

**ANALISIS IMPLEMENTASI *MUSYĀRAKAH MUTANĀQIŞAH*  
PADA *TAKE OVER* PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH  
(Studi Kasus Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto)**



**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto  
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi (S. E.)

Oleh:

**WAHID LUKMAN MUHTADIN**  
NIM. 1817202177

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROF. K. H. SAIFUDDIN ZUHRI  
PURWOKERTO  
2022**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wahid Lukman Muhtadin

NIM : 1817202177

Jenjang : S1

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : Ekonomi Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : Analisis Implementasi *Musyārakah Mutanāqishah*  
Pada *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah (Studi  
Kasus Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto).

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Purwokerto, 19 Agustus 2022  
Saya yang menyatakan,



Wahid Lukman Muhtadin  
NIM. 1817202177



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126  
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS IMPLEMENTASI MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA  
TAKE OVER PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH  
(Studi Kasus Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto)**

Yang disusun oleh Saudara **Wahid Lukman Muhtadin** NIM 1817202177 Program Studi **Perbankan Syariah** Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Rabu** tanggal **07 September 2022** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji

Dr. Ahmad Dahlan, M.S.I  
NIP. 19731014 200312 1 0002

Sekretaris Sidang/Penguji

Mahardhika Cipta Raharja, S.E., M.Si.  
NIDN. 2010028901

Pembimbing/Penguji

H. Sochimim, Lc., M.Si.  
NIP. 19691009 200312 1 001

Purwokerto, 19 September 2022

Mengetahui/Mengesahkan  
Dekan



Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.  
NIP. 19730921 200212 1 004

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada  
Yth: Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri  
di-  
Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari saudara Wahid Lukman Muhtadin NIM 1817202177 yang berjudul:

**Analisis Implementasi *Musyārahah Mutanāqishah* Pada *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto)**

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar sarjana Ilmu Ekonomi Syari'ah (S.E)

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Purwokerto, 18 Agustus 2022  
Pembimbing,



H. Sochim Lc., M. Si.  
NIP. 19691009 200312 1 001

**ANALISIS IMPLEMENTASI *MUSYĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* PADA  
TAKE OVER PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH (Studi Kasus Pada Bank  
Muamalat KCU Purwokerto)**

Oleh: Wahid Lukman Muhtadin

NIM. 1817202177

E-mail: [wahidlukman34@gmail.com](mailto:wahidlukman34@gmail.com)

Program Studi Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

**ABSTRAK**

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dimaksudkan untuk mempermudah nasabah dalam proses kepemilikan rumah yaitu dengan cara mengangsur pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Akan tetapi, bank konvensional yang menerapkan bunga pada KPR menyebabkan keberatan bagi sebagian orang. Hal ini yang menjadi salah satu penyebab orang untuk mengalihkan utang atau *take over* dari bank konvensional ke bank syariah. Alternatif akad *take over* yang ditawarkan Bank Muamalat KCU Purwokerto yaitu *Musyārahah Mutanāqīṣah* dan *murābahah*. Sedangkan dalam Fatwa DSN MUI No. 31/ DSN-MUI/ VI/ 2002 tentang *take over* tidak menyebutkan adanya akad *Musyārahah Mutanāqīṣah*. Jenis penelitian yang digunakan merupakan penelitian lapangan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan analisis data menggunakan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Sedangkan menguji keabsahan data menggunakan triangulasi. Setelah dilakukan penelitian, dapat disimpulkan bahwa *take over* pembiayaan hunian syariah dengan akad *Musyārahah Mutanāqīṣah* sebagian telah sesuai dengan syariah. Ketidaksesuaian terjadi pada biaya asuransi yang harus dibebankan kepada nasabah. Menurut Otoritas Jasa Keuangan dalam standar produk *musyarakah mutanaqishah* bahwa biaya asuransi atau pemeliharaan harus ditanggung bersama antara bank syariah dan nasabah.

**Kata Kunci:** *Musyārahah Mutanāqīṣah*, *Take Over*, **Pembiayaan Hunian Syariah**

**ANALYSIS OF IMPLEMENTATION OF MUSYĀRAKAH  
MUTANĀQIŞAH ON TAKE OVER OF SHARIA HOUSE FINANCING  
(Case Study On Bank Muamalat KCU Purwokerto)**

By: Wahid Lukman Muhtadin

NIM. 1817202177

E-mail: [wahidlukman34@gmail.com](mailto:wahidlukman34@gmail.com)

Sharia Banking Study Program

Faculty of Islamic Economics and Business

State Islamic University Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

**ABSTRACT**

KPR (House Ownership Credit) is intend to facilitate customers in the home ownership process, namely by paying in installment over a certain agreed period of time. However, conventional banks that apply interest on mortgages cause objections to some people. This is one of the causes of people to shift debt or take over from conventional banks to islamic banks. Alternative take over contract offered by Bank Muamalat KCU Purwokerto are *musyarakah mutanaqishah* and *murabahah*. While in the DSN MUI Fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 concerning take over did not mention the existence of *musyarakah mutanaqishah* contract. The type of research used is field research. This study use qualitative method with a desriptive approach. Data collection techniques using observation, interviews, and documentation. Meanwhile, data analysis uses data reduction, data presentation, and drawing conclusions. Meanwhile, to test the validity of the data using triangulation. After doing the research, it can be concluded that the take over of sharia house financing with the *musyarakah mutanaqishah* contract is partly in accordance with sharia. The discrepancy occurs in the insurance costs that must be charged to the customer. According to the Islamic Financial Service Authority, in the standard *musyarakah mutanaqishah* product, insurance or maintenance costs must be shared between the islamic bank and the customer.

**Key word: *Musyarakah Mutanaqishah* , Take Over, Sharia House Financing**

## **MOTTO**

Mengalirlah sebagai metrum yang sendu.

Bukan sebagai caraka, melainkan tukur pada manusia.

Merupa kantata bagi yang dihilangkan tiba-tiba.

Sehingga hanyut adalah cara paling mudah menerimanya.

Karena, kelak, kau akan tahu  
ke mana mimpimu harus kau jemput.

**(Eko Setyawan)**



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk orang-orang yang turut serta dalam mengiringi langkah penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Tentunya, dalam penulisan skripsi ini penulis tidak bekerja sendirian, ada banyak pihak yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Untuk itu atas selesainya penyusunan skripsi ini saya ucapkan terima kasih kepada:

1. Dosen Pembimbing saya, Bapak H. Sochim Lc., M. Si yang telah meluangkan waktu untuk membimbing saya. Semoga beliau selalu dicurahkan kebaikan dan lindungan oleh Allah SWT, *Amiin*.
2. Bapak Haryo Nugroho selaku *Branch Manager* tahun 2022, Bapak Bakti Haryono, Bapak Akbar, Bapak Murtiyoso yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian dan memberikan bantuan dan kerjasamanya. Semoga beliau dicurahkan kebaikan dan lindungan oleh Allah SWT, *Amiin*.
3. Segenap Jajaran pihak Bank Muamalat KCU Purwokerto yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan izin penelitian dan bantuan selama penelitian sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga selalu dicurahkan kebaikan dan lindungan oleh Allah SWT, *Amiin*.
4. Terakhir, orang-orang yang sangat spesial, saya ingin menyebutkannya dalam hati-bergetar ketika mengucapkannya-saja, saya selalu berusaha untuk memanjatkan doa untuk mereka.

## PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543/U/1987.

### Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik dibawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik diatas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai'	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	šad	S	es (dengan titik dibawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik dibawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik dibawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
ه	ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

### Konsonan Rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعددة	Ditulis	<i>Muta'addidah</i>
عدة	Ditulis	'iddah

**Ta'marbutah di akhir kata bila dimatikan ditulis h**

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جزء	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, shalat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- a. Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, makaditulis dengan *h*.

كرامة الولاة	Ditulis	<i>Karāmah Al-Auliyā</i>
--------------	---------	--------------------------

- b. Bila *ta' marbūtah* hidup atau dengan harakat, *fathāh* atau kasrah atau *d'ammah* ditulis dengan *t*.

زكاة النطر	Ditulis	<i>Zakāt al-Fitr</i>
------------	---------	----------------------

**Vokal Pendek**

---◌◌◌ - --	Fathah	Ditulis	A
---◌◌◌ - --	Kasrah	Ditulis	I
---◌◌◌ - --	Ḍammah	Ditulis	U

**Vokal Panjang**

1.	Fathāh + alif	Ditulis	Ā
	جاهلية	Ditulis	<i>jāhiliyah</i>
2.	Fathāh + ya' mati	Ditulis	Ā
	تنسى	Ditulis	<i>Tansā</i>
3.	Kasrah + ya' mati	Ditulis	Ī
	كريم	Ditulis	<i>Karīm</i>
4.	Ḍ'ammah + wāwu mati	Ditulis	Ū
	نروض	Ditulis	<i>Furūd</i>

**Vokal Rangkap**

1.	Fathāh + ya' mati	Ditulis	<i>Ai</i>
	بينكم	Ditulis	<i>bainakum</i>
2.	Fathāh + wāwu mati	Ditulis	<i>Au</i>
	قول	Ditulis	<i>Qaul</i>

Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

c. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *Qomariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-qiya's</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el) nya.

السماء	Ditulis	<i>as-samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-syams</i>

**Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat**

Ditulis menurut bunyi pengucapannya.

ذوى الفروض	Ditulis	<i>zawī al-furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i>

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Segala puji bagi Allah yang telah memberikan nikmat dan karunianya sehingga hambanya bisa hidup berkecukupan tanpa kekurangan nikmat. Shalawat dan salam tetap tucurahkan kepada Nabi Muhammad SAW atas syafaat beliau sehingga kehidupan manusia sekarang bisa lebih baik. Dengan mengucap *Alhamdulillah rabbil'alamin* atas rahmat dan kasih sayang-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya yang berjudul “Analisis Implementasi *Musyārakah Mutanāqishah* Pada *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto)”. Dalam proses penyelesaian skripsi ini, saya tidak lepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari pihak yang telah membantu penulis. Tidak ada penghargaan yang terindah selain ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dari penulis kepada:

1. Prof. Dr. H. Moh. Roqib, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Prof. Dr. Fauzi, M.Ag., selaku Wakil Rektor I Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Prof. Dr. H. Ridwan, M.Ag., selaku Wakil Rektor II Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Dr. H. Sul Khan Chakim, S.Ag. M.M., selaku Wakil Rektor III Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
5. Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., selaku Koordinator Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
7. H. Sochim Lc., M. Si., selaku Dosen Pembimbing.
8. Seluruh dosen dan staf karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
9. Seluruh Staf Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H.

Saifuddin Zuhri Purwokerto.

10. Bank Muamalat KCU Purwokerto yang telah banyak membantu dalam penelitian saya.
11. Kepada orang-orang–spesial–yang saya ingin sebut dalam hati saja.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Purwokerto, 19 Agustus 2022



Wahid Lukman Muhtadin



## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Total Perkembangan Asset, 2
Tabel 2	Perbedaan <i>Take Over</i> Bank Konvensional dan Bank Syariah, 34
Tabel 3	Perbedaan KPR Konvensional dan Syariah, 44



## DAFTAR GAMBAR

Tabel 1	Skema Produk Berbasis MMQ, 23
Tabel 2	Skema Alur Penetapan Akad Pembiayaan <i>Take Over</i> , 27
Tabel 3	Struktur Organisasi Bank Muamalat KCU Purwokerto, 53



## DAFTAR LAMPIRAN

*Lampiran 1* Pedoman Wawancara

*Lampiran 2* Foto Dokumentasi

*Lampiran 3* Sertifikat PPL

*Lampiran 4* Sertifikat KKN



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA.....	ix
KATA PENGANTAR .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I .....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional.....	5
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
E. Kajian Pustaka.....	6
F. Sistematika Pembahasan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI .....	13
A. <i>Musyārakah Mutanāqīṣah</i> .....	13
1. Konsep Akad <i>Musyārakah Mutanāqīṣah</i> .....	13
2. Sejarah <i>Musyārakah Mutanāqīṣah</i> .....	14
3. <i>Ikhtilaf</i> tentang Hukum <i>Musyārakah Mutanāqīṣah</i> .....	15
4. Multi Akad pada <i>Musyārakah Mutanāqīṣah</i> .....	16
5. <i>Musyārakah Mutanāqīṣah</i> pada Kemitraan Kepemilikan dan Kontrak .....	18

6.	<i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> bagian dari <i>Syirkah Al-‘Inān</i> .....	19
7.	<i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> sebagai Mode Pembiayaan Islam.....	20
8.	Ketentuan <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> .....	21
9.	Ragam Skema <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> .....	22
10.	Mekanisme <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> .....	23
11.	Risiko pada <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> .....	25
B.	<i>Take Over</i> .....	26
1.	Pengertian <i>Take Over</i> .....	26
2.	Penentuan Akad dalam Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	26
3.	Multi Akad pada Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	28
4.	Prosedur <i>Take Over</i> .....	32
5.	Mekanisme <i>Take Over</i> .....	33
6.	Perbedaan <i>Take over</i> Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	34
7.	Faktor-Faktor Terjadinya <i>Take Over</i> .....	35
C.	Pembiayaan Hunian Syariah.....	36
1.	Pengertian Pembiayaan.....	36
2.	Sejarah Pembiayaan.....	37
3.	Prinsip-Prinsip Pembiayaan .....	37
4.	Analisa Pemberian Pembiayaan .....	39
5.	Pembiayaan Hunian Syariah .....	40
6.	Jenis-Jenis KPR .....	41
7.	Karakteristik Pembiayaan Hunian Syariah .....	41
8.	Prosedur Pembiayaan Hunian Syariah.....	43
9.	Manfaat Pembiayaan Hunian Syariah.....	43
10.	Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konvensional.....	44
D.	Landasan Teologis.....	45
BAB III METODE PENELITIAN .....		48
A.	Jenis Penelitian.....	48
B.	Tempat dan Waktu Penelitian.....	48
C.	Subjek dan Objek Penelitian.....	48
D.	Sumber Data.....	48

E. Teknik Pengumpulan Data .....	49
F. Teknik Analisis Data .....	50
G. Uji Keabsahan Data.....	51
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>52</b>
A. Gambaran Umum Bank Muamalat KCU Purwokerto .....	52
1. Sejarah Bank Muamalat KCU Purwokerto .....	52
2. Visi dan Misi Bank Muamalat KCU Purwokerto.....	53
3. Struktur Organisasi Bank Muamalat KCU Purwokerto .....	53
B. Sistem Operasional dan Produk-Produk Bank Muamalat KCU Purwokerto.....	57
1. Sistem Operasional .....	57
2. Produk-Produk Bank Muamalat KCU Purwokerto .....	57
C. Implementasi Akad <i>Musyārahah Mutanāqishah</i> pada <i>Take Over</i> Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat KCU Purwokerto ....	63
1. Prosedur dan Mekanisme <i>Take Over</i> Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad <i>Musyārahah Mutanāqishah</i> .....	63
2. Analisis Aspek Kesesuaian <i>Take Over</i> di Bank Muamalat KCU Purwokerto dengan Syariah .....	69
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>74</b>
A. Kesimpulan .....	74
B. Saran.....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Di abad modern di mana banyak alternatif yang dapat memenuhi setiap keinginan manusia dalam bentuk apapun. Karena itu, kita harus bisa memprioritaskan kebutuhan di atas keinginan. Kebutuhan sendiri dibedakan dengan keinginan. Jika keinginan berdasarkan nafsu belaka, maka kebutuhan memang harus dipenuhi karena menyangkut dengan aktivitas hidup. Salah satunya adalah rumah yang termasuk kedalam tiga kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan. Akan tetapi, sering terjadi bahwa kebutuhan akan hidup oleh beberapa orang terpaksa dikesampingkan karena kemiskinan yang melanda mereka.

