan memperkuat hasil dari pembahasan yang akan sangat berguna untuk penelitian ini.

Dari hasil wawancara peneliti terhadap informan, diperoleh beberapa informasi tentang beberapakesamaan, perbedaan hingga beberapa kelebihan dan kekurangan yang dimiliki oleh kedua akad tersebut dari sudut pandang pihak Bank dan juga dari sudut pandang nasabah. Peneliti juga memperoleh informasi Mengenai jumlah perkiraan penggunaan kedua akad. Pada pembiayaan KPR ini penggunaan dari akad Murabahah bil Wakalah lebih banyak digunakan dari pada akad Musyarakah Mutanaqisah pada tahun 2020 terakhir.

B. Hasil Penelitian

1. Penggunaan Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR di BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam beberapa akad

dalam pembiayaan. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 salah satunya adalah akad Murabahah bil Wakalah. Pengertian dan Mekanisme Pembiayaan KPR Pada Akad *Murabahah bil Wakalah*

Peneliti melakukan wawancara dengan Muhammad Habibi sebagai *Consumer Business Staff* di Bank Syariah KC. Bengkulu S Parman 2 Bengkulu pada tanggal 28 Juli 2021. Ia menjelaskan bahwa⁵⁸ :

“ Akad pada pembiayaan KPR pada saat sebelum adanya akad Murabahah bil Wakalah yaitu dengan menggunakan akad Murabahah tanpa menggunakan bil Wakalah dibelakangnya. Akad Murabahah ini sendiri penerapannya yaitu ketika seorang nasabah ingin melakukan pembiayaan rumah, pihak bank bersamaan dengan nasabah mencari dan mensurvei rumah dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah. Seiring berjalannya waktu, akad Murabahah ditambah dengan bil Wakalah dibelakangnya dengan tujuan untuk mempermudah nasabah serta pihak bank untuk melakukan pencarian rumah yang diinginkan nasabah tanpa harus didampingi oleh pihak bank. Sedangkan Akad Musyarakah mutanaqisah menurutnya yaitu akad kerjasama diantara dua orang atau lebih yang pada akhirnya kepemilikan akan dimiliki oleh nasabah.

Diperjelas oleh Een Tantri Yuswanti sebagai *Consumer Business Staff* Mekanisme Akad *Murabahah*

⁵⁸ Wawancara Kepada Muhammad Habibi Sebagai *Consumer Business Staff* Bank Syariah KC. S Parman 2 Bengkulu, tanggal 28 Juli 2021

bil Wakalah yang diwawancarai pada tanggal 28 Juli 2021

, Ia menjelaskan bahwa⁵⁹:

“Penggunaan akad Murabahah bil Wakalah dalam pembiayaan KPR sama seperti pembiayaan Murabahah pada umumnya, yang membedakan hanya pada penunjukan nasabah menjadi wakil untuk membeli rumah dengan meng atas namakan Bank dengan perjanjian antara nasabah dan pihak Bank. Sistem mekanismenya: Pertama, nasabah dan pihak Bank akan membicarakan mengenai pembiayaan, pembiayaan KPR dapat menggunakan akad apa saja serta apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah. Kedua, ketika nasabah telah memilih akad Murabahah bil Wakalah, serta pihak Bank menyetujuinya. Lalu, pihak Bank membeli rumah yang telah dipilih oleh nasabah dengan spesifikasi tempat, harga, model, ukuran yang mereka inginkan kepada Developer. Kemudian, pihak Developer menyerahkan rumah yang sudah dibeli oleh pihak Bank dan rumah sudah beralih kepemilikan menjadi pihak Bank. Tahap terakhir, pihak Bank menjual kembali rumah kepada nasabah dan harga jualnya yaitu harga beli ditambah dengan margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan bersama.”

Kemudian mbak Een juga menjelaskan tentang contoh penerapan sistem mekanisme dalam penggunaan akad Murabahah bil Wakalah yaitu:

“Mekanismenya dapat dicontohkan pada seorang nasabah yang ingin membeli rumah kepada penjual tetapi nasabah tidak memiliki

⁵⁹ Wawancara Kepada Een Tantri Yuswanti Sebagai *Consumer Business Staff* Bank Syariah KC. S Parman 2 Bengkulu, tanggal 28 Juli 2021

cukup modal. Lalu, nasabah melakukan pembiayaan ke pihak Bank BRI Syariah untuk melakukan pembiayaan, jika rumah tersebut berharga 200 juta. Maka calon nasabah harus memberi DP kepada penjual sebesar minimal 20% atau sekitar 40 juta ataupun lebih. Jadi pembiayaan pada Bank itu sekitar 80% atau sekitar 190 juta. Disini 190 juta yang diajukan oleh nasabah belum tentu diterima langsung oleh pihak Bank. Akan ada peninjauan agunan oleh tim appraisal atau AO silang dengan melihat lokasi objek, luas tanah bangunan dll. Jika penilaian AO diharga 200 juta makapihak Bank hanya membiayai sekitar 70-80 % saja dari penilaian agunan hak milik rumah oleh nasabah.”

1. Pengajuan persyaratan pembiayaan KPR Pada Akad *Murabahah bil Wakalah*

Selanjutnya peneliti melakukan wawancara kepada Bayu Dhika Pujakesuma sebagai *Consumer Bussiness Staff* tentang prosedur pengajuan persyaratan pembiayaan KPR pada akad *Murabahah bil Wakalah* pada tanggal 29 Juli 2021⁶⁰:

“Tidak ada perbedaan dalam ketentuan ataupun prosedur pengajuan persyaratan pembiayaan KPR pada kedua akad tersebut. Pertama, calon nasabah diharuskan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan dan melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan, lalu pihak bank akan menandainya sebagai dokumen masuk berkas atau dokumen yang telah masuk akan diproses oleh pihak bank, setelah itu pihak bank akan melakukan survei lapangan dan melihat

⁶⁰ Wawancara Kepada Bayu Dhika Sebagai *Consumer Business Staff* Bank Syariah KC. S Parman 2 Bengkulu, tanggal 29 Juli 2021

agunan serta melakukan wawancara untuk menggali informasi. Kemudian akan dianalisis apakah calon nasabah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Dalam tahap ini pihak Bank akan mempertimbangkan kemampuan nasabah dalam melakukan cicilan serta berbagai tingkat resiko yang akan ditimbulkan. Lalu hasil analisis akan disampaikan. Jika pembiayaan disetujui, maka akan diterbitkan SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan). Apabila pengajuan pembiayaan belum disetujui, maka akan diterbitkan surat penundaan pembiayaan. Setelah disetujui maka akan dilakukan proses akad dengan disaksikan pihak Bank dan Notaris. Setelah selesai akad barulah dapat dilakukan realisasi pembiayaan.”

Kemudian disambung oleh Ahmad Syahri sebagai *Consumer Bussiness Staff*, Ia menjelaskan bahwa⁶¹:

“Untuk persyaratan, pada pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah dan akad Musyarakah Mutanaqisah tidak adanya perbedaan didalam pengajuan untuk melakukan pembiayaan. Persyaratannya yaitu: KTP pemohon, KTP pasangan (bila telah menikah), Kartu Keluarga, Surat nikah (bila sudah menikah), NPWP pribadi, SPT PPH 21 dan surat pernyataan penghasilan, Surat keterangan pekerjaan/ SK pengangkatan/ SK terakhir, Surat keterangan penghasilan,/ Slip gaji min 1 Bulan, Copy rekening payroll calon nasabah min 1 bulan (bila pembayaran melalui transfer Bank), Surat pemesanan rumah (SPR), Surat pernyataan

⁶¹ Wawancara Kepada Ahmad Syahri Sebagai *Consumer Business Staff* Bank Syariah KC. S Parman 2 Bengkulu, tanggal 29 Juli 2021

nasabah dan yang terakhir adalah Surat keterangan belum memiliki rumah.”

Dari penjelasan Bayu Dhika Pujakesuma dan Ahmad Syahri, untuk prosedur pengajuan persyaratan pembiayaan KPR pada kedua akad tersebut tidak adanya perbedaan. Prosedur pengajuan persyaratan dapat dipakai untuk kedua akad tersebut.

2. Cara Menentukan Margin

Wawancara selanjutnya peneliti mewawancarai Muhammad Ramadhan mengenai cara untuk menentukan margin/ keuntungan pada akad *Murabahah bil Wakalah* pada tanggal 29 Juli, Ia menjelaskan bahwa⁶²:

“Cara untuk menentukan margin/ keuntungan pada akad *Murabahah bil Wakalah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* jelas berbeda. Pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *Murabahah bil Wakalah*, cara menentukan margin/ keuntungannya sama seperti akad *Murabahah* tanpa wakalah yaitu ketika awal akad antara nasabah dan pihak Bank akan membicarakan persentase keuntungan yang terbuka mengenai berapa persentase keuntungan yang akan didapatkan oleh pihak Bank tergantung jumlah pembiayaan yang dilakukan dan kesepakatan antara nasabah dan pihak Bank. Untuk jangka waktu 180 Bulan / 15 tahun itu perkiraan margin sekitar 550/600 ribu pada perkiraan angsuran 1 juta rupiah dan terdapat potongan margin pada awal tahun pertama. Jadi, margin akan berkurang

⁶² Wawancara Kepada Muhammad Ramadhan Sebagai *Mikro Staff* Bank Syariah KC. S Parman 2 Bengkulu, tanggal 29 Juli 2021

pada awal tahun pertama pada pembiayaan dan akan kembali pada tahun berikutnya.”

3. Pembayaran Angsuran

Peneliti kemudian menanyakan tentang pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR menggunakan akad *Murabahah bil Wakalah*, dan dijelaskan oleh bang Bayu dhika Pujakesuma sebagai *Consumer Business Staff* pada tanggal 30 Juli, Ia menjelaskan bahwa:

“Pembayaran angsuran pada *Murabahah bil Wakalah* itu angsurannya lebih menjamin karena tidak ada evaluasi pricing, jadi angsurannya tetap (flat).Ketika terjadi fluktuasi harga pasaran rumah, maka pihak Bank tidak bisa menaikkan angsuran nasabah karena harga jual angsuran ke nasabah sudah tetap (fixed) dan tidak bisa untuk diubah. Serta dalam proses pelunasan lebih murah karna mendapatkan potongan margin. Cara pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR pada akad *Murabahah bil Wakalah* maupun *Musyarakah Mutanaqisah* dalam sistem pembayaran angsuran dalam sistem pembayaran angsuran tidak ada bedanya. Serta terdapat banyak cara bisa langsung di transfer ke rekening milik pihak Bank, penagihan ataupun pada sistem pembayaran yang terbaru yaitu dengan system payroll (gaji ada pada pihak Bank) dengan sistem pembayaran yang akan otomatis langsung dipotong oleh pihak Bank.”

Dari penjelasan diatas, dalam pembayaran angsuran antara akad *Murabahah bil Wakalah* Singkatnya, pada angsuran *Murabahah bil Wakalah* itu angsurannya akan tetap serta dalam proses

pelunasan akan lebih murah karna mendapatkan potongan *margin* dan tidak terdapat perbedaan didalam cara pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR pada akad *Murabahah bil Wakalah* maupun Musyarakah Mutanaqisah. Dalam sistem pembayaran angsuran terdapat banyak cara bisa langsung di transfer ke rekening milik pihak Bank, penagihan ataupun pada sistem pembayaran yang terbaru yaitu dengan *system payroll* (gaji ada pada pihak Bank) dengan sistem pembayaran yang akan otomatis langsung dipotong oleh pihak Bank.

4. Konsekuensi Hukum Pada Nasabah *Murabahah bil Wakalah* Yang Mengalami Wanprestasi

Peneliti mewawancarai Een Tantri Yuswantipada tanggal 30 Juli 2021 di BSI , Ia menjelaskan bahwa:

“Apabila nasabah telah melakukan kelalaian pembayaran angsuran bulanan kepada pihak Bank, maka akan dilakukan tahapan-tahapan sebagai berikut: biasanya yang pertama yang dilakukan oleh pihak Bank adalah ,memberi teguran kepada nasabah, lalu pihak Bank akan melakukan penagihan apabila nasabah tidak merespon, ataupun tidak ada tanggapan selama satu minggu, maka pihak Bank akan mengeluarkan SP (surat panggilan) 1. Ketika dari SP 1-14 hari nasabah juga tidak menanggapi surat panggilan, maka pihak bank akan mengeluarkan SP 2. Apabila dari SP 2 sampai dengan 30 hari tidak juga ada respon ataupun tanggapan dari pihak nasabah, pihak Bank

dengan terpaksa mengirimkan surat panggilan ketiga. Jika tidak ada pergerakan ataupun iktikad baik dari pihak nasabah, maka pihak bank akan mendatangi rumah nasabah dan memberi surat pemberitahuan bahwa rumahnya akan dipasang plan. Disana pihak Bank akan melihat lagi reaksi dari nasabah apakah masih ada keinginan untuk melakukan pembayaran angsuran atau tidak. Jika masih maka pembiayaan dan proses pembayaran akan dilanjutkan jika tidak maka rumahnya akan didaftarkan lelang pada pihak Bank.”

2. Penggunaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR di BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam beberapa akad dalam pembiayaan. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 salah satunya adalah akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

1. Pengertian dan Mekanisme Pembiayaan KPR Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

Peneliti melakukan wawancara dengan Muhammad Habibi sebagai *Consumer Business Staff* di Bank Syariah KC. S Parman 2 Bengkulu. Ia menjelaskan bahwa :

“Musyarakah mutanaqisah adalah akad kerjasama dengan berakhirnya kepemilikan aset secara bertahap kepada salah satu pihak. Disini Sistemnya dapat dicontohkan pada seorang nasabah yang ingin membeli rumah kepada pihak bank tetapi nasabah tidak memiliki cukup modal. Pada akad ini yang dilihat adalah dari segi porsi modal, keuntungan serta bagi hasil sesuai dengan porsi modal yang dikeluarkan.”