Kredit Pembiayaan Rumah atau KPR dimaksudkan untuk mempermudah nasabah dalam membeli rumah dengan cara mencicil disertai tenggat waktu tertentu sesuai kesepakatan yang ada. KPR yang ditawarkan tersebut menjadi perdebatan dikarenakan perbedaan pendapat mengenai keabsahan kredit. Ada yang memandang bahwa kredit diperbolehkan hanya untuk kegiatan produksi, di lain pihak mengatakan tidak ada ruang mengenai apakah itu kredit untuk kegiatan produksi maupun konsumsi karena sejarah tentang munculnya kredit justru melibatkan kegiatan produksi (Chapra, 2018:26-27).

Terlepas dari apakah kegiatan itu berupa produksi maupun konsumsi, bunga yang dijadikan dasar dalam penambahan pokok pembayaran kredit menjadikan kegiatan tersebut dipertanyakan kesesuaiannya dengan syariah. Bunga sendiri diaplikasikan ke dalam bank yang memiliki basis berupa konvensional. Martono (2002) mendeskripsikan mengenai prinsip yang ada dalam bank konvensional. Pertama, menetapkan bunga sebagai harga dalam kegiatan pendanaan (*funding*) maupun pembiayaan (*financing*) pada ukuran bunga tertentu. Kedua, terkait kegiatan jasa-jasa pada perbankan, pihak bank menetapkan biaya dalam prosentase tertentu atau lebih dikenal dengan *fee*

*based* (Aris, 2020).

Kekhawatiran bagi sebagian orang yang menggunakan bank konvensional bisa terjadi dikarenakan suku bunga mengalami fluktuasi sebagai akibat dari situasi politik dan ekonomi di suatu negara. Mengenai besaran suku bunga, perbankan di Indonesia mengacu pada *BI Rate* yang digunakan dalam kebijakan moneter. Kenaikan bunga pada bank konvensional dapat memberikan peluang pengalihan atau *take over* nasabah ke bank syariah yang keberatan saat bunga kredit dinaikkan (Walfajri, 2018). Bank Muamalat memiliki NPF netto pada tahun 2020 sebesar 3,95% atau turun 35 bps dibandingkan pada tahun 2019 yaitu sebesar 4,30% (Bank Muamalat, 31 Januari 2022). Tingkat NPF menunjukkan adanya pengaruh positif dari suku bunga (Fermi, 2020).

*Take over* merupakan salah satu jenis pembiayaan yang terdiri dari beberapa akad atau multi akad. Mekanisme *take over* yaitu pihak ketiga (bank) memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk mengambil alih dengan melunasi utang/kredit di bank pemberi kredit semula (kreditur awal) sehingga kedudukan pihak ketiga (bank) ini menggantikan kedudukan kreditur awal (Naja, 2019:1). Sedangkan menurut Fatwa DSN-MUI yang dimaksud *take over* atau pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.

**Tabel 1.1**

**Total Perkembangan Asset**

(Dalam Miliar)

Keterangan	2021	2020	2019	2018
Pembiayaan Musyarakah	9.122	14.478	14.207	16.544

(Sumber: Laporan Tahunan Bank Muamalat 2021)

Perkembangan asset pada pembiayaan *musyarakah* pada Bank Muamalat mengalami penurunan dari tahun 2018 menuju 2019, tetapi mengalami kenaikan lagi pada tahun 2020, kemudian turun lagi pada tahun

2021. Bank Muamalat sendiri memiliki target total pembiayaan sebesar 29.464 pada tahun 2020, namun baru terealisasi sebesar 29.084. Hal ini terjadi karena kondisi *selective disbursement* dimasa pandemi Covid-19. Perkembangan asset menunjukkan bagaimana *market share* yang ada di Bank Muamalat. Menurut Syafrida dan Ahmad (2011), salah satu upaya dalam meningkatkan *market share* bank syariah yaitu dengan cara menaikkan jumlah assetnya. *Market share* sendiri menunjukkan bagaimana tingkat aktivitas dalam *funding* maupun *financing* pada bank syariah.

Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 mengenai *take over*, yang akadnya yaitu: (1) *Syirkah al-milk* dan *Murâbahah*, (2) *Qard* dan *Murâbahah*, (3) *Qard* dan IMBT atau *Ijārah Muntahiya Bit-Tamlik* dan (4) *Qard* dan *Ijārah*. Sedangkan dalam Bank Muamalat KCU Purwokerto menawarkan dua akad untuk *take over* KPR yaitu *qard* dengan *murâbahah* dan *qard* dengan *musyarakah mutanāqishah* (MMQ). Dalam hal ini Bank Muamalat KCU Purwokerto tidak menggunakan alternatif akad yang disediakan oleh Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang *take over*. Sedangkan dalam Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi akad untuk pembiayaan *take over*, yaitu akad *murâbahah* (Agusti, 2017). Sedangkan dalam Bank Syariah Indonesia cenderung baru, karena baru berdiri pada tanggal 01 Febuari 2021. Menurut Baktiyono Harjono selaku *Relationship Manajer Financing* Bank Muamalat KCU Purwokerto, penggunaan *qard* memudahkan nasabah dalam proses *take over*, karena nasabah tidak perlu mengeluarkan uang terlebih dahulu untuk melunasi pembiayaan sebelumnya yang ada di bank lain.

Penerapan akad MMQ memiliki keunggulan dibandingkan dengan *murâbahah*. Menurut penelitian di Malaysia, MMQ lebih syariah, karena merupakan kerja sama dalam properti, sedangkan *murâbahah* merupakan pembiayaan berjenis utang yang memiliki kemiripan dengan utang konvensional (Nuhbatul, 2018). Perbedaan lain yaitu ketika pembiayaan KPR bertenor panjang, *pricing* KPR pada *murâbahah* akan lebih mahal dibandingkan dengan bank konvensional, karena harga bersifat tetap,

sementara harga pasar fluktuatif (Iqtishadconsulting, 2015). Berdasarkan konteks tersebut, akad MMQ lebih baik daripada *murâbahah* yang mana bisa bersaing dalam harga pasar. Sedangkan dalam IMBT, biaya pemeliharaan dibebankan sepenuhnya kepada nasabah. Hal ini membuat akad IMBT kurang sesuai dengan Fawa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 yang biaya pemeliharaan ditanggung oleh bank (Afit, 2013). MMQ berbeda dengan IMBT terutama mengenai *ijārah*-nya yaitu pada MMQ pengalihan kepemilikan tidak menggunakan janji *hibah* atau beli, tetapi karena *mutanaqishah* saja (Abdulhanaa, 2020:63).

Dalam penelitian di Bank Muamalat Kota Palangka Raya bahwa pembiayaan KPR dengan akad MMQ sebagian tidak sesuai dengan syariah terutama pada biaya-biaya estimasi yang seharusnya ditanggung bersama justru ditanggung oleh nasabah (Munawarmah, 2020).

Dalam penelitian di Bank Muamalat bahwa pembiayaan KPR dengan akad MMQ tidak sesuai dengan syariah yaitu pada ketidaksesuaian aspek kepemilikan rumah, aspek perhitungan nilai angsuran, dan aspek kewajiban pemeliharaan rumah (Dwitama, 2008).

Dalam penelitian di Bank Muamalat cabang Banjarmasin bahwa pembiayaan KPR dengan akad MMQ telah sesuai dengan syariah berdasarkan ketentuan yang telah berlaku (Fuji Lestari, 2018).

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat *research gap* yang menyimpulkan mengenai kesesuaian dengan syariah, terdapat pengaplikasian yang belum sesuai dengan syariah. Dalam pengaplikasian *take over* pada fatwa DSN MUI No. 31/ DSN-MUI/ VI/ 2002 tidak menyebutkan alternatif akad dengan MMQ. Peneliti ingin menggali lebih dalam mengenai pelaksanaan *take over* pembiayaan hunian syariah dan kesesuaiannya dengan prinsip syariah pada Bank Muamalat KCU Purwokerto. Berangkat dari latar belakang tersebut, penulis mengangkat judul **“Analisis Implementasi *Musyārakah Mutanāqīshah* Pada *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto)”**.

## B. Definisi Operasional

Untuk menghindari dan memperjelas kesalahpahaman mengenai judul proposal, maka penulis memberikan pengertian terkait dengan penelitian yang akan dilakukan penulis, yaitu:

### 1. *Musyārahah Mutanāqīshah*

*Musyārahah mutanāqīshah* adalah kerja sama di mana pihak yang menjadi mitra nantinya akan mengalihkan sebagian dananya secara bertahap, kemudian pada akhir masa akad kepemilikan akan menjadi kuasa penuh mitra lain (Atang, 2011:146). *Musyārahah mutanāqīshah* merupakan campuran akad *syirkah* milik dengan *Ijārah* yang *mutanaqishah* atau jual beli yang disifati dengan *mutanaqishah* atau *decreasing*. Pencampuran akad-akad ini melahirkan nama baru, yaitu *musyārahah mutanāqīshah* (MMQ). Substansinya hampir sama dengan IMBT, karena pada akhir periode barang menjadi milik nasabah, namun bentuk *ijārah*-nya berbeda, karena *transfer of title* ini bukan dengan janji hibah atau beli, tetapi karena *transfer of title* yang *mutanaqishah*, karena itu sebutannya *ijārah* saja, bukan IMBT (Abdulahanaa, 2020:63).

### 2. *Take Over*

Menurut fatwa DSN-MUI, *take over* adalah pengalihan utang nasabah dari lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah. Akad *take over* boleh dilakukan karena akad *hiwālah* yang menginduk pada akad pokok jual beli. Objek akad *hiwālah* beralih kepemilikannya dari pembeli pertama ke pembeli kedua melalui pengalihan utang (Abdulahanaa, 2020:179).

### 3. Pembiayaan Hunian Syariah

Pembiayaan Hunian Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk membeli, membangun ataupun merenovasi properti maupun pengalihan *take over* pembiayaan properti dari bank lain. KPR syariah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah yang dilakukan secara syariah dengan menggunakan beberapa akad, yakni jual beli yang menegaskan untung, jual beli dengan termin dan konstruksi, sewa disertai dengan

*ijārah muntahia bi tamlik* dan kongsi berkurang bersama sewa (Ifham, 2017:33).

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang Masalah diatas, permasalahan yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimana implementasi *musyārahah mutanāqīshah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat KCU Purwokerto?
2. Apakah implementasi *musyārahah mutanāqīshah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat KCU Purwokerto telah sesuai dengan prinsip syariah?

### D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui implementasi *musyārahah mutanāqīshah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat KCU Purwokerto.
- b. Untuk mengetahui secara empiris *musyārahah mutanāqīshah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat KCU Purwokerto apakah telah sesuai dengan syariah.

#### 2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi akademik, penelitian ini dapat menjadi bahan referensi bagi peneliti lainnya.
- b. Bagi pihak Bank Muamalat KCU Purwokerto, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi mengenai implementasi *musyārahah mutanāqīshah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah.

### E. Kajian Pustaka

#### 1. Teori Relevan

Teori relevan merupakan identifikasi teori-teori terdahulu yang digunakan sebagai landasan berpikir dalam pelaksanaan suatu penelitian. Teori yang akan dijadikan dasar dalam penelitian berasal dari kajian literatur kepustakaan dan menyebutkan sumbernya.

Dalam buku Jaih Mubarak dan Hasanudin, yang berjudul *Fikih Mu'amalah Maliyyah: Akad Syirkah dan Muḍārabah*. Menurut Jaih dan

Hasanudin, *musyārahah mutanāqishah* adalah kerja sama di antara bank dan nasabah untuk membeli suatu barang guna digunakan oleh nasabah sebagai modal usaha untuk memperoleh keuntungan, kemudian keuntungan dibagi dua menurut kesepakatan yang disertai juga pembelian barang milik bank oleh nasabah, sehingga kepemilikan bank atas barang tersebut semakin lama menjadi berkurang (*diminishing*). Maka dari itu, *mutanaqishah* berarti berkurangnya kepemilikan bank terhadap suatu modal bersama dengan nasabah. Jika melihat dari sisi nasabah, maka bukan *musyārahah mutanāqishah*, melainkan *musyārahah ziyadah* (Mubarak dan Hasanudin, 2017:100).

Dalam buku Sugeng Widodo, yang berjudul *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam: Perspektif Aplikatif*. Menurut Sugeng, *musyārahah mutanāqishah* adalah dua orang atau lebih yang saling bekerja sama dalam hal kepemilikan barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambilalih porsi saham dari mitranya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal suatu usaha atau barang (Widodo, 2014:301).

Dalam buku Jaih Mubarak dan Maulana Hasanudin, yang berjudul *Perkembangan Akad Musyārahah*. Menurut Jaih dan Hasanudin, terdapat sejumlah istilah yang berbeda yang diperkenankan oleh ulama: (1) *Syirkah-mutanāqishah*; yaitu kerja sama atas kepemilikan barang oleh bank dan nasabah, kemudian kepemilikan bank berkurang dengan pembelian yang dilakukan oleh nasabah; (2) *Al-musyārahah al-muntāhiya bit tamlik*; yaitu kepemilikan bersama oleh beberapa syarik, kemudian berpindah tangan kepemilikannya dengan cara pembelian oleh salah satu syarik; (3) *Musyārahah -muqayyadah*; yaitu kerja sama karena adanya keterikatan antara bank dan nasabah (Hasanudin dan Mubarak, 2012:60-62).

Dalam buku Ir. Adiwarmanto A. Karim, yang berjudul *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Menurut Karim, *take over* adalah pembiayaan sebagai akibat adanya transaksi nonsyariah yang dilakukan

oleh bank syariah melalui permintaan nasabah dengan cara *qard* atau *hiwālah*, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam utang nasabah kepada bank konvensional (Karim, 2014:248).

Dalam buku Daeng Naja, yang berjudul *Pembiayaan Take Over oleh Bank Syariah*. Menurut Naja, *Take over* yaitu pihak ketiga (bank) memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk mengambil alih dengan melunasi utang/kredit di bank pemberi kredit semula (kreditur awal) sehingga kedudukan pihak ketiga (bank) ini menggantikan kedudukan kreditur awal (Naja, 2019:1).

Dalam buku Ahmad Ifham, yang berjudul *Ini Lho KPR Syariah!*. Menurut Ifham, KPR syariah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah yang dilakukan secara syariah dengan menggunakan beberapa akad, yakni jual beli yang menegaskan untung, jual beli dengan termin dan konstruksi, sewa disertai dengan *ijārah muntahia bi tamlik* dan kongsi berkurang bersama sewa (Ifham, 2017:33).

## 2. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini didasarkan pada penelitian terdahulu guna mendukung dan menjadi dasar penelitian yang akan dilakukan. Berikut akan dibahas beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kaitannya dengan penelitian ini.