Diperjelas oleh Een Tantri Yuswanti sebagai *Consumer Business Staff* Mekanisme Akad *Musyarakah Mutanaqisah*. yang diwawancarai pada tanggal 30 Juli 2021, Ia menjelaskan bahwa:

“Mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* sama seperti mekanisme dengan akad *Musyarakah* biasanya. Yang membedakan hanya pada kepemilikan yang akan menjadi milik seutuhnya oleh nasabah dengan secara bertahap. Urutan dalam mekanisme penggunaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang pertama adalah nasabah akan mencari rumah yang mereka inginkan. Kemudian, nasabah datang ke pihak Bank untuk mengajukan pembiayaan KPR. Ketika pengajuan telah diterima oleh pihak Bank, maka pihak Bank dan nasabah sepakat dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, dan kedua belah pihak akan saling memberikan porsi dana untuk melakukan pembelian rumah.

Lalu, Bank dan nasabah akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi oleh pihak notaris. Ketika rumah sudah dibeli, maka pada setiap bulan nasabah akan secara bertahap mengangsur (mencicil) porsi kepemilikan Bank sesuai dengan kesepakatan yang telah mereka buat dan nasabah juga membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan sesuai dengan kesepakatan antar kedua belah pihak.”

Kemudian mba een juga menjelaskan tentang contoh penerapan sistem mekanisme dalam penggunaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yaitu:

“Dapat dicontohkan dari pihak Bank mengeluarkan modal 80% dan nasabah 20% maka pembiayaan sesuai dengan porsi modal yang telah dikeluarkan. Plafond pada *Musyarakah Mutanaqisah* pun sama seperti akad *Murabahah bil Wakalah* yaitu 70-80% dari penilaian agunan hak milik rumah. Berbeda dengan akad *murabahah*, pada akad *musyarakah mutanaqisah* kepemilikan masih menjadi hak milik bersama. Nasabah akan memiliki rumah secara bertahap apabila membayar porsi modal yang telah dikeluarkan oleh bank. Yang pada akhirnya rumah tersebut akan menjadi kepemilikan seutuhnya oleh nasabah.”

2. Pengajuan Persyaratan pembiayaan KPR Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

Selanjutnya peneliti melakukan wawancara kepada Bayu Dhika sebagai *Consumer Bussiness Staff* tetang prosedur pengajuan persyaratan pembiayaan KPR pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada 02 Agustus 2021:

“Tidak ada perbedaan dalam mekanisme ataupun prosedur pengajuan persyaratan pembiayaan KPR pada kedua akad tersebut. Pertama, calon nasabah diharuskan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan dan melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan, lalu pihak bank akan menandainya sebagai dokumen masuk berkas atau dokumen yang telah masuk akan diproses oleh pihak bank, setelah itu pihak bank akan melakukan survei lapangan dan melihat agunan serta melakukan wawancara untuk menggali informasi. Kemudian pihak Bank akan melakukan pengecekan apakah calon nasabah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Dalam tahap ini pihak Bank akan mempertimbangkan kemampuan nasabah dalam melakukan cicilan serta berbagai tingkat resiko yang akan ditimbulkan. Lalu hasil analisis akan disampaikan. Jika pembiayaan disetujui, maka akan diterbitkan SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan). Apabila pengajuan pembiayaan belum disetujui, maka akan diterbitkan surat penundaan pembiayaan. Setelah disetujui maka akan dilakukan proses akad dengan disaksikan pihak Bank dan Notaris. Setelah selesai akad barulah dapat dilakukan realisasi pembiayaan.”

Kemudian disambung oleh Muhammad Ramadhan sebagai *Mikro Staff* pada tanggal 02 Agustus 2021. Ia menjelaskan bahwa⁶³:

“Untuk persyaratan, pada pembiayaan KPR menggunakan akad *Murabahah bil Wakalah* dan *akad Musyarakah Mutanaqisah* tidak adanya perbedaan didalam pengajuan untuk melakukan pembiayaan. Persyaratannya yaitu: KTP pemohon,

⁶³Wawancara Kepada Muhammad Ramdhan Sebagai *Mikro Staff* Bank Syariah KC. Bengkulu S Parman 2, tanggal 30 Juli 2021

KTP pasangan (bila telah menikah), Kartu Keluarga, Surat nikah (bila sudah menikah), NPWP pribadi, SPT PPH 21 dan surat pernyataan penghasilan, Surat keterangan pekerjaan/ SK pengangkatan/ SK terakhir, Surat keterangan penghasilan, Slip gaji min 1 Bulan, Copy rekening *payroll* calon nasabah min 1 bulan (bila pembayaran melalui transfer Bank), Surat pemesanan rumah (SPR), Surat pernyataan nasabah dan yang terakhir adalah Surat keterangan belum memiliki rumah.”

3. Cara Menentukan Margin

Wawancara selanjutnya peneliti mewawancarai mengenai cara untuk menentukan margin/ keuntungan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* kepada Ahmad Syahri pada tanggal 03 Agustus 2021, Ia menjelaskan bahwa:

“Cara untuk menentukan margin/ keuntungan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan akad *Murabahah bil Wakalah* jelas berbeda. Pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembagian hasilnya yaitu terdapat pada sewa, karena sewa merupakan keuntungan bank. Cara pembagian hasilnya yaitu menggunakan presentase kepemilikan awal, dan presentase kepemilikan selalu berubah ketika nasabah membayar angsuran sampai presentase kepemilikan nasabah hingga mencapai 100%.”

Dari penjelasan Ahmad Syahri, Cara untuk menentukan margin/ keuntungan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* singkatnya adalah Pembagian hasilnya yaitu terdapat pada sewa,

karena sewa merupakan keuntungan pada Bank dan cara dalam pembagian hasilnya yaitu menggunakan presentase kepemilikan awal, dan presentase kepemilikan selalu berubah ketika nasabah membayar angsuran sampai presentase kepemilikan nasabah hingga mencapai 100%.

4. Pembayaran Angsuran

Peneliti kemudian menanyakan tentang pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, dan dijelaskan oleh Bayu dhika Pujakesuma sebagai *Consumer Business Staff* , pada tanggal 03 Agustus 2021, Ia menjelaskan bahwa:

“Untuk pembayaran angsuran pada akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Angsuran sewa pada akad Musyarakah Mutanaqisah ini untuk 2 tahun pertama itu pembayaran angsuran tetap *flat (fixed)*, tetapi akan pihak Bank lihat lagi setiap 2 tahun setelah melakukan awal pembiayaan, dan bisa saja mengalami perubahan jumlah angsuran karena *fluktuasi* harga pasaran rumah. Cara pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR pada akad *Murabahah bil Wakalah* maupun *Musyarakah Mutanaqisah* dalam sistem pembayaran angsuran tidak ada bedanya. Serta dalam sistem pembayaran angsuran terdapat banyak cara bisa langsung di transfer ke rekening milik pihak Bank, penagihan ataupun pada sistem pembayaran yang terbaru yaitu dengan *system payroll* (gaji ada pada pihak Bank) dengan sistem pembayaran yang akan otomatis langsung dipotong oleh pihak Bank.”