**Tabel 1.2**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti, Tahun dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1.	Yunita Maulidia, dkk (2021) dalam jurnal “Analisis Implementasi <i>Take Over</i> Pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB Syariah Cabang, Cibinong”.	Hasil penelitian menyatakan bahwa, <i>take over</i> pada pembiayaan hunian syariah menggunakan akad <i>musyārahah mutanāqīshah</i> telah sesuai	Terdapat perbedaan pada Subjek dan objek pada penelitian tersebut. Dalam penelitian ini menekankan penerapan <i>musyārahah mutanāqīshah</i>	Persamaan dalam kedua penelitian ini adalah sama-sama mencari tahu tentang bagaimana penerapan <i>take over</i> pada pembiayaan hunian syariah.

		dengan prosedur dan prinsip syariah.	pada take over pembiayaan hunian syariah. Sedangkan dalam penelitian Yunita Maulidia dkk, kurang menekankan pada penerapan <i>musyarakah mutanāqishah</i> pada take over pembiayaan hunian syariah.	
2.	Firly Aulia Alhimnie, dkk (2020) dalam jurnal “Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over Kpr Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya”.	Hasil penelitian menyatakan bahwa, Bank Panin Dubai Syariah menggunakan teknik mitigasi reduksi baik pada risiko kredit atau risiko operasional”.	Terdapat perbedaan pada Subjek dan objek pada penelitian tersebut. Dalam penelitian ini menjelaskan tentang penerapan <i>musyarakah mutanāqishah</i> pada take over pembiayaan hunian syariah. Sedangkan dalam penelitian Firly Aulia Alhimnie dkk, menerangkan tentang analisis teknik mitigasi risiko produk take over KPR.	Persamaan dalam kedua penelitian ini adalah sama-sama mencari tahu tentang analisis take over.
3	Muhammad Rafi Ashiddiqy, dkk (2018) dalam jurnal “Implementation Of Aqad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Take Over Financing	Hasil penelitian menyatakan bahwa, Implementasi akad <i>musyarakah mutanāqishah</i>	Terdapat perbedaan pada Subjek dan objek pada penelitian tersebut.	Persamaan dalam kedua penelitian ini adalah sama-sama mencari tahu tentang bagaimana penerapan akad

	On KPR Products In Sharia Banks”.	telah sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor: 73/DSN MUI/2008.		musyārakah mutanaqisah pada <i>take over</i> pembiayaan hunian syariah.
4	Iskandar, dkk (2018) dalam jurnal “Analisis Aspek <i>Sharia Compliance</i> Dari Pembiayaan <i>Take Over</i> Pada Perbankan Syariah”.	Hasil penelitian menyatakan bahwa, pembiayaan <i>take over</i> sebagian telah sesuai dengan prinsip syariah.	Terdapat perbedaan pada Subjek dan objek pada penelitian tersebut. Dalam penelitian ini menekankan penerapan <i>musyārakah mutanāqisah</i> pada <i>take over</i> pembiayaan hunian syariah. Sedangkan dalam penelitian Iskandar dkk, kurang menekankan pada penerapan <i>musyārakah mutanāqisah</i> pada <i>take over</i> pembiayaan hunian syariah.	Persamaan dalam kedua penelitian ini adalah sama-sama mencari tahu tentang pembiayaan <i>take over</i> pada bank syariah.

Kajian pustaka di atas yang digunakan sebagai dasar penelitian dan perbedaan penelitian sebagai berikut:

Yunita Maulidia, dkk (2021) dalam jurnal yang berjudul “Analisis Implementasi *Take Over* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB Syariah Cabang, Cibinong” menjelaskan bahwa penerapan *take over* dengan akad *musyārakah mutanāqisah* telah sesuai dengan prosedur dan sesuai dengan prinsip syariah.

Firly Aulia Alhimnie, dkk (2020) dalam jurnal yang berjudul “Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk *Take Over* Kpr Pada Bank Panin Dubai

Syariah Cabang Surabaya” menjelaskan bahwa Bank Panin Dubai Syariah menggunakan teknik mitigasi reduksi baik pada risiko kredit.

Muhammad Rafi Ashiddiqy, dkk (2018) dalam jurnal yang berjudul “Implementation Of Aqad Musyārakah Mutanaqisah (MMQ) Take Over Financing On KPR Products In Sharia Banks” menjelaskan bahwa produk dalam bank islan sangat baik dan sesuai dengan Fatwa DSN MUI nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008. Dimulai dengan penghindaran aspek *maysir*, *Gharar*, *Riba*, *Zhalim*, dan produk tidak halal.

Iskandar, dkk (2018) dalam jurnal yang berjudul “Analisis Aspek *Sharia Compliance* Dari Pembiayaan *Take Over* Pada Perbankan Syariah” menjelaskan bahwa sebagian dari pembiayaan *take over* telah sesuai dengan syariah. Ketidaksesuaiannya terletak pada pembiayaan awal yang diambil oleh nasabah pada bank konvensional. Karena, apabila kredit awal yang diambil di bank konvensional adalah KPR maka ada ketidakjelasan dalam pengambilan dananya apakah untuk pembangunan awal atau renovasi.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan skripsi dimaksudkan untuk mempermudah penulisan ini:

1. BAB I, merupakan terdiri dari latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, serta sistematika pembahasan.
2. BAB II, merupakan tinjauan umum terkait dengan implementasi *musyārakah mutanāqisah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah. Bab ini menguraikan berbagai landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini, yang meliputi: *musyārakah mutanāqisah*, *take over*, pembiayaan hunian syariah.
3. BAB III, merupakan metode penulisan yang berisi tentang jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, subjek dan objek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, uji keabsahan data, serta alat analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini.
4. BAB IV, merupakan hasil penulisan yang berisi tentang gambaran umum

objek penelitian dan pembahasan serta penemuan-penemuan di lapangan.

5. BAB V, merupakan penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penulisan yang dilakukan peneliti serta kata penutup sebagai akhir dari isi pembahasan.
6. Kemudian pada bagian akhir peneliti mencantumkan daftar pustaka yang menjadi referensi dalam penulisan skripsi ini beserta lampiran-lampiran dan daftar riwayat hidup.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. *Musyārahah Mutanāqīshah*

##### 1. Konsep Akad *Musyārahah Mutanāqīshah*

Beberapa ulama memperkenalkan istilah yang berbeda-beda mengenai akad ini, yaitu:

##### a. *Musyārahah Mutanāqīshah*

Akad ini terjadi ketika nasabah dan bank melakukan kongsi dalam suatu pengadaan barang yang porsinya dibagi sesuai kesepakatan, misalnya bank 70% dan nasabah sebesar 30%. Jika nasabah ingin memiliki barang tersebut, maka nasabah harus membayar sebesar porsi yang dimiliki bank. Pembayaran yang dilakukan nasabah dilakukan secara mengangsur, karena itu penurunan porsi kepemilikan bank juga berkurang secara proposional. Barang yang telah diangsur akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%. Hal ini bisa disebut juga sebagai *decreasing participation* dari pihak bank (Antonio, 2001:173).

*Decreasing participation* merupakan dari sudut bank, berbeda halnya jika berasal dari sudut nasabah. Porsi modal yang dimiliki nasabah menjadi bertambah seiring dengan waktu karena membeli bagian dari porsi bank. Istilah ini disebut dengan *musyārahah ziyadah* (Mubarak dan Hasanudin, 2017:100).

##### b. *Musyārahah muntāhiya bit tamlik*

Nasabah dan bank syariah bersama-sama menyerahkan modal untuk dijadikan usaha. Kemudian modal bank dibeli oleh nasabah sesuai dengan janji sampai kepemilikan modal menjadi milik nasabah secara penuh. Karena akad ini memperhatikan status kepemilikan modal bersama menjadi milik nasabah secara penuh.

c. *Musyārahah muqayyadah*

Akad ini dinamakan *musyārahah muqayyadah* karena terdapat ikatan antara nasabah dan bank yang telah disepakati sebelumnya (Mubarak dan Hasanudin, 2017:102).

- 1) Adanya kesepakatan antara nasabah dan bank, bahwa nasabah membeli porsi modal milik bank syariah dengan cara mengangsur (*musyārahah muqayyadah bil bai*).
- 2) Terdapat kesepakatan untuk mengembangkan modal usaha oleh nasabah agar mendapat keuntungan melalui *ijārah*.
- 3) Terdapat kesepakatan antara nasabah dan bank untuk memindahkan kepemilikan modal usaha dari bank kepada nasabah yang dilakukan secara mengangsur (*musyārahah muqayyadah bit tamlik*).

2. Sejarah *Musyārahah Mutanāqishah*

Perkembangan akad *musyārahah mutanāqishah* merupakan hasil kreasi para ulama yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan bisnis yang semakin berkembang. Akad ini diperkenalkan pertama kali pada tahun 1997 yang dibahas oleh Majma' al-Fiqhi. Para ulama mengidentifikasi asal usul *musyārahah mutanāqishah* (Mubarak dan Hasanudin, 2012).

Menurut Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qari mengatakan bahwa *musyārahah mutanāqishah* bersumber pada *syirkah al-milk* yang diikuti secara paralel dengan akad jual-beli. Dengan demikian pandangan Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qarni tentang *musyārahah mutanāqishah* terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, *syirkah amwal*, nasabah dan bank melakukan akad *musyārahah* dengan masing-masing menyertakan modal usaha guna mendapatkan keuntungan. Kedua, nasabah membeli secara bertahap porsi modal bank yang kemudian porsi milik bank menjadi berkurang (*mutanaqishah*).

Menurut Abd al-Razaq al-Haiti menyatakan bahwa *musyārahah mutanāqishah* bersumber pada *muḍārabah*. Konsepnya bahwa bank

menyerahkan modal kepada nasabah untuk dijadikan usaha, kemudian keuntungan dibagi menjadi dua beserta nasabah mengembalikan modal milik bank yang diikuti perpindahan kepemilikan kepada nasabah. Dengan adanya ini kurang tepat disebut dengan *musyarakah mutanaqishah*, akan tetapi disebut dengan *muḍārabah muntāhiya bit tamlik*.

Antara akad *musyarakah mutanaqishah* dan *muḍārabah muntāhiya bit-tamlik* memiliki perbedaan yang signifikan. Terutama mengenai pembagian modal dan laba. Oleh karena itu, sulit menyamakan antara *musyarakah mutanaqishah* dengan *muḍārabah muntāhiya bit-tamlik* (Mubarok dan Hasanudin, 2012).

### 3. *Ikhtilaf* tentang Hukum *Muyarakah Mutanaqishah*

Terdapat beberapa pendapat ulama terkait dengan *muyarakah mutanaqishah*, secara garis besar dibagi menjadi dua yaitu pendapat yang membolehkannya dan yang melarangnya (Mubarak dan Hasanudin, 2017:111).

#### a. Alasan ulama yang melarang adanya *muyarakah mutanaqishah*

- 1) Dalam akad *muyarakah mutanaqishah* terdapat suatu barang yang menjadi objek beberapa akad yaitu modal, barang sewa atas akad *ijārah*, dan menjadi *al-mabi'* yang dibeli secara bertahap. Hal ini dapat menjadi alasan dilarangnya akad *muyarakah mutanaqishah* karena apabila modal yang dijadikan usaha belum dibelikan barang, maka jual-beli itu dilarang. Sedangkan, apabila modal yang dijadikan usaha dibelikan barang, maka jual-beli menjadi dilarang karena termasuk dua jual-beli dalam satu jual-beli.
- 2) Jual-beli terdapat ketidakjelasan pada harga karena jual-beli ini bersifat kedepan sehingga berpotensi menimbulkan kecurangan.

#### b. Alasan ulama yang membolehkan adanya *muyarakah mutanaqishah*

- 1) Ibnu Qudamah, dalam kitab *al-Mughni*, menjelaskan apabila salah satu dari dua yang bermitra membeli porsi dari mitra

lainnya, hukumnya boleh karena sebenarnya ia membeli milik pihak lain.

- 2) Ibn Abidin, dalam kitab *Radd al-Muhtar*, menjelaskan apabila salah satu dari dua orang yang bermitra dalam kepemilikan bangunan menjual porsinya kepada pihak lain, hukumnya tidak boleh. Sedangkan jika menjual porsinya tersebut kepada mitranya maka hukumnya boleh.

#### 4. Multi Akad pada *Musyārahah Mutanāqīshah*

Akad *musyārahah mutanāqīshah* merupakan akad gabungan atau *hybrid contract*. Multi akad dalam hal ini adalah multi akad yang bercampur atau *mukhtalithah* dan memunculkan nama baru yaitu *musyārahah mutanāqīshah* (Abdulahanna, 2013:63). Terdapat dua syarat agar penggabungan tersebut menjadi sah. Pertama, syariah tidak melarang adanya akad penggabungan. Kedua, penggabungan akad-akad bukan dimaksudkan untuk dijadikan wasilah kepada riba (Ridwan dan Syahrudin, 2013).

Menurut Taqi Usmani (1998), setidaknya terdapat empat transaksi yang membentuk akad *musyarah mutanaqishah*, yaitu:

- a. Menciptakan kemitraan kepemilikan bersama pada sebuah properti (*syirkah al-milk*).
- b. Menyerahkan sebagian modal kepada nasabah untuk disewakan.
- c. Terdapat janji untuk membeli porsi modal bank oleh nasabah.
- d. Pembelian porsi modal dilakukan secara bertahap.
- e. Tarif sewa disesuaikan dengan sisa kepemilikan dalam properti.

Menurut Kamal Taufik Muhammad Hathab dalam *musyārahah mutanāqīshah* terdapat beberapa akad yang dilakukan secara paralel, yaitu:

- a. *Syirkah Al-'Inān*, yaitu terdapat beberapa mitra yang melakukan kerja sama dengan menyertakan modal dengan jumlah yang tidak sama.

- b. Janji, salah satu mitra (nasabah) berjanji untuk membeli barang modal mitra lainnya (bank).
- c. Nasabah membeli barang modal milik bank yang dilakukan secara bertahap.

Dalam *musyarakah mutanāqishah* terdapat akad *syirkah al-'Inān*, bukan *syirkah al-milk*, karena dalam akad *syirkah al-milk* mitra satu dengan mitra yang lain tidak dapat saling mewakilkan. Penyertaan modal tidak harus sama, berbeda dengan *mufawadah*. Bank dan nasabah dapat saling mewakilkan dengan syarat adanya persetujuan dari kedua belah pihak (*wakalah*). Sedangkan menurut Taqi Usmani (1998), *musyarakah mutanāqishah* merupakan bagian dari *syirkah al-milk*.

Bank dapat menyewakan objek akadnya kepada nasabah dengan akad *ijārah*. Terdapat tiga hal yang menjadi pendapatan *musyarakah mutanāqishah*, yaitu margin jika berdasarkan prinsip jua beli, bagi hasil bila kegiatan berdasarkan *musyarakah*, dan *ujrah* bila kegiatannya berdasarkan *ijārah* (Mubarak dan Hasanudin, 2017:131). *Musyarakah mutanāqishah* sendiri termasuk ke dalam golongan akad *Natural Uncertainty Contract* (NUC) yang menawarkan *return* tidak pasti atau tidak tetap. *Margin* dalam *musyarakah mutanāqishah* tidak ditentukan berdasarkan modal awal ataupun jangka waktu akad, tetapi berdasarkan nilai sewa yang berlaku (Husein, 2019).

Imam Abu Hanifah dan Imam Zufar tidak membolehkan menyewakan properti kepada pihak ketiga yang bukan bagian dari partner. Sedangkan, menurut Imam Syafi'i dan Imam Malik, Abu Yusuf, dan Muhammad Ibn Hasan membolehkan menyewakan properti kepada siapapun.

Nasabah berjanji untuk membeli bagian dari modal milik bank secara mengangsur atau bertahap. Janji tersebut bersifat mengikat dan diterapkan pada akad jual-beli diantara mitranya. Kemudian, hak tanda kepemilikan bank akad beralih setelah habis masa pembayaran. Angsuran

ini dapat dilakukan evaluasi setiap tahun yang dilakukan atas dasar kesepakatan.

Adanya syarat antara suatu transaksi satu kepada transaksi lain menjadikan hal ini dilarang oleh syariah, karena jika syarat itu tidak dipenuhi maka akan terjadi *gharar*. Dalam pembiayaan *musyarakah mutanāqishah* dapat diatasi dengan janji sepihak dengan pelanggan berjanji untuk melakukan sewa-menyewa bagian modalnya dan membeli sebagian modal milik mitra lain secara bertahap. Janji sendiri jika tidak dipenuhi, jual-beli dan sewa-menyewa tetap berjalan. Selain itu, janji bisa diajukan dalam meja hijau. Jika pelanggan tetap saja tidak bisa, maka bisa diajukan kerugian (Usmani, 1998:32).

Munculnya *ta'alluq* antara akad *ijārah* dan *syirkah* menjadikan akad satu menjadi syarat akad kedua. Maka dari itu, dalam hal ini akad *syirkah* berjalan terlebih dahulu, kemudian setelah selesai baru terjadi akad *ijārah* (Basyariah, 2018). Jika jual-beli dilakukan ketika *syirkah* sedang berjalan dan pembayaran dilakukan secara bertahap, hal ini disebut dengan *musyarakah mutanāqishah*. Karenanya jual-beli harus dilakukan secara bertahap. Sedangkan, jika jual-beli dilakukan ketika *syirkah* telah selesai dilakukan, maka disebut dengan *musyarkah muntāhiya bi al-tamlik* (Mubarkah dan Hasanudin, 2013:107).

Akad kerja sama, sewa-menyewa tidak dilakukan pada satu kontrak. Sebaliknya, akad kerja sama dan sewa-menyewa digabung menjadi satu dokumen dimana nasabah setuju untuk menyewa bagian dari bank, setelah melakukan kerja sama karena *ijārah* bisa dilakukan untuk waktu yang akan datang (Usmani, 1998:62).

5. *Musyarakah Mutanāqishah* berdasarkan Kemitraan Kepemilikan dan Kontrak.

Penggunaan *Musyarakah Mutanāqishah* dapat dilakukan dengan kemitraan kepemilikan dan kemitraan kontrak (Ayub, 2009:517).

- a. *Musyarakah Mutanāqishah* dengan kemitraan kepemilikan tidak mencari keuntungan, sehingga rasio keuntungan tidak perlu

ditetapkan diawal kesepakatan. Harga suatu barang telah ditetapkan terlebih dahulu dan disertai janji akan membeli bagian porsi mitranya.

- b. *Musyārahah Mutanāqīshah* dengan kemitraan kontrak bisa menggunakan janji memberikan porsinya kepada mitranya sesuai dengan nilai pasar. Pada hal ini tidak diperkenankan menetapkan terlebih dahulu harga suatu barang, karena berarti membenarkan adanya jaminan bagian modal dari seorang mitra lain.

6. *Musyārahah Mutanāqīshah* bagian dari *Syirkah Al-‘Inān*.

Menurut Wahbah Zuhaili *musyārahah mutanāqīshah* termasuk kedalam *syirkah inan* karena bank mendelegasikan kepada nasabahnya yang sebagai mitra untuk mengelola kegiatan usaha. Sementara, Taqi Usmani memandang bahwa *musyārahah mutanāqīshah* merupakan bagian dari *syirkah al-milk* (Widodo, 2014:235).

*Syirkah al-milk* sendiri merupakan penggabungan kepemilikan karena adanya dua kondisi yang melatarbelakangi yaitu karena pilihan dan paksaan. Suatu *syirkah al-milk* terjadi karena pilihan disebabkan ada dua orang atau lebih yang membeli barang kemudian dimiliki bersama. Disini tidak ada motif untuk berbagi keuntungan. Sedangkan *syirkah al-milk* melalui paksaan terjadi karena tidak adanya tindakan untuk memiliki sesuatu atas dasar bersama. Dalam kemitraan melalui *syirkah al-milk* antara mitra satu dengan mitra lainnya tidak bisa saling mewakilkan dalam menggunakan bagian dari modal mitranya (Widodo, 2014:236).

*Syirkah Al-‘Inān* merupakan kerja sama diantara dua pihak atau lebih yang mana keduanya saling menyetorkan modal untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Misalnya, si A menyetor 50 juta dan si B menyetor 50 juta. Total modal menjadi 100 juta yang kemudian dibelanjakan barang. Modal yang berupa uang telah berubah menjadi barang. Hal ini menyulitkan untuk saling membedakan diantara keduanya mana porsi dari si A dan mana dari porsi si B. Oleh karena itu, kedua

mitra harus saling berpasangan dan harus mendapatkan persetujuan dari mitra lainnya dalam kegiatan menjual, menyewakan dan lain-lain. Maka, kepemilikan dalam pembiayaan KPRS pada masa akhir akan menjadi salah satu mitranya saja atas dasar kesepakatan bersama (Widodo, 2014:237).

Menurut pendapat Imam Malik, Syafi'I, dan Abu Yusuf membolehkan salah satu mitra menyewakannya ke pihak ketiga. Sedangkan, Imam Hanafi dan Zufur tidak membolehkan adanya penyewaan. Pada lembaga keuangan saat ini, penyewaan ditujukan kepada mitranya sendiri.

Atas dasar *Syirkah Al-'Inān* membolehkan adanya wakil atas mitra lain dalam pengelolaan usaha, maka *musyārahah mutanaqishah* termasuk kedalam bagiannya.

#### 7. *Muyarakah Mutanaqishah* sebagai Mode Pembiayaan Islami

Berbagai macam jenis pembiayaan dapat dilakukan dengan mengguankan akad *muyarakah mutanaqishah* yaitu pembiayaan rumah, pembiayaan mesin, pembiayaan otomotif, pembiayaan bangunan, dan pembiayaan lainnya. Pada kasus pembiayaan rumah misalnya, kepemilikan bersama telah dilakukan oleh bank dan nasabah, kemudian bank memberikan bagiannya kepada nasabah untuk disewakan. Nasabah memberikan uang sewa serta secara berkala membeli bagian kepemilikan bank (Ayub, 2009:519).

Modus operandi dari kegiatan tersebut terdapat tiga kontrak yang dilakukan secara terpisah. Urutan kontraknya sebagai berikut:

- a. Nasabah dan bank melakukan kontrak yang menciptakan kepemilikan bersama. Nasabah berjanji akan membeli barang yang merupakan bagian dari bank.
- b. Bank memberikan barang bagiannya kepada nasabah untuk disewakan.
- c. Nasabah secara terus menerus membeli bagian milik bank yang kemudian nantinya uang sewa menurun.

## 8. Ketentuan *Muyarakah Mutanaqishah*

Perjanjian yang menggunakan akad *musyarakah mutanāqishah* harus memenuhi rukun (Imronah, 2018). Berikut beberapa hal yang harus dipenuhi dalam akad *musyarakah mutanāqishah*, yaitu:

- a. Pihak yang berakad yaitu bank dan nasabah keduanya sebagai penyedia dana dan penyerta modal dan pemilik properti yang disewakan sedangkan nasabah merupakan penyewa properti bersama tersebut.
- b. Modal; pihak bank dan nasabah bersama-sama membeli properti yang nantinya disewakan kepada nasabah.
- c. Obyek akad; aset properti yang dibeli, disewakan dan menghasilkan keuntungan merupakan obyek akad.
- d. *Ijab Qabul*; pernyataan berupa penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian.
- e. Nisbah Bagi Hasil; pembagian sejumlah keuntungan diperoleh berdasarkan presentase bukan uang yang tetap.

Pengikatan perjanjian pembiayaan MMQ antara pihak bank dan pihak nasabah harus dituangkan secara tertulis. Perjanjian pembiayaan MMQ harus menyatakan secara jelas tujuan dilaksanakannya akad diantara para pemilik modal, baik dalam hal kepemilikan aset properti maupun penyewaannya yang bertujuan mencari keuntungan. Pembiayaan dengan akad MMQ ini diperuntukkan bagi nasabah yang ingin memiliki aset berupa properti baru, properti lama maupun properti baru *indent*. Jenis properti yang bisa dibiayai adalah rumah tinggal, rumah susun, rumah toko, rumah kantor, apartemen dan kondonium (Imronah, 2018).

Dalam perjanjian pembiayaan MMQ, nasabah dan bank keduanya menyediakan modal yang mana harus dinyatakan secara jelas bagian modal masing-masing. Pembiayaan MMQ yang diberikan oleh bank bersifat menurun dalam hal modal (*diminishing musyarakah*). Dalam

akad MMQ ini bagian modal Bank akan dijual kepada nasabah secara bertahap dan juga nasabah berjanji untuk membeli seluruh *hishshah* (porsi) bank sehingga bagian nasabah menjadi bertambah sedangkan bagian bank menjadi berkurang. Nasabah memiliki seluruh aset tersebut dan bank tidak lagi memiliki modal.

*Hishshah* (porsi) yang bank yang dijual kepada nasabah harus dihitung secara jelas sesuai dengan mekanisme yang ada di dalam kontrak. Dalam pembiayaan MMQ, modal dikembalikan oleh nasabah disertai bagi hasil yang telah disepakati. Bagi hasil yang menjadi hak nasabah boleh digunakan untuk membayar sejumlah *hishshah* (porsi) milik bank atas aset yang dimiliki bersama sehingga secara bertahap *hishshah* (porsi) nasabah meningkat. Nisbah bagi hasil, harga unit sewa obyek tidak harus selalu sama setiap bulannya selama masa pembiayaan, selama hal ini disepakati dari awal dan sudah tertulis jelas pada kontrak.

#### 9. Ragam Skema *Musyārahah mutanāqishah*

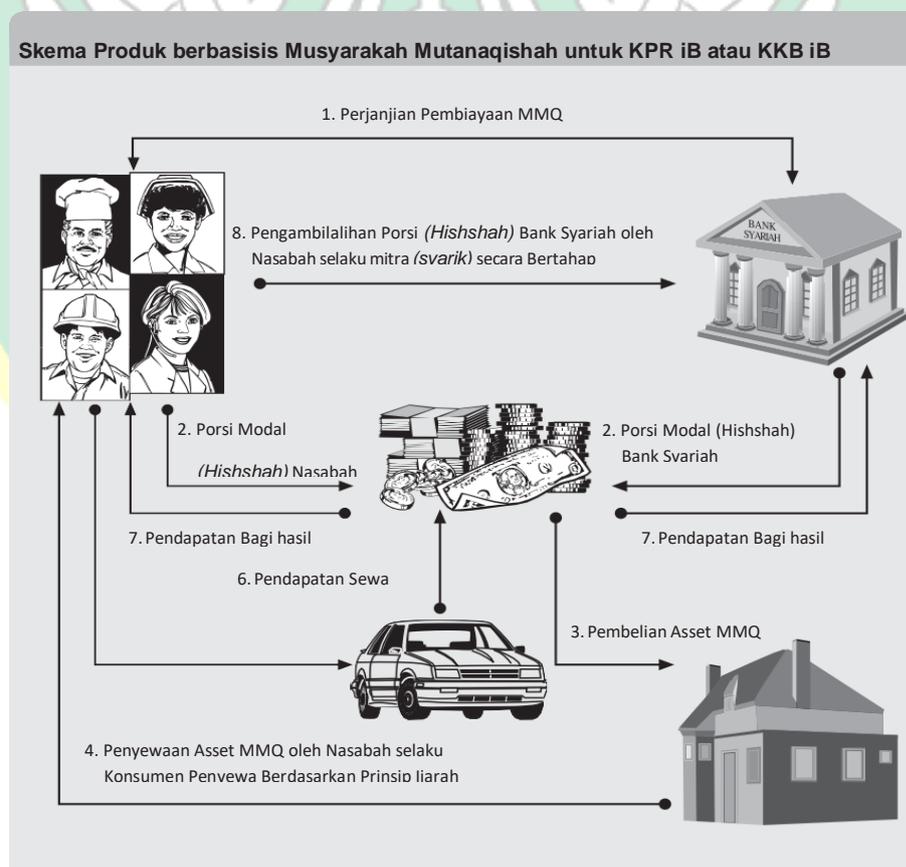
Berdasarkan muktamar di Dubai terdapat tiga skema pelaksanaan *al-musyārahah al-muntāhiya bit tamlik* yaitu:

- a. Bank syariah dan nasabah melakukan kesepakatan dengan melakukan akad *syirkah* melalui penyertaan modal usaha beserta juga menentukan nisbah bagi hasil. Kemudian barang modal dijual oleh nasabah kepada bank atau bank kepada nasabah. Terlihat pada skema tersebut bahwa jual-beli barang modal dilakukan atas dasar beberapa pilihan yaitu secara mengangsur atau secara tunai. Modal juga harus berupa barang. Disini belum ada kejelasan mengenai apakah jual-beli dilakukan setelah *syirkah* selesai atau pada saat berlangsungnya akad (Mubarak dan Hasanudin, 2017:105-106).
- b. Bank dan nasabah menyertakan modal usaha atas dasar kesepakatan kedua belah pihak dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Disini nasabah wajib menyewa barang modal tersebut supaya mendapatkan keuntungan. Disini belum ditentukan kapan jual-beli berlangsung, apakah saat berlangsungnya *syirkah* atau sesudahnya.

- c. Bank dan nasabah menyertakan modal untuk dijadikan usaha bersama berbentuk saham. Nasabah bisa menjual sahamnya kepada bank baik secara angsuran maupun tunai. Jika secara angsuran, maka sahamnya akan mengalami penurunan dan bank memiliki seluruh modal saham yang ada. Keunikan dari skema ini adalah bank yang menjadi pemilik penuh modal usaha.
- d. Bank dan nasabah melakukan akad *syirkah* berupa barang disertai janji untuk melakukan akad jual-beli barang. Porsi kepemilikan dinyatakan dalam bentuk saham. Mitra-mitra juga saling berjanji untuk melakukan penjualan jika akad *syirkah* berakhir (Mubarak dan Hasanudin, 2017:108).

#### 10. Mekanisme *Musyārahah mutanāqishah*

**Gambar 2.1**  
**Skema Produk Berbasis MMQ**



(Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, 2017)

Keterangan:

- a. Bank syariah dengan nasabah mengadakan perjanjian dengan akad berupa *musyarakah mutanāqishah* (MMQ) dalam waktu selama 3 tahun berupa KPR iB atau KKB iB sesuai dengan kesepakatan dimana para pihak menyetorkan modal. Misalnya 72% modal dimiliki oleh bank dan 28% dimiliki oleh nasabah beserta nisbah pembagian keuntungan 60 : 40.
- b. Bank beserta nasabah sama-sama menyetorkan porsi modalnya atau *hishshah* sesuai dengan kesepakatan dan ketentuan yang telah berlaku di antara kedua belah pihak.
- c. Pembiayaan MMQ digunakan dalam rangka untuk membeli aset sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah dapat berupa mobil atau rumah untuk disewakan.
- d. Aset MMQ dapat disewakan sebagai objek bersama dan dapat disewakan sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa dengan membayar sewa kemudian hasil dari usaha tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah berlaku.
- e. Nasabah membayar uang sewa selaku konsumen kepada bank selaku pemberi sewa.
- f. Nisbah bagi hasil dari penyewaan rumah atau mobil yang telah disepakati yaitu 60 : 40. Bank dan nasabah mendapat bagi hasil sesuai dengan nisbah yang ada.
- g. Nasabah wajib menyetorkan bagi hasil sesuai nisbah yang telah disepakati sebagai bagian dari sumber pembayaran angsuran pokok dalam pengambilalihan porsi modal bank oleh nasabah.
- h. Sumber angsuran pokok bukan hanya berasal dari membayar bagi hasil, tetapi juga berupa pembayaran senilai tertentu sebagai sumber pengambilalihan porsi modal yang dimiliki bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ dan seluruh aset bank menjadi milik nasabah.

## 11. Risiko Pada Akad *Musyārahah Mutanāqīshah*

Dalam setiap pembiayaan sudah pasti memiliki risikonya masing-masing (Langi, dkk, 2019). Begitu juga dengan pembiayaan *musyārahah mutanāqīshah* terdapat risikonya berupa:

### a. Risiko Kepemilikan

Pembiayaan *musyārahah mutanāqīshah* mengenai kepemilikan tentu dimiliki secara bersama antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan ini, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli suatu barang. Ketika terjadi transfer dana yang dimaksudkan untuk menguasai kepemilikan barang bank syariah, maka secara otomatis nasabah dapat menguasai seluruh barang yang ada.

### b. Risiko Regulasi

Dalam praktek pembiayaan *musyārahah mutanāqīshah* terdapat berbagai peraturan yang harus diikuti oleh yang berakad. Salah satu regulasi dalam pola *musyārahah mutanāqīshah* yaitu mengenai pengenaan dalam pajak pertambahan nilai (PPN) pada kepemilikan suatu barang.

### c. Risiko Pasar

Risiko ini berkaitan erat dengan fluktuasi harga suatu barang yang berlaku. Dalam sewa dapat berfluktuasi sesuai dengan situasi dan kondisi yang sedang berlangsung di suatu tempat. Besaran sewa ini dipengaruhi oleh waktu terjadinya kesepakatan, tempat, dan hubungan permintaan dan penawaran suatu barang.