Dari penjelasan diatas, pembayaran angsuran akad *Musyarakah Mutanaqisah* Singkatnya, pada angsuran dalam sistem pembayaran Angsuran sewa pada akad Musyarakah Mutanaqisah ini untuk 2 tahun pertama itu pembayaran angsuran tetap *flat (fixed)*, tetapi akan pihak Bank lihat lagi setiap 2 tahun setelah melakukan awal pembiayaan, dan bisa saja mengalami perubahan jumlah angsuran karena *fluktuasi* harga pasaran rumah. Pembiayaan angsuran pada akad ini terdapat banyak cara yaitu bisa langsung di transfer ke rekening milik pihak Bank, penagihan ataupun pada sistem pembayaran yang terbaru yaitu dengan *system payroll* (gaji ada pada pihak Bank) dengan sistem pembayaran yang akan otomatis langsung dipotong oleh pihak Bank.”

5. Konsekuensi Hukum Pada Nasabah *Musyarakah Mutanaqisah* Yang Mengalami *Wanprestasi*

Peneliti mewawancarai Muhammad Habibi pada tanggal 03 Agustus 2021 di BSI , Ia menjelaskan bahwa:

“Pada Musyarakah *Mutanaqisah* untuk masalah *wanprestasi* ini pada pihak Bank tidak akan mungkin melakukan kelalaian, Jadi sudah sangat jelas jika terjadi wanprestasi itu pasti disebabkan oleh nasabah. Untuk konsekuensinya, antara *Murabahah bil Wakalah* dan Musyarakah *Mutanaqisah* sama.”

3. Perbandingan Akad *Murabahah bil Wakalah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah KC. S. Parman 2 Bengkulu

Perbandingan akad *Murabahah bil Wakalah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S Parman 2 dapat dilihat dari persamaan dan perbedaan serta dapat juga dilihat dari keunggulan dan kelemahan dari kedua akad tersebut. Dan juga menjelaskan mengenai mengapa *Murabahah bil Wakalah* lebih banyak digunakan dibandingkan akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Dari hasil wawancara peneliti oleh beberapa karyawan dan 2 nasabah BSI Syariah KC. Bengkulu S Parman 2 dapat disimpulkan beberapa persamaan dan perbedaan serta kelebihan dan kekurangan dari kedua penggunaan akad untuk pembiayaan KPR sebagai berikut:

Tabel 4.2
Persamaan Akad *Murabahah bil Wakalah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR BSI
Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2

| |
|--|
| Persamaan Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 |
| 1. Pada persyaratan dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 |
| 2. Cara pembayaran dalam angsuran |
| 3. Pengalihan hak benda kepemilikan (<i>Levering</i>) |
| 4. Konsekuensi hukum bagi nasabah yang mengalami kelalaian dalam melakukan pembayaran (<i>Wanprestasi</i>) |

Tabel 4.3
Perbedaan Akad *Murabahah bil Wakalah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR BSI
Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2

| Aspek Perbandingan | <i>Murabahah bil Wakalah</i> | <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> |
|---------------------------------------|--|--|
| Mekanisme dalam penggunaan kedua akad | Mekanisme dalam akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> yan pertama adalah, nasabah dan pihak Bank akan membicarakan mengenai pembiayaan. Ketika nasabah telah memilih akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> , serta pihak Bank menyetujuinya. Lalu, pihak Bank membeli rumah yang telah dipilih oleh nasabah dengan spesifikasi tempat, | Mekanisme penggunaan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> yang pertama adalah nasabah akan mencari rumah yang mereka inginkan. Kemudian, nasabah datang kepihak Bank untuk |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>harga, model, ukuran yang mereka inginkan kepada <i>Developer</i>. Kemudian, pihak <i>Developer</i> menyerahkan rumah yang sudah dibeli oleh pihak Bank dan rumah sudah beralih kepemilikan menjadi pihak Bank. Tahap terakhir, pihak Bank menjual kembali rumah kepada nasabah dan harga jualnya yaitu harga beli ditambah dengan margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan bersama.</p> | <p>mengajukan pembiayaan KPR. Ketika pengajuan telah diterima oleh pihak Bank, maka pihak Bank dan nasabah sepakat dengan akad <i>Musarakah Mutanaqisah</i>, dan kedua belah pihak akan saling memberikan porsi dana untuk melakukan pembelian rumah. Lalu, Bank dan nasabah akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi oleh pihak <i>notaris</i>. Ketika rumah sudah dibeli, maka pada setiap bulan nasabah akan secara</p> |
|--|--|--|

| | | |
|------------------------|--|---|
| | | bertahap mengangsur (mencicil) porsi kepemilikan Bank sesuai dengan kesepakatan yang telah mereka buat dan nasabah juga membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan sesuai dengan kesepakatan antar kedua belah pihak. |
| Cara menentukan margin | pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> , cara menentukan margin/ keuntungannya yaitu pada awal akad antara nasabah dan pihak Bank akan membicarakan <i>persentase</i> keuntungan yang terbuka mengenai berapa persentase keuntungan yang akan didapatkan oleh pihak Bank tergantung jumlah | Pada <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> , pembagian hasilnya yaitu terdapat pada sewa, karena sewa merupakan keuntungan bank. Cara pembagian hasilnya yaitu menggunakan presentase kepemilik |

| | | |
|---------------------------|--|--|
| | pembiayaan yang dilakukan dan kesepakatan antara nasabah dan pihak Bank. | dana awal, dan presentase kepemilikan selalu berubah ketika nasabah membayarkan angsuran sampai presentase kepemilikan nasabah hingga mencapai 100%. |
| Hubungan Bank dan nasabah | Penjual dan Pembeli | Kemitraan (kepemilikan bersama atas rumah) |
| Nilai rumah | Harga beli ditambah Margin | Sesuai dengan harga pada saat awal pembelian |
| Angsuran | Angsuran tetap (<i>Flat</i>) dan ada potongan pada margin pada saat awal tahun pembiayaan kemudian untuk tahun selanjutnya angsuran kembali seperti semula | Angsuran berubah-ubah dan tidak menentu (<i>Fleksibel</i>) untuk setiap dua tahun sekali. Karena akan dilihat harga sewa rumah setiap dua |

| | | |
|----------------------|---|---|
| | | tahun sekali. |
| Pelunasan lebih awal | Sisa angsuran dari harga beli ditambah margin | Sisa angsuran dari porsi pihak Bank yang belum diangsur dan sewa dibulan pelunasan saja |
| Resiko kerugian | Besar | Kecil |