### d. Risiko Kredit

Proses pelaksanaan pembiayaan kredit rentan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dikarenakan ketidakmampuan nasabah dalam melunasi kreditnya. Banyak faktor yang menjadi penghambat nasabah dalam keterlambatan pembayaran. Jika hal ini terjadi maka akan merugikan pihak bank syariah.

## B. *Take Over*

### 1. Pengertian *Take Over*

*Take over* didefinisikan sebagai mengambil alih jika ditinjau dari segi bahasanya. Menurut Fatwa DSN-MUI, *take over* merupakan pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Dengan demikian yang dimaksud dengan *take over* adalah pengalihan utang dari lembaga yang sifatnya konvensional ke lembaga keuangan syariah.

*Take over* didefinisikan sebagai mengambil alih jika ditinjau dari segi bahasanya. Menurut Fatwa DSN-MUI, *take over* merupakan pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Dengan demikian yang dimaksud dengan *take over* adalah pengalihan utang dari lembaga yang sifatnya konvensional ke lembaga keuangan syariah.

### 2. Penentuan Akad dalam Pembiayaan *Take Over*

Kegiatan *take over* dilakukan atas dasar permintaan nasabah yang ingin melakukan pengalihan utang agar lebih sesuai dengan syariah. Dari hal ini dapat diketahui bahwa terjadi pengalihan transaksi dari bank konvensional kepada bank syariah melalui jasa *hiwālah* atau menggunakan *qard* tergantung pada ada tidaknya unsur bunga dalam utang nasabah pada bank konvensional. Setelah pengalihan utang, maka yang terjadi adalah transaksi di antara nasabah dan bank syariah (A. Karim, 2014:248).

Bank syariah membagi dua klasifikasi dalam utang nasabah kepada bank konvensional, yaitu:

- a. Utang pokok saja
- b. Utang pokok dengan bunga

Pembagian utang tersebut akan menentukan juga bagaimana bank syariah menangani utang secara berbeda tergantung klasifikasinya. Utang yang ditanggung oleh nasabah beserta bunga, bank syariah akan menawarkan jasa berupa *qard* karena penggunaannya tidak terbatas,



penyaluran pembiayaan *nontake over* yaitu menentukan apakah pembiayaan tersebut termasuk ke dalam pembiayaan modal kerja, investasi atau konsumtif.

Mengenai pembiayaan *take over* yang berbentuk sindikasi, bank mengidentifikasi mengenai utang nasabah yaitu apakah utang nasabah hanya terdiri dari utang pokoknya saja atau beserta dengan bunga. Jika ternyata bank mendapatkan hasil bahwa nasabah hanya memiliki utang tanpa bunga, maka yang digunakan adalah akad *hiwālah*. Sedangkan apabila nasabah ternyata memiliki bunga dalam utangnya, maka yang dilakukan bank adalah memberikan jasa berupa *qard*. Langkah ini dilakukan bank agar nasabah dapat melunasi utangnya kepada bank konvensional, serta aset tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (A. Karim, 2014:250).

Setelah menentukan pembiayaan tersebut menggunakan *hiwālah* atau *qard*, bank kemudian mengidentifikasi sindikasi tersebut apakah termasuk *Lead Syndication*, *Club Deal*, atau *Sub Syndication*. Jika termasuk ke dalam *Lead Syndication*, bank syariah mendesain akadnya menggunakan *musyārahah*. Sebaliknya, jika berbentuk *Club Deal* atau *Sub Syndication*, bank tidak perlu membentuk akad *musyarakah*. Kemudian bank syariah membeli aset milik nasabah secara tunai yang menjadi objek pengalihan utang. Bank syariah menyewakan aset yang telah dibelinya melalui akad IMBT untuk menghindari adanya *bai' al-inah*.

### 3. Multi Akad pada Pembiayaan *Take Over*

*Hiwālah* secara bahasa memiliki arti berarti pindah. Sedangkan menurut *syara'* berarti pelimpahan utang kepada orang lain yang memiliki utang kepadanya. Menurut Wahbah Zuhayli terdapat tiga syarat menurut Madzab Maliki dan Syafi'i, yaitu:

- a. Pengalihan utang harus dilakukan saat jatuh tempo.
- b. Utang yang dialihkan dari pihak yang memindahkan kepada pihak yang menerima harus memiliki jumlah dan jenis yang sama. Jika

jenis dan jumlahnya berbeda, maka ini termasuk ke dalam jual-beli utang yang dilarang.

- c. Jika kedua utang berasal dari jual-beli dan yang lainnya dari pinjam meminjam, maka pengalihan utang dibolehkan sepanjang tidak dilarang.

Antara *qard* dan *dayn* memiliki perbedaan yaitu *dayn* terjadi karena aktivitas yang terjadi karena jual-beli dan sewa-menyewa sehingga menimbulkan utang pitang, sementara *qard* terjadi karena pemberian pinjaman yang berbentuk uang kepada orang lain. Keduanya memiliki sifat amal atau termasuk ke dalam akad non komersial. Hal ini berbeda pada KPR yang memiliki sifat komersial. Oleh karena itu, pengalihan utang dari KPR ke KPRS harus menggunakan instrumen yang memiliki sifat komersial.

Sifat *qard* yaitu amal atau *tabarru'*, begitu juga dengan *hiwālah* yang memiliki sifat tersebut. Maka dari itu, pengambilalihan KPR ke KPRS kurang dapat diterima. Karena jumlah dan jenis utang yang dialihkan harus bersifat sama. LKS yang tetap melakukan ini, akan dipertanyakan tanggung jawabnya kepada investor. Dengan demikian, akad yang lebih cocok yaitu *musyārahah mutanāqishah* (Widodo, 2014:322).

Melihat rukun dan syarat dari *hiwālah*, *take over* tidak tepat untuk menjadi padanan *hiwālah* karena tidak disebutkan pengambil-alihan utang, tetapi hanya saling melunaskan utang antara tiga pihak, yaitu *muhil*, *muhal* dan *muhal 'alaih*. Kondisi di atas melibatkan tiga pihak yang mana merupakan perjumpaan utang tidak langsung. Perjumpaan utang atau *muqashah* merupakan adanya peran ganda, misalnya Tuan A memiliki utang sekaligus piutang secara bersamaan pada Tuan B. Sebenarnya yang terjadi pada *take over* bukan pengalihan utang, tetapi pengalihan piutang. Hal ini dikarenakan yang berubah adalah krediturnya, bukan debitur. Jika perubahan yang terjadi antara debitur satu dengan debitur yang lain, maka disebut dengan pengalihan utang.

Dengan demikian, dalam fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 bukan pengalihan utang, tetapi pengalihan piutang (Naja, 2019:47-48).

Pengambil-alihan piutang sebenarnya merupakan pembiayaan kembali atau *refinancing*, karena pembiayaan telah dikeluarkan oleh nasabah dari modal peminjaman. Mengambil alih seharusnya terdapat keterlibatan bank syariah secara *de jure* dan *de facto*. Keterlibatan secara *de jure* dilakukan dengan keikutsertaan bank syariah yang tertuang pada akad pengambil-alihan. Kemudian, keterlibatan secara *de facto* yaitu keikutsertaan bank syariah secara riil dalam kegiatan pengambil-alihan tersebut.

Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, terdapat beberapa akad pembiayaan *take over*, yaitu 1) *Syirkah al-milk* dan *Murâbahah*, 2) *Qard* dan *Murâbahah*, 3) *Qard* dan IMBT atau *Ijārah Muntahiya Bit-Tamlik* dan 4) *Qard* dan *Ijārah*. Pembiayaan *take over* tersebut bukanlah akad pengalihan piutang, tetapi merupakan pembiayaan ulang atau *refinancing*. Pembiayaan *take over* bisa menggunakan akad *hiwālah al-haqq*, karena yang dipindahkan merupakan hak untuk menuntung utang. *Hiwālah* sendiri dari segi obyeknya dibagi menjadi dua, yaitu: *hiwālah al-haqq* dan *hiwālah al-dain* (Naja, 2019:57)

Sedangkan menurut Rahmatul Huda dan Zakiyah (2020), pembiayaan *take over* termasuk ke dalam akad *hiwālah muṭlaqah* yaitu pihak pertama (yang memiliki utang) terhadap pihak kedua (yang mengutangkan) dialihkan kepada pihak ketiga (yang membayarkan utang).

*Hiwālah* sendiri mengalami perkembangan dalam praktik perbankan syariah yang disebut dengan *take over*. Penggunaan *hiwālah* tidak dilakukan mengingat akad tersebut merupakan bagian dari akad *tabarru'* yang dalam penggunaannya tidak dibolehkan mengambil keuntungan karena bersifat tolong-menolong. Hal ini kurang cocok dengan praktik

perbankan yang cenderung mencari keuntungan. Kemudian, muncul istilah perjanjian *take over* pembiayaan (Maulida, dkk, 2021).

Akad *hiwālah* termasuk salah satu akad tambahan atau bukan akad pokok. Pengertian akad pokok sendiri merupakan akad yang berdiri sendiri tanpa bergantung sesuatu yang lain. Termasuk didalamnya yaitu akad jual-beli, sewa-menyewa, pinjam pakai dan seterusnya. Sementara akad tambahan merupakan akad yang keberadaannya tidak berdiri sendiri seperti akad *hiwālah*, *kafalah*, dan lain-lain (Abdulahanaa, 2020:50). Maka dari itu, *take over* merupakan akad *hiwālah* yang menginduk pada akad pokok. Pengaplikasian akad *hiwālah* di perbankan syariah dilakukan dengan kombinasi akad.

Dalam penggunaan *take over*, bank syariah mengkombinasikan beberapa akad.

a. *Qard* dan *murâbahah*

Pertama, bank syariah memberikan dana berupa *qard* kepada nasabah untuk melunasi utangnya. Aset yang dibeli atas pinjaman dari bank syariah menjadi milik nasabah secara penuh. Kedua, nasabah menjual aset kepada bank syariah yang kemudian diikuti dengan pelunasan *qard* -nya. Bank syariah menjual aset secara *murâbahah* dengan secara cicilan.

b. *Syirkah al-milk* dan *murâbahah*

Pertama, bank syariah membeli aset yang dimiliki nasabah dengan begitu menjadi *syirkah al-milk* antara bank syariah dan nasabah. Kedua, bagian bank syariah terhadap aset yaitu sebesar sisa cicilan nasabah kepada bank konvensional. Ketiga, bank syariah menjual dengan akad *murâbahah* kepada nasabah bagian aset yang dimilikinya.

c. *Qard* dan *ijārah*

Pertama, nasabah melakukan akad *ijārah* dengan bank syariah dalam rangka kepemilikan penuh atas asetnya. Kedua, nasabah bisa mengajukan *qard* kepada bank syariah guna menalangi

kewajibannya. Ketiga, antara akad *ijārah* dengan akad *qard* harus terpisah. Keempat, besaran imbalan atas *ijārah* tidak boleh dilandaskan kepada besaran talangan.

d. *Qard* dan IMBT

Pertama, nasabah memperoleh *qard* dari bank syariah untuk melunasi utangnya dalam rangka memiliki aset secara penuh. Kedua, nasabah menjual aset dalam rangka untuk melunasi *qard* -nya kepada bank syariah. Ketiga, bank syariah menyewakan aset kepada nasabah dengan akad IMBT.

Pembiayaan *take over* bisa menggunakan dua akad yang bisa diterapkan oleh bank syariah (Naja, 2019:80).

- a. Akad Cessie, yaitu pemindahan hak piutang yang lama kepada piutang yang baru. Pemindahan ini harus dilakukan dengan akta otentik, bukan dengan lisan.
- b. Akad Subrogasi, yaitu pemindahan utang dengan membayar kepada kreditur oleh pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan kreditur, bukan dalam rangka membebaskan kewajiban debitur.

4. Prosedur *Take Over*

Prosedur pengalihan utang sama saja dengan skim pembiayaan yang lain, akan tetapi terdapat perbedaan yaitu pada pengikatan agunan dan pencairan pembayarannya. Prosedur dapat dilihat dari analisa pembiayaan oleh *account officer*, serta analisis oleh *legal officer* untuk mengetahui legalitasnya. Kemudian, BI *checking*, *trade checking*, dan personal *checking*, dimana didalamnya terdapat 5C yaitu *character*, *collateral*, *capital*, *condition of economy* dan *capacity* (Ardella, 2021).

Kemudian proposal pembiayaan yang telah diajukan disetujui, maka nasabah akan diberitahukan adanya surat persetujuan prinsip pembiayaan. Setelah disetujui oleh nasabah, maka akan ada pengikatan pembiayaan, kemudian pengikatan agunan, setelah itu dilakukan pencairan pembiayaan dan pelaksanaan pengalihan utang (Ardella, 2021).

## 5. Mekanisme *Take Over*

Terdapat beberapa langkah untuk melakukan *take over* atau pengalihan utang antara pemberi kredit lama dengan pemberi kredit baru, yaitu:

- a. Nasabah melakukan permohonan fasilitas kredit untuk *take over*, kemudian disetujui oleh pihak bank. Setelah itu, nasabah mengajukan surat permohonan pelunasan kredit kepada bank yang memberikan kredit pertama kali. Bisa juga dengan menelpon kepada *account officer* yang menangani supervise kreditnya dan disini tanpa menggunakan surat. Bank memberikan informasi mengenai sisa *outstanding* kredit beserta bunga yang akan dilunasi (Ardella, 2021).
- b. Perikatan baru antara nasabah dan bank pemberi kredit. Untuk perikatan jaminan seperti tanah dan bangunan.
- c. Nasabah kemudian menentukan jadwal kapan tepatnya akan melunasi sejumlah besaran kredit yang ditanggungnya kepada bank pemberi kredit pertama. Hal ini dilakukan dengan segera karena dana berasal dari bank lain. Pelunasan kredit kepada bank pertama harus pada hari yang sama saat nasabah menerima dana dari bank pemberi kredit yang baru.
- d. Setelah nasabah menerima informasi mengenai sisa *outstanding* kredit yang harus dibayar, maka pada hari yang sama dilakukan transfer dana ke rekening nasabah di bank pemberi kredit pertama. Dana tersebut berasal dari bank pemberi kredit yang baru, sehingga pencairan dana kepada nasabah dengan segera dan pada saat hari itu juga bisa melunasi kredit kepada bank pertama.
- e. Setelah transfer dana telah selesai dilakukan oleh bank pemberi kredit pertama, selanjutnya nasabah dan staff bank pemberi kredit pertama menerima bukti pelunasan apabila jaminannya tanah atau bangunan, sertifikat hak tanggungan.

## 6. Perbedaan *Take Over* Bank Konvensional dan Syariah

Berikut ini merupakan perbedaan penerapan sistem *take over* antara bank syariah dan bank konvensional (Maulida, dkk, 2021).

**Tabel 2.1**

**Perbedaan *Take Over* Bank Konvensional dan Bank Syariah**

No	Bank Konvensional	Bank Syariah
1	Menggunakan satu akad saja yaitu akad jual-beli.	Terdapat beberapa jenis akad yang digunakan yaitu akad <i>muḍārabah</i> , <i>musyārahah mutanāqīshah</i> , <i>ijārah</i> , <i>ijārah muntahia bit-tamlik</i> .
2	Sistem yang digunakan yaitu bunga.	Sistem yang digunakan yaitu marjin.
3	Seringkali menggunakan bunga yang sifatnya fluktuatif dan menyesuaikan dengan kondisi yang berlaku. Cicilan kadang bersifat tetap, akan tetapi pada akhirnya akan lebih mahal karena mengikuti bunga acuan yang berlaku.	Angsuran yang dilakukan bersifat tetap dari awal sampai akhir akad.
4	Teradapat biaya pinalti jika nasabah melakukan pembayaran diluar jangka waktu yang diberikan dan sisa bunga harus dilunasi.	Tidak terdapat biaya pinalti yang dikenakan pada nasabah ketika melakukan pembayaran sebagian atau pelunasan belum selesai. Sisa margin tidak perlu dibayarkan kecuali pada bulan pembayaran.
5	Pembayaran akan dikenai pinalti jika tidak sesuai jangka waktu yang telah diberikan.	Pembayaran tidak akan dikenai pinalti walaupun pembayaran tidak sesuai dengan jangka waktu.