Tabel 4.4
Kelebihan Akad *Murabahah bil Wakalah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR BSI
Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2

| <i>Murabahah bil Wakalah</i> | <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> |
|--|---|
| Dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi | Dapat digunakan untuk lima dari 6 jenis pembiayaan KPR. Antara lain: jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas, <i>take over</i> , <i>take over + top up</i> serta <i>refinance</i> |
| Angsuran pada akad ini terdapat potongan margin pada saat awal tahun pertama pembiayaan | Bagi sebagian nasabah angsuran yang <i>fleksibel</i> menguntungkan karna pada saat terjadi kenaikan harga sewa, maka pihak nasabah juga akan mendapatkan bagi hasil tambahan |
| Menurut sebagian dari nasabah, akad ini mudah dipahami dan terbilang tidak ribet karena sudah menjadi kebiasaan bagi sebagian nasabah dengan pembayaran yang tetap (<i>Flat</i>) sehingga untuk beberapa nasabah hal ini | Bagi nasabah yang ingin lebih cepat dalam pelunasan, nasabah hanya perlu membayar porsi Bank yang belum diangsur dan sewa dibulan pelunasan saja |

| | |
|--|---|
| cukup sulit dilakukan karena sudah menjadi kebiasaan. | |
| Penggunaan pada akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> diperkirakan berjumlah sekitar 800 Orang nasabah pada tahun 2020 terakhir | Penggunaan pada akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> diperkirakan berjumlah sekita 300 orang nasabah pada tahun 2020 terakhir |
| Angsuran yang tetap (<i>Flat</i>) sehingga bagi sebagian nasabah tidak perlu untuk memikirkan kenaikan harga pasaran | |
| Pembiayaan <i>Murabahah bil Wakalah</i> dapat meningkatkan keuntungan pertahun dengan lebih besar bagi pihak Bank dan mendapatkan keuntungan dari penjualan suatu barang | |

Tabel 4.5
Kekurangan Akad *Murabahah bil Wakalah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR BSI
Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2

| <i>Murabahah bil Wakalah</i> | <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> |
|--|---|
| Hanya dapat digunakan untuk tiga jenis dari enam jenis pembiayaan KPR. Antara lain: Jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas dan renovasi | Dikhawatirkan terjadi pelimpahan atas beban pada biaya transaksi, pembayaran pajak serta biaya pemeliharaan dan biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut. |
| Bagi nasabah, jika mereka ingin melunasi lebih | Bagi nasabah, cicilan atas beban angsuran di tahun- |

| | |
|--|--|
| cepat, maka pihak nasabah tetap harus membayar keuntungan bank sesuai dengan kesepakatan | tahun pertama akan terasa memberatkan dan menjadi ringan ditahun-tahun berikutnya. Karena porsi kepemilikan nasabah bertambah disebabkan angsuran secara bertahap. |
| Bagi nasabah secara sistematis, total angsuan akan lebih besar jika dibandingkan dengan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> | Bagi bank dapat mengurangi pendapatan Bank atas margin sewa dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi oleh nasabah |

Dari kelebihan dan kekurangan pada table diatas, dapat dilihat bahwa akad *Murabahah bil Wakalah* lebih unggul dan lebih cocok digunakan dalam pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2. Hal tersebut juga dapat dilihat dari beberapa wawancara pada kelima *Consumer Business Staff* dan jumlah perkiraan nasabahnya selama tahun 2020 terakhir jumlah nasabah pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan akad *Murabahah bil Wakalah* dengan perkiraan hampir 800 orang sedangkan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* itu berkisar 300 orang.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan mengenai Analisis perbandingan pembiayaan KPR Menggunakan *Akad Murabahah bil Wakalah* dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2, yaitu sebagai berikut :

1. Pada pembiayaan KPR Menggunakan *Akad Murabahah bil Wakalah*, penggunaan dari akad ini dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu dari segi persyaratan dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan, cara untuk menentukan margin, pembayaran angsuran, serta konsekuensi hukum bagi nasabah yang melakukan kelalaian (*Wanprestasi*).
2. Dalam pembiayaan KPR Menggunakan *Akad Musyarakah Mutanaqisah* pun dalam penggunaannya dapat kita lihat dari beberapa aspek antara lain dari segi persyaratan dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan, cara untuk menentukan margin, pembayaran angsuran, serta konsekuensi hukum bagi nasabah yang melakukan kelalaian (*Wanprestasi*).
3. Sedangkan untuk perbandingan diantara kedua akad ini kita dapat melihatnya dari persamaan dan perbedaan dan juga dari beberapa kelebihan maupun kekurangannya.

Persamaan dalam kedua akad ini terletak pada persyaratan dan ketentuan pengajuan dalam pembiayaan KPR, cara untuk melakukan pembayaran, pengalihan hak tanda kepemilikan (*Levering*) serta konsekuensi hukum bagi nasabah yang melakukan kelalaian (*Wanprestasi*). Sedangkan perbedaan kedua akad ini terletak pada mekanisme antara kedua akad, cara dalam menentukan margin, serta pembayaran angsuran setiap bulan nya.

B. Saran

1. Kepada pihak lembaga PT BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 penelitian ini mempunyai implikasi terhadap PT BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 yang menunjukkan bahwa dalam pembiayaan KPR menggunakan kedua akad ini juga berpengaruh besar terhadap profitabilitas Bank. peneliti juga berharap pihak Bank melakukan sosialisasi kembali tentang pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Serta pada penggunaan akad Murabahah bil Wakalah pihak Bank diharapkan untuk meminta bukti berupa kwitansi atau bukti yang lainnya agar terhindar dari kecurangan ataupun penyalahgunaan dari pihak nasabah.
2. Untuk pihak akademis dapat memberikan *kontribusi* dan penerapan tentang penggunaan akad Murabahah bil Wakalah, Musyarakah mutanaqisah maupun akad-akad yang telah melakukan pembaharuan dalam perkembangannya.
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan untuk dapat meneliti bukan hanya dari kedua akad itu saja dan dapat menambah akad lain seperti akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) ataupun akad yang lainnya.
4. Untuk nasabah harus lebih ditingkatkan lagi kesadaran dan kemampuan dalam melakukan kewajibannya

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A Eva Rosyida, 2012. “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah”, Surabaya: Universitas Negeri Surabaya.
- Amalia, Fitrah Yossy, 2017. “*Analisis Sistem Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah dan Musyaraqah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Runah (KPR) Bank Bri Syariah Cabang Malang*”. Malang: Sarjana Fakultas Ekonomi.
- Anang Firmansyah dan Andrianto , 2019. *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori danPraktek)*, Jakarta: Qiara Media.
- Antonio, Syafi’I Muhammad, 2001.*Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya, 2006.*Akad dan Produk Bank Syariah*.Jakarta: PT Raja GrafindoPersada.
- Basyir, Azhar Ahmad, 2000. *Asas-AsasHukumMuamalat (HukumPerdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, EdisiRevisi.
- Cahyo Andi, 2018. *Determinan makro ekonomi, risiko likuiditas dan risiko operasional terhadap kinerja keuangan bank umum syariah di Indonesia periode 2007 –*

2017. Jakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.

Daud, M Rulfah , A. Y. 2019. Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada Pt. Bank BRI Syariah KC Banda Aceh. *JIMEKA*.

Dipetik November Jumat 2020, dari www.brisyariah.co.id

Dwitama Ikhsan, 2008. “*Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat*”. Bandung: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis.