6	Jumlah bunga yang dikenakan tidak diberitahukan sebelumnya oleh pihak bank.	Pihak bank bersikap transparan terhadap besaran margin yang dikenakan pada nasabah.
---	---	---

(Sumber: Maulida, dkk, 2021)

## 7. Faktor-Faktor Terjadinya *Take Over*

*Take over* yang terjadi bisa disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal (Ardella, 2021). Keduanya diuraikan sebagai berikut:

### a. Faktor Internal

Faktor ini berkaitan erat dengan suatu kebijakan manajemen yang ada disuatu perbankan. Kebijakan manajemen ini terdiri dari kemudahan persyaratan, tidak ada pinalti, cicilan yang relatif murah dan tetap yang nantinya tidak menjadi beban nasabah, serta promo dalam perbankan. Kebijakan manajemen diuraikan sebagai berikut:

#### 1) Kemudahan Persyaratan

Pemberian syarat kepada nasabah yang rumit dapat memberikan beban kepada nasabah. Pada umumnya akad yang diberikan yaitu sisa pokok pinjaman di bank sebelumnya diambil alih oleh bank syariah dengan akad *murâbahah*.

#### 2) Tidak Ada Pinalti

Pada perbankan syariah tidak dikenal istilah pinalti jika nasabah mengalami keterlambatan pelunasan pembayaran, akan tetapi tetap diupayakan untuk memaksimalkan usaha nasabah agar bisa dengan segera melunasinya.

#### 3) Cicilan

Cicilan yang sifatnya tetap dapat membantu nasabah dalam menyelesaikan pembayarannya kepada bank syariah. Berbeda halnya dengan bank konvensional yang melandaskan cicilannya pada bunga yang sifatnya fluktuatif, sehingga dapat

membebankan nasabah dalam pelunasan. Dalam bank syariah cicilan sudah ditetapkan diawal pembiayaan.

#### 4) Promo Perbankan

Usaha bank dalam menarik nasabah bisa dilakukan dengan cara melakukan promosi tentang *take over*. Informasi yang diberikan oleh bank kepada nasabah dapat membantu dalam memikat nasabah karena bisa dengan membandingkan informasi yang dimiliki bank dengan nasabah. Penjelarasannya bisa berupa keuntungan yang didapat, pola pembiayaan *take over* dan lain-lain.

#### b. Faktor Eksternal

Faktor ini merupakan faktor yang berasal dari luar perbankan. Seperti nasabah yang memiliki berbagai pertimbangan keuntungan serta manfaat, keinginan nasabah yang ingin mengedepankan aspek syariah, serta faktor lainnya.

### C. Pembiayaan Hunian Syariah

#### 1. Pengertian Pembiayaan

Istilah kredit berasal dari bahasa latin yaitu *credo* atau percaya. Oleh karena itu, kredit merupakan penyerahan barang yang dilakukan oleh satu pihak kepada pihak lain atas dasar kepercayaan dengan pembayaran pada waktu yang telah ditentukan. Dalam perbankan syariah istilah yang digunakan merupakan pembiayaan bukan kredit.

Pembiayaan syariah atau disebut dengan *financing* merupakan penyediaan uang oleh pihak satu kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan yang mana mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tersebut pada jangka waktu yang telah ditentukan. Hal ini merupakan salah satu tugas pokok dari bank syariah untuk memberikan fasilitas berupa dana kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana (Kadir, 2021:26).

## 2. Sejarah Pembiayaan

Pekembangan kegiatan ekonomi berlangsung pada awal penyebaran islam seperti jual-beli, sewa-menyewa, barter dalam perkebunan maupun peternakan. Perkembangan tersebut masih dilakukan dengan cara kanibal yaitu mempraktekan riba dalam setiap transaksinya yang mana hal ini dilarang oleh islam (Nurnasrina dan Putra, 2018:8).

Pada masa Khalifah Bani Abbasiyah melakukan perekonomian dengan *naqif*, *sarrafi*, dan *jihbiz*. Perkembangan selanjutnya sampai pada istilah cek sebagai alat pembayaran yang dilakukan pertama kali pada keperluan kliring antara Irak dan Syiria. Hal ini menjadi embrio pada perbankan modern yang kita kenal sekarang.

Ketika eropa mengalami kemajuan, sedangkan kekhalifahan islam mengalami kemunduran, mereka memperkenalkan bank yang berbasiskan pada bunga. Pada awalnya bunga ditolak oleh gereja, tetapi ketika Ratu Elizabeth I membolehkan adanya sistem tersebut, maka perkembangan bunga terus terjadi.

Ketika bangsa islam terlepas dari jajahan eropa, munculnya kesadaran tentang keharusan menjalankan kegiatan ekonomi yang sesuai dengan prinsip syariah. Bank islam pertama kali didirikan di Mesir dengan nama *Mit Ghamr* pada tahun 1963. Hal ini menjadi pengaruh bagi munculnya bank-bank islam lain sampai sekarang.

## 3. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah berdasarkan prinsip syariah yaitu penghindaran riba, *maisir*, dan *gharar*. Dalam kitab suci Al-Qur'an surat ke-2 ayat ke-275 bahwa Allah SWT telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Hal ini berarti untuk menggerakkan aktivitas bisnis yang besandarkan kepada aset dan transaksi harus berupa transaksi riil atau penjualan barang, jasa, atau manfaat. Terdapat alternatif yang digunakan dalam pembiayaan untuk menghindari pelanggaran bunga (Kadir, 2021:216).

a. Prinsip Bagi Hasil

Fasilitas pembiayaan ini dengan menyediakan uang tunai atau barang yang dapat diukur dengan uang. Pihak-pihak tertentu dapat menyediakan modal kepada orang lain sebesar 100% atau sebagian saja tergantung pada jenis pembiayaan yang disepakati. Bagi hasil sendiri terbagi menjadi dua, yaitu:

1) *Revenue Sharing*

Hasil dari penyaluran dana berupa investasi yang dilakukan bank atas dasar selisih antara pendapatan pengelolaan dana tanpa dikurangi dengan biaya-biaya untuk memperoleh dana tersebut. Sistem *revenue sharing* ini digunakan untuk menghitung bagi hasil dalam produk pendanaan bank berdasarkan pendapatan kotor (Maharani, dkk, 2021).

2) *Profit Sharing*

Bagi laba yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu dengan cara mengurangi pendapatan dengan biaya dalam pengelolaan dana tersebut. Sistem ini sering disebut dengan *profit and lost sharing*, hal ini diartikan dengan keuntungan yang diperoleh akan dibagi berdasarkan dengan nisbah yang telah disepakati dan ketika terjadi kerugian, maka akan ditanggung berdasarkan besaran modal.

b. Prinsip Jual-Beli

Jual-beli yang dilakukan dengan mempertukarkan harta dengan harta yang dimiliki dan bermanfaat. Penekanan pada kepemilikan dimaksudkan untuk membedakan tukar-menukar harta dengan tidak memiliki atau disebut dengan sewa-menyewa. Harta yang diperjual belikan juga bukan merupakan benda haram. Jual-beli dilakukan dengan cara bank membeli barang atau menunjuk nasabah sebagai wakil dalam pembelian barang, kemudian bank menjual barang kepada nasabah dengan disertai keuntungan atau *mark up*.

c. Prinsip Sewa-Menyewa

Jika dalam jual-beli terjadi perpindahan kepemilikan, di dalam sewa menyewa tidak ada pemindahan kepemilikan melainkan hanya pemindahan hak guna. Meskipun demikian terdapat sewa-menyewa dengan pada akhir periode terdapat pemindahan kepemilikan, tetapi hal ini kedua transaksi harus terpisah. Ijārah juga bisa berupa barang dan orang.

4. Analisis Pemberian Pembiayaan

Pembiayaan kredit yang dilakukan bank syariah memiliki banyak macam risiko sehingga perlu adanya suatu pedoman dalam hal prinsip syariah yang harus diikuti setiap bank syariah. Berdasarkan penjelasan pasal 8 terdapat setidaknya lima hal yang harus ditinjau oleh bank sebelum memberikan kreditnya kepada nasabah yaitu sebagai berikut:

a. Penilaian Watak atau *Character*

Penilaian watak dilakukan untuk meninjau sejauh mana nasabah memiliki sikap kejujuran dan itikad yang baik dalam hal jika terjadi kredit macet atau keadaan yang memang diluar kontrol nasabah. Watak nasabah yang jelek dapat menimbulkan berbagai masalah dalam proses perkreditan bank.

b. Penilaian Kemampuan atau *Capacity*

Bank dalam melakukan pembiayaan kredit juga perlu mempertimbangkan aspek keahlian nasabah dalam menjalankan usahanya dan kemampuan manajerialnya sehingga bank dapat memperoleh keyakinannya kepada nasabah untuk dapat menjadi bagian mitra bank. Selain itu, dalam upaya pelunasan kredit ada peluang nasabah dapat dengan segera melunasinya. Kemampuan nasabah juga menentukan besaran jumlah kredit yang diberikan. Tidak mungkin nasabah yang memiliki kemampuan dalam bidang usaha yang tergolong skala kecil diberikan kredit yang besar, maka akan terjadi kredit macet begitu juga dengan sebaliknya.

c. Penilaian Modal atau *Capital*

Bank perlu mengadakan peninjauan terhadap besaran modal yang dimiliki nasabah, juga beserta *track record* yang dimiliki nasabah dalam bidang usahanya. Dari sini dapat diketahui kemampuan nasabah dalam menjalankan proyek yang nantinya akan dikerjakan.

d. Penilaian Agunan atau *Collateral*

Bank dalam memberikan pembiayaan kredit kepada nasabah perlu adanya agunan guna sebagai jaminan ketika nasabah terjadi gagal bayar dalam pelunasan kreditnya. Besaran agunan tergantung pada jumlah kredit yang dikeluarkan oleh bank. Oleh karena itu, bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud menutupi sisa kredit yang tidak bisa dibayar oleh nasabah.

e. Penilaian Kondisi Ekonomi atau *Condition of Economy*

Kondisi ekonomi suatu nasabah perlu diperhatikan oleh bank baik dalam skala mikro maupun makro. Nasabah yang bidang usahanya berada pada proteksi dan diberikan hak monopoli oleh pemerintah yang bisa jadi dicabut sewaktu-waktu, maka perlu adanya kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada nasabah.

5. Pembiayaan Hunian Syariah

Pembiayaan hunian syariah merupakan salah satu jenis pembiayaan yang melibatkan kredit sebagai bagian dari kegiatan pembiayaan tersebut dengan maksud untuk mendapatkan atau bisa membangun rumah. Biasanya diberikan dalam bentuk pembiayaan kontruksi karena menjadi bagian dari pembangunan pada sektor perumahan (Munawarmah, 2020).

KPR atau Kredit Pembiayaan Rumah adalah salah satu pembiayaan dalam bentuk kredit yang diberikan kepada nasabah oleh bank yang ingin membeli atau merenovasi rumah dengan berbagai ketentuan tertentu. Melalui KPR, memiliki rumah bukan lagi hanya sebuah angan-angan belaka, tetapi juga bisa diwujudkan secara nyata. KPR termasuk kedalam kredit konsumtif yang mana membiayai secara langsung kebutuhan

konsumen dalam membeli, merenovai, dan membangun rumah (Pratiwilahe, 2020).

#### 6. Jenis-Jenis KPR

Terdapat dua jenis kredit kepemilikan rumah atau KPR secara umum yaitu:

##### a. KPR Subsidi

Pembiayaan KPR subsidi merupakan fasilitas yang diberikan pemerintah kepada masyarakat yang berada pada kelas menengah kebawah dalam konteks pendapatan untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang sudah ada sebelumnya. Bentuk dari subsidi ini berupa kredit yang digunakan untuk meringankan masyarakat dalam dana pembangunan dan perbaikan rumah. Kredit ini diatur dalam pemerintah, sehingga tidak setiap orang dapat mendapatkannya tergantung pada ketentuan yang berlaku. Secara umum ketentuannya berupa besaran pendapatan pemohon dan batas maksimal kredit yang bisa diberikan (Munawarah, 2020).

##### b. KPR Non Subsidi

Pembiayaan KPR Non Subsidi diatur oleh bank itu sendiri tanpa adanya campur tangan dari pemerintah. Ketentuan yang berlaku pun berasal dari bank, sehingga penentuan mengenai kredit dan suku bunga dilakukan dengan menyesuaikan kebijakan bank yang bersangkutan (Munawarah, 2020).

#### 7. Karakteristik Pembiayaan Hunian Syariah

Terdapat beberapa karakteristik yang dimiliki oleh Pembiayaan hunian syariah, yaitu:

##### a. Margin Tetap

Margin merupakan keuntungan yang didapatkan ketika bank syariah melakukan pembiayaan dan ditentukan dalam persentase. Pembiayaan tersebut bisa berupa jual-beli, sewa-menyewa dan lain-

lain. Penetapan margin dilakukan pada saat awal akad dan besarnya tidak mengalami perubahan (Yulian Idris, 2021).

Margin diambil berdasarkan prinsip keadilan yang sebelumnya diperoleh dari akad antara nasabah dan bank syariah, berbeda dengan bunga yang mengalami fluktuasi sehingga dapat memberikan dampak pada nasabah. Dalam menentukan margin terdapat beberapa faktor, yaitu:

- 1) Komposisi pendanaan
  - 2) Tingkat persaingan
  - 3) Risiko pembiayaan
  - 4) Jenis nasabah
  - 5) Kondisi perekonomian
- b. Jangka Waktu Pembiayaan

Nasabah dan bank syariah yang melakukan akad sudah tentu terdapat jangka waktu dalam pengembalian pinjaman yang dihitung dari pencarian dana sampai jatuh tempo pengembalian pinjaman. Adanya jangka waktu membuat nasabah memiliki waktu untuk mengembalikan pinjaman tersebut. Semakin lama tentu semakin mudah bagi nasabah. Berbanding terbalik dengan bank yang menganggap jangka waktu yang lama dapat menghambat perputaran dana dan likuiditas bank (Yulian Idris, 2021).

Terdapat beberapa hal yang menentukan jangka waktu dalam pembiayaan, yaitu:

- 1) Kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjaman dari bank.
- 2) Umur barang secara teknis maupun ekonomis yang digunakan debitur.
- 3) Tergantung pada instansi yang berwenang dalam menentukan lama ijin pemakaian.

## 8. Prosedur Pembiayaan Hunian Syariah

KPR syariah merupakan jenis pembiayaan pembelian atau renovasi rumah yang diberikan bank kepada nasabah dalam bentuk kredit. Terdapat beberapa akad yang digunakan dalam KPR syariah:

### a. *Murâbahah*

*Murâbahah* merupakan perjanjian jual-beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dengan harga asal ditambah dengan *margin* tertentu disebut dengan harga jual. Penjual harus transparan dengan harga suatu barang sebelum ditambah dengan keuntungan. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai maupun secara tangguh.

### b. *Ijārah Muntahia Bittamlik* (IMBT)

IMBT merupakan akad gabungan dari akad jual-beli dan akad sewa. Tata cara akad ini adalah pembeli menyewa rumah kepada barang yang telah dibeli oleh bank, kemudian diakhir akad kepemilikan berpindah dari bank kepada pembeli secara menyeluruh.

### c. *Musyārakah Mutanāqishah*

*Musyārakah mutanāqishah* merupakan akad gabungan dari kerja sama, sewa, dan jual-beli. Bank berbagi kepemilikan dengan nasabah melalui akad kerja sama. Barang modal boleh disewakan dengan hasil sewa dibagi menjadi dua. Diakhir akad kepemilikan secara bertahap berpindah dari bank kepada nasabah melalui akad jual-beli (Hidayatullah, 2020).