Ismail, 2011. Perbankan Syariah, Jakarta: Kencana.

Jamani, Hidayatullah. “*Implementasi Konversi Akad Murabahah Kepada Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR dibank Muamalat Cabang Banda Aceh*”. Aceh: Sarjana Fakultas Syariah dan Hukum.

Karim, 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 2000. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Khoeriyah, Al Erin. 2020. “*Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Brisyariah IB (Study kasus BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)*”. Lampung: Sarjana Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam.

Liana Lena, 2010. “*Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan KPR Di Bri Syariah Dan Bni Syariah*”

Cabang Banjarmasin". Banjarmasin: skripsi sarjana Akuntansi.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2, 2008.

"tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*".

Rahmawati. 2018. Implication of Musyarakah Mutanaqisah Contract of Syariah Banking. *Tasharruf: Journal*.

Rukajat, Ajat, 2018. *Pendekatan Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Penerbit Deepublish.

Sitorus, Ruslaini, 2019. "*Penerapan Akad Musyaraqah Mutanaqisah pada KPR Bank Bri Syariah Cabang Medan*". Medan: Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Sugiyono, 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.

Soemitra Andri, 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana.

UU nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Wawancara bersama Ahmad Syahri sebagai *Consumer Business Staff* di BSI Syariah KC. S. Parman 2

Wawancara bersama Bayu Dhika Pujakesuma sebagai *Consumer Business Staff* di BSI Syariah KC. S. Parman 2

Wawancara bersama Een Tantri Yuswanti sebagai *Consumer Business Staff* di BSI Syariah KC. S. Parman 2

Wawancara bersama Muhammad Habibi sebagai *Consumer Business Staff* di BSI Syariah KC. S. Parman 2

Wawancara bersama Muhammad Ramadhan sebagai *Mikro Staff*
di BSI Syariah KC. S. Parman 2

Yayat Rahman, H, A. A. (2018). Analisis Perbandingan Akad
Murabahah dan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada
Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah

Yenti Afrida, 2016. "Analisis Pembiayaan *Murabahah* Di
Perbankan Syariah," Padang: Jurnal Ekonomi dan Bisnis
Islam.


Zakiyah, Nurlaeli ,2016. "Analisis Akad *Murabahah* dan
Musyaraqah Muttanaqisah Pada Pembiayaan
Muammalat KPR Ib".Semarang: Sarjana Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam.

Zulfiyandi, *Tinjauan Hukum Pembiayaan Murabahah dalam*
Perbankan Syariah, Jawa Tengah: CV. Pena Persada

**L
A
M
P
I
R
A
N**

Lampiran 1

ACC Judul



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu
Telepon (0736) 51171, 51172, 51276 Fax. (0736) 51171

FORM 1 PENGAJUAN JUDUL TUGAS AKHIR SKRIPSI

I. Identitas Mahasiswa

Nama : AYU HANIFAH ROSYADA
N I M : 1711140003
Prodi : Perbankan Syariah
Semester : 7 (Tujuh)

II. Judul Yang Diajukan (Disertai Latar Belakang Masalah dan Rumusan Masalah):

1. **Judul 1***: Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus BRI Syariah KC Bengkulu)
Latar Belakang Masalah**: (Lampirkan)
Rumusan Masalah***: (Lampirkan)

2. **Judul 2**Latar Belakang Masalah**): (Lampirkan)
Rumusan Masalah***: (Lampirkan)

III. Proses Konsultasi

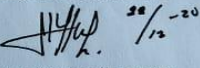
1. Validasi Judul oleh Pengelola Perpustakaan Fakultas

Catatan

.....

.....

Pengelola Perpustakaan

 22/12-20
Ayu Yuningsih, M.E.K


2. Konsultasi dan Persetujuan dengan Dosen Pembimbing Rencana Tugas Akhir

Catatan

.....

.....

Dosen Pembimbing Rencana Tugas Akhir


Andi Harpepen, M. Kom.
NIDN. 2014128401

IV. Judul Yang Disahkan

.....

.....

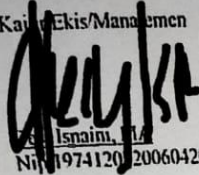
Penunjukkan Dosen Penyeminar:

.....
.....

Bengkulu,.....

Mengesahkan

Kapal Ekis/Managemen



Agusnaini, L.
NIP. 197412012006042001

Mahasiswa


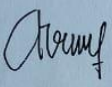

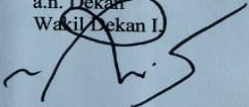


Ayu Hanifah Rosvada

- Jelas, spesifik, tidak disingkat, rentang 6 (enam) sampai dengan 12 (dua belas) kata
- Minimal 5 (lima) paragraf berisi ide atau gagasan yang mengungkapkan masalah penelitian (kesenjangan antara ideal/teori dan praktek/pelaksanaannya)
- Jelas, spesifik dan tidak ambigu

Lampiran 2

Bukti Mengikuti Kegiatan Seminar Proposal

| | | |
|--|---|---|
|  | <p>KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211 Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172 Website: www.iainbengkulu.ac.id</p> | |
| DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL MAHASISWA | | |
| Hari/Tanggal | : Kamis, 18 Maret 2021 | |
| Nama Mahasiswa | : Ayu Hanifah Rosyada | |
| NIM | : 1711140003 | |
| Jurusan/Prodi | : Perbankan Syariah | |
| Judul Proposal | Tanda Tangan Mahasiswa | Penyeminar |
| 1. Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah di BSI Syariah KC. S. Parman 2 |  |  |
| <p>Mengetahui, a.n. Dekan Wakil Dekan I</p>  Dr. Nurul Hak, M.A. NIP 196606161995031003 | | |

Lampiran 3

Catatan Perbaikan Seminar Proposal

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Ayu Hanifah Rosyada
NIM : 1711140003
Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah

| No | Permasalahan | Saran Penyeminar |
|----|---|--|
| | lyoman tmlha juga - Nasabah dgn dua - Alkad . Dyha ka. psrbaler - | tanbalkan s. ong - Masroq - marry . |

Bengkulu,
Penyeminar,


Yunida Een/Privanti, M. Si
NIP : 198106122015032003

Lampiran 4

Halaman Pengesahan Proposal

HALAMAN PENGESAHAN

Proposal Skripsi yang berjudul " Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia KC. S Parman 2)" yang disusun oleh :

Nama : Ayu Hanifah Rosyada

NIM : 1711140003

Prodi : Perbankan Syariah

Telah diseminarkan pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada :

Hari : Kamis, 18 Maret 2021

Tanggal : 18 Maret 2021

Dan telah diperbaiki sesuai dengan saran-saran tim penyeminan. Oleh karena itu sudah dapat diusulkan kepada Jurusan untuk ditunjuk Tim Pembimbing Skripsi.

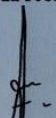
Bengkulu, 18 Maret 2021 M


Jumadil Ula 1442 H

Mengetahui,

Ketua Prodi Perbankan Syariah

Penyeminan


Yosy Arisandy, MM
NIP. 198508012014032001


Yunida Eca Friyanti, M. Si
NIP. 19810612205032003

Lampiran 5

Surat Penunjukan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.iainbengkulu.ac.id

SURAT PENUNJUKAN

Nomor: 0585/In.11/ F.IV/PP.00.9/04/2021

Dalam rangka penyelesaian akhir studi mahasiswa maka Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu dengan ini menunjuk Dosen :

1. N A M A : Dra. Fatimah Yunus, M. A
NIP. : 19630319200032003
Tugas : Pembimbing I
2. N A M A : Andi Cahyono, M.E
NIP : 198505242020121004
Tugas : Pembimbing II

Untuk membimbing, mengarahkan, dan mempersiapkan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan draft skripsi, kegiatan penelitian sampai persiapan ujian munaqasyah bagi mahasiswa yang namanya tertera di bawah ini :

- N A M A : Ayu Hanifah Rosyada
NIM : 1711140003
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Tugas Akhir : Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2)
Keterangan : Skripsi

Demikian surat penunjukan ini dibuat untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bengkulu

Pada Tanggal : 12 April 2021

Dekan,

Asnatni

Tembusan :

1. Wakil Rektor I
2. Dosen yang bersangkutan;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.

Lampiran 6

Pengesahan Pembimbing Untuk Izin Penelitian

HALAMAN PENGESAHAN

Proposal Skripsi berjudul "Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah" yang disusun oleh :

Nama : Ayu Hanifah Rosyada
Nim : 1711140003
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Sudah diperbaiki sesuai arahan tim pembimbing selanjutnya dinyatakan memenuhi syarat ilmiah untuk diajukan surat izin penelitian.

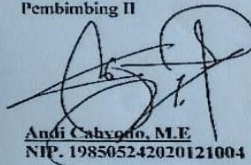
Bengkulu, Juni 2021 M
Syawal 1442 H

Pembimbing I



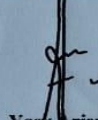
Dra. Fatimah Yunus, MA
NIP. 197904162007012020

Pembimbing II



Andi Cahyo, M.E
NIP. 198505242020121004


Mengetahui
Ketua Program Studi



Yosi Arisandy, MM
NIP. 198508012014032021

Lampiran 7

Permohonan Izin Penelitian

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.iainbengkulu.ac.id

14 Juli 2021

Nomor : 1054/In.11/F.IV/PP.00.9/07/2021
Lampiran : Satu Berkas Proposal Skripsi
Perihal : Mohon Izin Penelitian

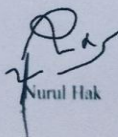
Yth. Kepala KESBANGPOL Kota Bengkulu
di-
Bengkulu

Dengan Hormat,
Sehubungan akan dilaksanakannya penelitian Skripsi Mahasiswa Program Studi Strata Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Tahun Akademik 2020/2021, dengan ini kami mohon kiranya berkenan memberikan izin penelitian kepada saudara :

Nama : Ayu Hanifah Rosyada
NIM : 1711140003
Jurusan Prodi : Ekonomi Islam Perbankan syariah
Semester : Delapan (VIII)
Waktu Penelitian : Tanggal 15 Juli s.d 14 Agustus 2021
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah
Tempat Penelitian : Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2

Demikian permohonan izin ini kami sampaikan, atas perkenan dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Mengetahui
An. Dekan,
Wakil Dekan I


Kurul Hak

Scanned by TapScanner

Lampiran 8

Surat Rekomendasi Penelitian Dari Kesbangpol



PEMERINTAH KOTA BENGKULU
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jalan Melur No. 01 Nusa Indah Telp. (0736) 21801
BENGKULU

REKOMENDASI PENELITIAN

Nomor : 070/ *B/1* /B.Kesbangpol/2021

- Dasar : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian
- Memperhatikan : Surat dari Wakil Dekan 1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu Nomor : 1054/In. 1 1/F. IV/PP.00.9/07/2021 tanggal 14 Juli 2021 perihal Izin Penelitian

DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA

Nama : AYU HANIFAH ROSYADA
NIM : 1711140003
Pekerjaan : Mahasiswa
Fakultas : Perbankan Syariah / FEBI
Judul Penelitian : Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah
Tempat Penelitian : Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2
Waktu Penelitian : 15 Juli s.d 14 Agustus 2021
Penanggung Jawab : Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu

- Dengan Ketentuan :
1. Tidak dibenarkan mengadakan kegiatan yang tidak sesuai dengan penelitian yang dimaksud.
 2. Melakukan Kegiatan Penelitian dengan Mengindahkan Protokol Kesehatan Penanganan Covid-19.
 3. Harus mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mengindahkan adat istiadat setempat.
 4. Apabila masa berlaku Rekomendasi Penelitian ini sudah berakhir, sedangkan pelaksanaan belum selesai maka yang bersangkutan harus mengajukan surat perpanjangan Rekomendasi Penelitian.
 5. Surat Rekomendasi Penelitian ini akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat ini tidak mentaati ketentuan seperti tersebut diatas.

Demikianlah Rekomendasi Penelitian ini dikeluarkan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Bengkulu
Pada tanggal : 19 Juli 2021

a.n. WALIKOTA BENGKULU

Plt. Kepala Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik
Kota Bengkulu



Lampiran 9

Pedoman Wawancara

PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Ayu Hanifah Rosyada

NIM : 1711140003

Jurusan : Ekonomi Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi: Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk KC Bengkulu S. Parman 2.

Biodata Informan

Nama :

Jabatan :

Alamat :

A. Pertanyaan Khusus Nasabah Bank Syariah Indonesia Tbk KC. S Parman 2 Yang Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

1. Mengapa Bapak/Ibu berminat dan memilih pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah?
 - a. Apakah Bapak/Ibu sudah mengetahui tentang sistem dan mekanisme pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah?
2. Menurut pendapat Bapak/Ibu, bagaimanakah sistem pembayaran pada pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah?
 - a. Apakah ada perubahan didalam pembayaran angsuran pada setiap bulannya?
3. Sudah berapa lama Bapak/Ibu melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah ini?
4. Setelah melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah, apa saja kelebihan serta kekurangan yang Bapak/Ibu rasakan pada akad ini?

B. Pertanyaan Khusus Nasabah Bank Syariah Indonesia Tbk KC. S Parman 2 Yang Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah

1. Mengapa Bapak/Ibu berminat dan memilih pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah?
 - b. Apakah Bapak/Ibu sudah mengetahui tentang sistem dan mekanisme pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah sebelumnya?
2. Menurut pendapat Bapak/Ibu, bagaimanakah sistem pembayaran pada pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah ?
 - b. Apakah ada perubahan didalam pembayaran angsuran pada setiap bulannya?
3. Sudah berapa lama Bapak/Ibu melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah ini?
4. Setelah melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah, apa saja kelebihan serta kekurangan yang Bapak/Ibu rasakan pada akad ini?