## 9. Manfaat Pembiayaan Hunian Syariah

Pembiayaan hunian syariah yang ditawarkan memberikan dampak positif kepada masyarakat yang tidak memiliki dana besar dalam waktu singkat. Berikut beberapa manfaat dari pembiayaan hunian syariah:

### a. Bunga Tetap dan Transparansi Besaran Cicilan

Pada bank konvensional biasanya memberlakukan bunga mengambang, sehingga besaran bunga mengalami naik turun

tergantung pada tren pasar Pembiayaan hunian syariah. Besaran yang tidak bisa diprediksi ini dapat memberatkan nasabah sewaktu-waktu. Sedangkan dalam bank syariah menetapkan bunga yang tetap sehingga pembiayaan dapat tetap dari awal pengambilan Pembiayaan hunian syariah hingga akhir masa angsuran.

b. Bebas Denda

Biasanya bank akan menetapkan besaran denda kepada nasabah jika melakukan pelanggaran perjanjian, baik mengenai pembayaran cicilan ataupun yang lainnya. Hal ini bisa merugikan nasabah yang tidak memiliki dana dalam jumlah besar. Pembiayaan hunian syariah tidak menetapkan besaran denda karena asas yang dipakai berupa saling percaya satu sama lain.

c. Angsuran Bertahap

Bank syariah dalam pembiayaan kredit memberikan skema angsuran yang bisa menjadi acuan bagi nasabah dalam memproyeksikan besaran pengeluaran untuk mendapatkan rumah (Kompas, 2022).

10. Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konvensional

**Tabel 2. 2**

**Perbedaan KPR Konvensional dan KPR Syariah**

No	KPR Konvensional	KPR Syariah
1	Hanya terdiri dari satu akad saja.	Terdapat tiga akad yang dimiliki yaitu <i>murâbahah</i> , <i>IMBT</i> , dan <i>MMQ</i> .
2	Dalam pembiayaan dikenakan bunga.	Dalam pembiayaan menggunakan sistem bagi hasil
3	Tidak ada biaya balik nama.	Dalam akad <i>MMQ</i> dan <i>IMBT</i> ditambahkan biaya balik nama pada masa berakhirnya angsuran.
4	Menggunakan bunga fluktuatif.	Angsuran bersifat tetap pada akhir masa angsuran, tetapi pada akad <i>IMBT</i> dan <i>MMQ</i> menggunakan metode efektif.
5	Total harga KPR akan rendah jika disesuaikan dengan suku	Total harga bisa lebih tinggi yang menggunakan sistem <i>fixed</i> .

	bunga negara lain.	
6	Prosedur ekspansi jaminan menggunakan SP dikirim kepada nasabah pada saat nasabah kolektibilitas 5.	Prosedur ekspansi jaminan menggunakan SP dikirim kepada nasabah pada saat nasabah kolektibilitas 3 dan dikirim sebanyak 3 kali seperti sunah rasul.
7	Prosentase denda bersifat tertutup pada saat perjanjian.	Prosentase denda bersifat transparansi beserta alasan diberikannya denda tersebut.
8	Mengenakan pinalti jika terjadi pelanggaran perjanjian.	Tidak mengenakan pinalti jika terjadi pelanggaran perjanjian.

(Sumber: Amira Fauiziyah, 2016)

#### D. Landasan Teologis

##### 1. *Musyārahah Mutanāqīshah*

###### a. Al-Qur'an

###### 1) Qur'an surat As-Shad ayat 24

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

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

Dalam ayat ini menerangkan tentang perilaku orang-orang yang zalim dalam berserikat ketika mereka berdagang. Berserikat dalam rangka berdagang diperbolehkan asal sesuai dengan hukum Allah SWT. Akad *musyārahah mutanāqīshah* merupakan kombinasi dari akad *syirkah* dan *bai'* yang boleh

dilakukan jika bersesuaian dengan ketentuan syariah yang berlaku.

b. Hadis

1) Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

Artinya: “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.

Dijelaskan bahwa ketika orang melakukan kerja sama tidak dibolehkan, jika pihak yang lain tidak berkhianat satu sama lain. Dalam akad *musyarakah mutanāqishah* terdapat beberapa mitra yang tidak boleh mengkhianati satu sama lain.

2. *Take Over*

a. Al-Qur'an

1) Surat Al-Isra ayat 34

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ  
وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti dimintai pertanggungjawaban”.

Dalam pembiayaan *take over* merupakan akad gabungan dari *qard* atau *hiwālah* dengan beberapa akad lain yaitu *murābahah*, *ijārah muntahiyah bittamlik*, *musyarakah mutanāqishah*, agar terhindar dari dua transaksi dalam satu akad, maka terjadi janji sepihak atau unilateral. Hal ini berarti janji harus dipenuhi (Usmani, 1998:32).

b. Al-hadis

1) Hadis riwayat Bukhari

“Dari Abu Hurairah ra. Berkata: Rasulullah SAW, Bersabda “Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman. Jika salah seorang kamu diikatkan (dihiwālahkan) kepada orang yang mapu/kaya, maka turutilah”.

Pembiayaan *take over* terjadi perpindahan utang dikarenakan beberapa hal, misalnya adanya riba yang diterapkan oleh bank konvensional. Dengan adanya riba dapat membebankan nasabah. Oleh karena itu, sejalan dengan hadis di atas maka terjadi perpindahan utang.

3. Pembiayaan Hunian Syariah

a. Al-Qur'an

1) Surat Al-Baqarah ayat 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 مِنْ رَبِّهِ  
فَأَذْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ  
أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “...Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba...”.

Pembiayaan hunian syariah bisa dilakukan dengan akad *murâbahah* atau jual-beli, hal ini sejalan dengan ayat di atas yang menghalalkan jual-beli. Pembiayaan tersebut tidak dibolehkan adanya unsur riba karena hal itu dilarang dalam hukum islam.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Melihat karakteristik dalam penelitian ini, maka penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dengan jenis penelitian berupa kualitatif melalui pendekatan analisis deskriptif. Penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu penelitian dengan peneliti berangkat ke lapangan untuk mengamati berbagai macam fenomena yang ada secara ilmiah (J. Moleong, 2012: 26).

Penulis melakukan penelitian langsung ke Bank Muamalat KCU Purwokerto, kemudian menganalisis dan mengamati bagaimana gambaran, produk, serta implementasi *musyārahah mutanāqīshah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah.

#### B. Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat penelitian adalah Bank Muamalat KCU Purwokerto yang terletak di Jalan Jendral Sudirman, Purwokerto Lor, Purwokerto Timur, Kauman Lama, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah 53111 dan waktu penelitian dilaksanakan bulan Oktober 2021 hingga bulan Juli 2022.

#### C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah karyawan Bank Muamalat KCU Purwokerto, sedangkan objek penelitian adalah implementasi *musyārahah mutanāqīshah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah.

#### D. Sumber Data

Dalam penelitian ini terdapat dua sumber data yang dapat dikumpulkan, yaitu:

##### a. Data Primer

Sumber data primer merupakan data utama yang diperoleh langsung di lapangan (Nugrahani, 2014:113). Di penelitian ini, data primer diambil melalui wawancara dan observasi di Bank Muamalat KCU Purwokerto yang menyangkut secara langsung mengenai bagaimana

implementasi *musyarakah mutanāqishah* dalam *take over* pembiayaan hunian syariah serta kesesuaiannya dengan prinsip syariah.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data penunjang yang pengambilannya tidak secara langsung di lapangan, tetapi dari sumber yang sudah dibuat orang lain, seperti: dokumen, buku, foto, dan statistik (Nugrahani, 2014:113). Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah dokumen-dokumen yang berkaitan dengan *take over* pembiayaan hunian syariah melalui akad *musyarakah mutanāqishah*.

**E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik ini digunakan untuk mendapatkan standar data. Karena itu, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi

Banyak alat bantu dalam melakukan pengamatan yaitu dengan menggunakan alat elektronik. Karena manusia sendiri memiliki kelemahan khususnya para peneliti, maka pengamatan tidak bisa berdiri sendiri, dalam artian tidak dapat dilakukan tanpa pencatatan datanya (J. Moelong, 2013:179-180). Teknik pengumpulan data menggunakan observasi bukan hanya mencakup pada orang saja, tetapi juga obyek-obyek alam lain.

Penulis melakukan observasi secara langsung di Bank Muamalat KCU Purwokerto untuk mengetahui bagaimana penerapan akad MMQ pada *take over* pembiayaan hunian syariah serta kesesuaiannya dengan prinsip syariah.

b. Wawancara

Penggunaan wawancara dimaksud untuk menemukan permasalahan yang akan diteliti melalui studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit (Sugiyono, 2015:137). Dalam hal ini penulis berusaha mewawancarai Baktiyono Harjono selaku *Relationship Manajer Financing* dan Remedial Akbar selaku *Branch Collection*.

c. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan untuk mengambil data pada laporan yang sudah tersedia. Menurut Guba dan Lincoln dalam Lexy (2013: 216) membedakan antara *record* dan dokumen, jika *record* adalah setiap pernyataan tertulis yang dipersiapkan untuk suatu peristiwa, maka dokumen adalah setiap bahan tertulis yang tidak dipersiapkan karena adanya suatu permintaan. Dokumentasi dilakukan pada dokumen-dokumen resmi pada Bank Muamalat KCU Purwokerto.

**F. Teknik Analisis Data**

Menurut Miles dan Huberman teknik analisis data dibagi dalam beberapa langkah sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Peneliti yang terjun ke lapangan akan menemukan beragam data yang begitu kompleks. Sehingga peneliti perlu melakukan reduksi data atau merangkum data sesuai dengan tujuan dari penelitian kualitatif yaitu temuan. Ketika melihat data yang asing, tidak dikenal, belum memiliki pola maka fokus perhatian peneliti harus tertuju pada data tersebut (Sugiyono, 2015:246). Maka yang dilakukan peneliti adalah untuk fokus memilah data dan informasi yang berkaitan erat dengan *take over* pembiayaan hunian syariah dengan akad *musyārahah mutanāqīshah*.

b. Penyajian Data

Data yang telah direduksi, kemudian dilakukan penyajian data, peneliti menggunakan uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, dan sejenisnya. Kegunaan penyajian data yaitu untuk memudahkan dalam merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami dari penyajian data tersebut. Penyajian data dalam penelitian ini berupa prosedur dan kebijakan *take over* pembiayaan hunian syariah dengan akad *musyārahah mutanāqīshah*.

c. Verifikasi

Setelah penyajian data, maka peneliti menarik kesimpulan dan memverifikasi. Penarikan kesimpulan masih bersifat sementara, tetapi jika

sudah didukung oleh bukti-bukti yang memang sudah valid, maka kesimpulan tersebut sudah termasuk kredibel. Dalam penelitian ini, penulis melakukan analisis data yang telah diringkas dan digambarkan kemudian menarik kesimpulan dan mendeskripsikan mengenai penerapan *take over* pembiayaan hunian syariah dengan akad *musyārahah mutanāqīshah* .

#### **G. Uji Keabsahan Data**

Untuk menguji keabsahan data peneliti uji triangulasi dengan cara mengumpulkan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Bila peneliti mengumpulkan data dengan triangulasi, maka sebenarnya peneliti juga sedang menguji kredibilitas data, yaitu dengan berbagai teknik pengumpulan data dan berbagai sumber. Oleh karena itu, terdapat triangulasi sumber, triangulasi waktu, dan triangulasi teknik pengumpulan data (Sugiyono, 2013:270-273).

Triangulasi sumber yaitu mengecek kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data yang diperoleh melalui berbagai sumber. Triangulasi teknik yaitu untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Triangulasi waktu yaitu pengujian kredibilitas data dengan cara mengecek data yang telah diperoleh pada satu waktu, kemudian dicek lagi pada waktu yang lain.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Bank Muamalat KCU Purwokerto**

##### **1. Sejarah Bank Muamalat KCU Purwokerto**

PT Bank Muamalat Indonesia berdiri pada 1 November 1991 berdasarkan Akta No. 1 tanggal 1 November 1991 dihadapan Yudo Paripurno, S. H., selaku Notaris di Jakarta selanjutnya dikenal dengan BMI. Akta tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-2413. HT. 01. 01 tanggal 21 Maret 1992 dan kemudian didaftarkan kepada kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 Maret 1992 di bawah No. 970/1992.

BMI resmi beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 sebagai bank pertama yang menjalankan operasinya berdasarkan prinsip syariah. BMI didirikan atas gagasan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang didukung oleh Pemerintah Republik Indonesia. Perseroan telah memperoleh izin untuk beroperasi sebagai bank umum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 430/KMK.013/1992 tentang Pemberian Izin Usaha Perseroan di Jakarta tanggal 24 April 1992, sebagaimana diubah dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 131/KMK.017/1995 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan No. 430/KMK.013/1992 tentang Pemberian Izin Usaha Perseroan tanggal 30 Maret 1995 yang dalam keputusannya memberikan izin kepada Perseroan untuk dapat melakukan usaha sebagai bank umum berdasarkan prinsip syariah. Setelah dua tahun berjalan, pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Devisa memberikan izin kepada BMI sebagai perusahaan publik yang tidak listing di BEI.

BMI melakukan inovasi terhadap produk-produknya seperti Dana Pensiun, multifinance syariah yang menjadi terobosan baru di Indonesi. BMI juga memperoleh rekor MURI sebagai Kartu Debit Syariah dengan

teknologi chip pertama serta berbagai layanan internet banking, mobile banking, ATM, dan cash management. Seluruh produk-produk itu menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

BMI melakukan *rebranding* pada logo bank untuk semakin meningkatkan *awarness* terhadap *image* sebagai bank syariah islami, modern, dan Profesional. Bank pun terus merealisasikan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui, baik secara nasional maupun internasional.

PT. Bank Muamalat Indonesia memiliki beberapa komisaris yaitu Iggi H. Achsien, Sartono, Amin Said Husni, Sulistyو Budi, Marsudi Syuhud, dan Andre Mirza Hartawan. Dewan Pengawas Syariah yang diketuai oleh Solahudin Al-Aiyub dan memiliki beberapa anggota yaitu Siti Haniatunnisa, Dr. H. Agung Danarto, M. Ag. Direktur Utama yaitu Achmad Kusna Permana, Direktur Bisnis Ritel yaitu Purnomo B. Soetadi, Direktur Keuangan yaitu Hery Syafril, Direktur Operasi yaitu Awaldi, Direktur Kepatuhan yaitu Karno, Direktur Pembiayaan yaitu Avianto Istihardjo.