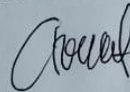
C. Pertanyaan Wawancara Kepada Pihak Bank Syariah Indonesia Tbk KC. S Parman 2

1. Akad apa saja yang digunakan didalam pembiayaan KPR pada bank syariah indonesia Tbk KC. S Parman 2 ?
 - a. Apa yang dimaksud dengan pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah?
 - b. Apa yang dimaksud dengan pembiayaan KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah?
2. Bagaimana mekanisme/prosedur pengajuan persyaratan didalam melakukan pembiayaan KPR?
 - a. Apakah ada perbedaan didalam mekanisme pengajuan persyaratan pembiayaan KPR pada akad Murabahah bil Wakalah dan Musyarakah Mutanaqisah?
3. Bagaimana cara untuk menentukan margin/keuntungan pada pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah?
 - a. Apakah angsuran pada akad ini selalu *flat* seperti akad-akad yang lain?
4. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah margin/keuntungannya terdapat bagi hasil, bagaimana cara pembagian hasil antara Bank dan nasabah?
 - a. Apakah angsuran pada akad ini selalu *flat* seperti akad-akad yang lain?
5. Apa saja keunggulan dan kelemahan pada pembiayaan KPR menggunakan akad Murabahah bil Wakalah?
6. Apa saja keunggulan dan kelemahan pada pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah?

7. Bagaimana perbedaan konsekuensi hukum ketika nasabah yang mengalami wanprestasi pada akad Murabahah bil Wakalah dan dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah?

Bengkulu, 2021

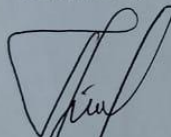
Penulis



Ayu Hanifah Rosyada
NIM. 1711140003

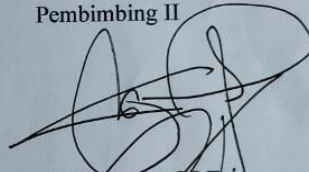
Mengetahui

Pembimbing I



Dra. Fatimah Yunus, M.A
NIP: 196303192000032000


Pembimbing II



Andi Cahyono, M.E
NIP: 198505242020121004

Lampiran 10

Surat Keterangan Selesai Penelitian

| | | |
|----------|---|--|
| | |  |
| Nomor | : 01/533A-02/2021 | Bengkulu, 26 Agustus 2021 Kepada Yth. |
| Lampiran | : 1 lembar | IAIN BENGKULU |
| Perihal | : Keterangan Telah Melakukan Penelitian | Bengkulu |

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan taufik dan hidayah-Nya kepada kita semua, serta kemudahan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

Sehubungan dengan surat izin dari IAIN Bengkulu No. 1054/In.11/F.IV/PP.00.9/07/2021 Tanggal 14 Juli 2021 mengenai Izin Penelitian dengan judul Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT.Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2, dengan nama sebagai berikut :



| No. | Nama | NIM | Fakultas |
|-----|---------------------|------------|---------------------------------|
| 1. | AYU HANIFAH ROSYADA | 1711140003 | Ekonomi Islam/Perbankan Syariah |

Melalui surat ini kami memberitahukan bahwa yang bernama diatas telah melakukan penelitian tersebut dengan mengacu kepada ketentuan, peraturan dan tata tertib perusahaan yang berlaku.

Demikian hal ini kami sampaikan. Atas perhatiannya, Kami ucapkan terima kasih.


Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk
Kantor Cabang Bengkulu S. Parman 2



Mizu Rivadh
General Affair

Lampiran 11

Lembar Bimbingan 1 dan 2

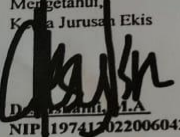
 KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Raden Patah Pagar Dewa Bengkulu
Telepon: (0376) 51276, 51171 Fax: (0736) 51172

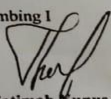
LEMBAR BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Ayu Hanifah R Program Studi : Perbankan Syariah
NIM : 1711140003 Pembimbing I : Dra. Fatimah Yunus,
M.A
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Pada Bank Syariah Indonesia KC S Parman 2)

| No | Hari/ Tanggal | Materi Bimbingan | Saran Bimbingan | Paraf |
|----|---------------|-------------------|--|-------|
| 1 | 24/6-2021 | Hal. Ped | FEBr | 0 |
| 2 | 13/8-2021 | Metode penelitian | di Perbaiki | 0 |
| 3 | 16/8-2021 | Hasil Penelitian | Sub. Bab C h. 70-83 Buat Tabel - Bersama + - Perbeda - | 0 |

Bengkulu, 24/6-2021

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekis

Dra. Hanifah, M.A
NIP: 197412022006042001

Pembimbing I

Dra. Fatimah Yunus, M.A
NIP: 196303192000032003

Dinindai dengan CamScanner



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.iainbengkulu.ac.id

LEMBAR BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa: Ayu Hanifah.R Program Studi : Perbankan Syariah
NIM : 1711140003 Pembimbing I : Dra. Fatimah Yunus, M.A
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2.

| NO | Hari/Tanggal | Materi Bimbingan | Saran Bimbingan | Paraf |
|----|--------------|---------------------|-----------------|-------|
| 4 | 23/8-2021 | Kesigulan & kontrol | Perbaiki | R |
| 5 | 25/8-2021 | Kee | ag | X |
| | | | | |

Mengetahui
Ketua Jurusan Ekis

Dra. Isnaini, M.A
NIP. 197412022006042001

Bengkulu,
Pembimbing I

Dra. Fatimah Yunus, M.A
NIP. 196303192000032003

Lampiran 12

Bukti Plagiarism Scan Report



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.iaibengkulu.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME
Nomor: 0150/SKBP-FEBI/08/2021

Ketua Tim Uji Plagiarisme Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu menerangkan bahwa mahasiswa berikut:

Nama : AYU HANIFAH ROSYADA
NIM : 1711140003
Program Studi : Perbankan Syariah
Jenis Tugas Akhir : Skripsi
Judul Tugas Akhir : **ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KC. BENGKULU S. PARMAN2**

Dinyatakan lolos uji cek plagiasi menggunakan turnitin dengan hasil 24%. Surat keterangan ini digunakan sebagai prasyarat untuk mengikuti ujian tugas akhir.

Demikian surat keterangan ini disampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Bengkulu, 4 Agustus 2021
Ketua/Wakil Dekan I

Dr. Nurul Hak, MA
NIP. 196606161995031002

Lampiran 13
Dokumentasi Penelitian

Gambar 1

**Wawancara Peneliti Bersama Muhammad Habibi didepan
Bank BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2
(Consumer Business Staff)**



Gambar 2
Wawancara Peneliti Bersama Een Tantri Yuswanti
(Consumer Business Staff)



Gambar 3

Wawancara Peneliti Bersama Bayu Dhika Pujakesuma (Consumer Business Staff)



Wawancara Peneliti Bersama Ahmad Syahri (Consumer Business Staff)



Gambar 5
Wawancara Peneliti Bersama Muhammad Ramadhan
(Mikro Staff)



Gambar 6
Wawancara Peneliti Bersama Muhammad Ari Septanto
(Nasabah)



Gambar 7

Wawancara Peneliti Bersama Feby Mayasari (Nasabah)