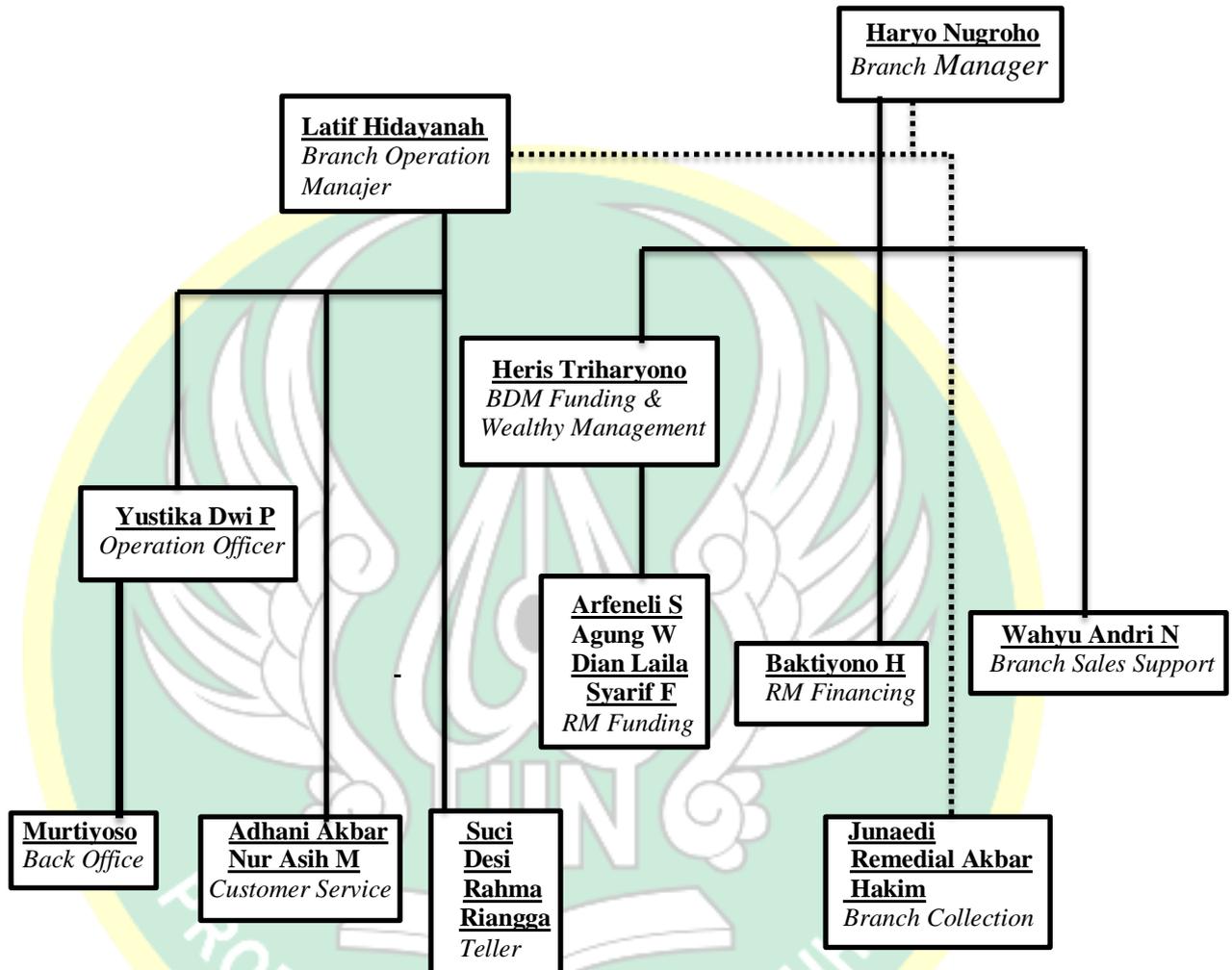
PT. Bank Muamalat Indonesia (Kantor Pusat) terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio, Kav. 18 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan. Kemudian terdapat kantor cabang utama yang berada di Jalan Jendral Sudirman, Purwokerto Lor, Purwokerto Timur, Kauman Lama, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah 53111.

2. Visi dan Misi Bank Muamalat KCU Purwokerto
  - a. Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional.
  - b. Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

## 3. Struktur Organisasi Bank Muamalat KCU Purwokerto

Gambar 4. 1

## Struktur Organisasi Bank Muamalat KCU Purwokerto



Sumber: Dokumen Bank Muamalat KCU Purwokerto

Berikut ringkasan tugas dan tanggung jawab dari masing-masing jabatan diatas, yaitu:

a. *Branch Manager*

Melakukan supervisi, koordinasi, monitor terhadap seluruh operasional maupun bisnis dan memastikan kegiatannya berjalan dengan baik.

b. *Branch Operational Manager*

Melakukan supervisi, koordinasi, monitor terhadap seluruh operasional cabang dan memastikan kegiatannya berjalan dengan baik.

c. *Branch Collection Manager*

Melakukan supervisi, koordinasi, monitor terhadap kinerja penagihan agar berjalan dengan lancar dan baik.

d. *Operational Officer*

Menjaga kegiatan operasional agar lancar dan mendukung kegiatan bisnis dan pelayanan terhadap nasabah agar tetap berjalan dengan baik serta melakukan pemeriksaan terhadap setiap transaksi.

e. *Back Office*

- 1) Membuat SSL Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu, Kantor Kas, dan Cabang Mobil.
- 2) Mengelola transaksi *Standing Instruction*, Kliring, *Virtual Account*, *Remittance*, *Payroll*, Spesial Nisbah, pembukuan biaya layanan nasabah, dan biaya *petty Cash* dengan benar dan tepat waktu sesuai dengan prosedur yang berlaku dan termasuk di dalamnya mengadministrasikan dokumen secara rapi dan sekuensial serta membukukan transaksi tersebut dengan benar sesuai dokumen pendukung berdasarkan ketentuan dan prosedur yang berlaku.
- 3) Mengelola persediaan Barcet, ATK, Materai, memastikan CCTV dan alarm berjalan sebagaimana mestinya.
- 4) Melaporkan kepada kantor pajak setempat dan harus tepat waktu dengan membuat SPT Pajak Bulanan dan Tahunan mengenai beban pajak.
- 5) Memastikan bahwa ATM berfungsi dengan baik beserta kegiatan operasional pendukungnya berjalan sesuai dengan prosedur.

- 6) Menggantikan petugas *frontliner*, ketika petugas *frontliner* berhalangan hadir.
  - 7) Mengelola aktiva berwujud yang meliputi pembelian, inventarisasi, administrasi dan lain-lain.
- f. *Business Development Manager Funding*
- 1) Melakukan pengawasan dalam pelayanan nasabah agar dapat terjadi peningkatan.
  - 2) Melakukan dukungan atau motivasi kepada personil agar lebih produktif dalam menjalankan tugasnya.
- g. *Relationship Manager Funding*
- 1) Melakukan penawaran terhadap nasabah mengenai produk penghimpunan dana secara langsung ataupun tidak agar mengajukan permohonan pembukaan rekening.
  - 2) Menawarkan produk untuk nasabah agar tercapai target.
  - 3) Menjaga hubungan baik dengan nasabah.
  - 4) Melaporkan hasil kegiatan penjualan.
- h. *Relationship Manager Financing*
- 1) Menawarkan produk pembiayaan kepada nasabah secara langsung ataupun tidak agar mengajukan permohonan pembiayaan.
  - 2) Menyusun pembiayaan kepada komite pembiayaan.
  - 3) Melakukan monitoring proses pembiayaan hingga terealisasi.
  - 4) Memastikan kelancaran angsuran nasabah.
  - 5) Mengenal nasabah prime untuk digali potensinya.
- i. *Brand Sales Support*
- 1) Melakukan aktivitas administrasi guna mendukung kelancaran pendanaan ataupun pembiayaan.
  - 2) Menjalankan surat menyurat atau administrasi dokumen yang keluar maupun masuk.
  - 3) Mendistribusikan informasi dari kantor pusat.
  - 4) Melakukan penjadwalan kegiatan bank.

j. *Branch Collection*

- 1) Memastikan bahwa kualitas pembiayaan berjalan dengan baik, serta melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah.
- 2) Melakukan penagihan terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah.
- 3) Mengevaluasi pembiayaan bermasalah.
- 4) Menawarkan alternatif dalam pembiayaan bermasalah

k. *Customer Service*

- 1) Melakukan pelayanan kepada nasabah mengenai rekening bank.
- 2) Menangani keluhan dari nasabah yang berkaitan dengan rekening bank.
- 3) Bersama dengan *teller* melakukan koordinasi agar transaksi berjalan sesuai dengan prosedur.
- 4) Membuat rencana dan laporan aktivitas *sales*.
- 5) Melakukan jasa *E-Channel*

l. *Teller*

- 1) Memonitor mengenai persediaan uang tunai.
- 2) Melakukan pelayanan transaksi tunai maupun non tunai kepada nasabah.
- 3) Melakukan pengisian uang tunai di dalam ATM.
- 4) Melakukan pencatatan penerimaan dan pengeluaran *teller*.
- 5) Melakukan persiapan uang fisik yang akan disetor kepada Bank Indonesia.

**B. Sistem Operasional dan Produk-produk Bank Muamalat KCU Purwokerto**

1. Sistem Operasional

Bank Muamalat KCU Purwokerto terletak di Jalan Jendral Sudirman, Purwokerto Lor, Purwokerto Timur, Kauman Lama, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah 53111 yang merupakan kantor cabang utama dan berpusat di PT. Bank Muamalat Indonesia (Kantor Pusat) terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio, Kav. 18 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan.

Sistem operasionalnya berdasarkan Al-Qur'an dan hadits yang mengacu pada UU No. 21 Tahun 2008 dan Fatwa DSN-MUI tentang Perbankan Syariah.

## 2. Produk-Produk Bank Muamalat KCU Purwokerto

### a. Produk Pendanaan

#### 1) Simpanan dengan Prinsip *Wadiah Yad Dhamanah*

*Wadiah* sendiri memiliki pengertian titipan. Di dalam simpanan yang berbasis *wadiah*, maka dana milik nasabah disimpan atau dititipkan kepada bank. Terdapat dua jenis *wadiah* yaitu *wadiah yad amanah* dan *wadiah yad dhamanah*. Bank muamalat menggunakan akad *wadiah yad dhamanah* dalam produk simpanannya dan bank boleh memanfaatkan dana titipan itu, berbeda dengan *wadiah yad amanah* di mana bank tidak boleh memanfaatkan dana titipan itu.

Adapun produk yang menggunakan akad ini adalah Tabungan iB Hijrah Haji, Tabungan iB Hijrah, Tabunganku, Tabungan iB Hijrah Rencana, Tabungan iB Hijrah Prima, Tabungan iB Hijrah Simple

#### a) Tabungan iB Hijrah

Tabungan ini nyaman digunakan untuk kebutuhan belanja dan menggunakan kartu Shar-E Debit yang berlogo Visa plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja. Tabungan ini memiliki keuntungan berupa bebas biaya layanan bulanan, setoran awal yang ringan, terdapat berbagai macam promo subsidi belanja, pembukaan rekening dapat melalui online dengan Muamalat Digital Islamic Network. Syarat pembukaan menggunakan KTP dan NPWP. Setoran awal hanya sebesar Rp. 25.000 saja beserta biaya-biaya administrasi lain.

b) Tabunganku

Tabungan yang digunakan dalam mata uang rupiah, serta memiliki keuntungan berupa bebas biaya layanan bulanan, setoran awal ringan, menerapkan budaya menabung sejak dini. Syarat pembukaan berupa KTP dan NPWP. Setoran awal hanya sebesar Rp. 25.000 saja.

2) Simpanan dengan Prinsip *Muḍārabah Mutlaqah*

*Muḍārabah* sendiri merupakan kerja sama antara dua pihak atau lebih di mana salah satu pihak menyetorkan modal berupa sejumlah dana tertentu, sedangkan pihak yang lain menjalankan usaha tersebut. Di dalam Bank Muamalat menggunakan akad *muḍārabah mutlaqah* yaitu di mana nasabah menyimpan dana ke dalam rekening deposito dan giro yang nantinya diinvestasikan oleh bank. Selanjutnya, bank menerapkan bagi hasil atas dasar kesepakatan. Produk-produk dengan akad tersebut yaitu Giro iB Hijrah Ultima Corporate, Deposito iB Hijrah.

a) Giro iB Hijrah Ultima

Produk ini merupakan rekening giro yang mana bank sebagai pengelola danan dan nasabah sebagai pemilik dana, kemudian keuntungan dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati. Transaksi ini bisa menggunakan dua mata uang asing yaitu USD dan IDR. Keuntungan yang diperoleh berupa bagi hasil yang optimal, setoran awal ringan, layanan *Cash Management System (MADINA)* yang memudahkan transaksi.

b) Deposito iB Hijrah

Produk ini tersedia dalam mata uang IDR dan USD. Keuntungan berupa bagi hasil yang optimal, ketenangan hati dikarenakan dikelola dengan prinsip syariah, terdapat jangka waktu yang fleksibel sesuai pilihan. Syarat

pembukaan yaitu mengisi formulir pembukaan rekening, melampirkan KTP dan NPWP.

b. Produk Pembiayaan

1) *Murâbahah*

Pembiayaan yang dilakukan dengan akad *murâbahah* yaitu pembiayaan jual beli di antara nasabah yang membutuhkan barang tertentu dan bank yang menyediakan barang tersebut. Harga dalam barang tersebut ketika jual beli terjadi adalah lebih tinggi dari harga pokok barang tersebut atau harga pokok ditambah dengan margin. Bank Muamalat memiliki beberapa produk yang berdasarkan akad *murâbahah* yaitu KPR iB Muamalat, Pembiayaan iB Muamalat Multiguna, Pembiayaan Investasi, Pembiayaan Modal Kerja Proyek, Pembiayaan Modal Kerja Konstruksi Developor, dan lain-lain.

a) Pembiayaan iB Muamalat Investasi

Pembiayaan ini berupa investasi yang mendukung rencana yang nasabah yang akan mengembangkan bisnisnya. Keuntungan berupa pembiayaan ini berdasarkan prinsip syariah dengan akad *murâbahah*, jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun, *plafond* dimulai dari Rp. 100 juta. Syarat pembukaan yaitu mengisi formulir pembiayaan, KTP, KK, NPWP, mutasi rekening giro 6 bulan terakhir, slip gaji, dan lain-lain

b) KPR iB Muamalat

Produk ini merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk membantu memiliki rumah tinggal. Terdapat beberapa keuntungan yaitu sesuai dengan prinsip syariah, angsuran yang tetap jika menggunakan akad *murâbahah*, *plafond* pembiayaan yang besar, jangka waktu mencapai 15 tahun, angsuran bisa berupa Super Ringan atau Fix n Fix. Syarat pembukaan berupa mengisi formulir

pembiayaan, KTP, KK, NPWP, mutasi rekening giro 3 bulan terakhir, slip gaji, dan lain-lain

2) *Musyārahah*

Pembiayaan ini merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih yang masing-masing menyetorkan modal tertentu dan keuntungan serta risiko ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Berbeda halnya dengan *muḍārabah* yang salah satu pihak saja yang menyetorkan modalnya. Bank Muamalat memiliki pembiayaan *musyārahah* dengan jenis produk meliputi pembiayaan modal kerja reguler, pembiayaan modal kerja proyek, pembiayaan rekening koran syariah, dan lain-lain.

a) Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja

Pembiayaan ini dilakukan untuk membantu kebutuhan modal akan usaha sehingga pengembangan usaha menjadi lancar. Keuntungan yang diperoleh berupa kesesuaian dengan prinsip syariah, meningkatkan omset penjualan, jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan, *plafond* mulai dari Rp 100 juta. Syarat pembukaan yaitu mengisi formulir pembiayaan, KTP, KK, NPWP, slip gaji, laporan keuangan 2 tahun terakhir, mutasi rekening giro 6 bulan terakhir, legalitas jaminan, bukti *purchase order* atau surat perintah kerja, rekening telepon dan rekening listrik 3 bulan terakhir.

3) *Ijārah*

Pembiayaan ini merupakan sewa-menyewa antara dua pihak yang mana nantinya akan mendapatkan keuntungan berupa *ujrah*. Nasabah mengajukan pegadaian emas kepada bank, kemudian bank memberikan uang pinjaman berupa gadai. Nasabah melunasi pinjaman beserta uang sewa, bank

mengembalikan emas kepada nasabah. Produk dalam Bank Muamalat yaitu pembiayaan iB Muamalat Multiguna.

a) Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

Pembiayaan ini dilakukan oleh bank dan nasabah yang digunakan nasabah untuk pembelian barang dan jasa yang sifatnya halal. Keuntungan berupa kesesuaian dengan prinsip syariah, tidak memerlukan agunan, tidak diwajibkan uang muka. Syarat pembukaan berupa nasabah perorangan, tidak mengalami pembiayaan bermasalah, *discover* asuransi.

4) *Musyārahah Mutanāqishah*

Pembiayaan ini dilakukan antara dua pihak atau lebih yang melakukan perjanjian berdasarkan akad MMQ dan kepemilikan pihak satu menjadi berkurang dikarenakan pembelian secara bertahap oleh pihak yang lain. Bank dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad MMQ. Penyertaan modal dilakukan oleh kedua pihak dengan syarat bahwa kepemilikan modal bank lebih besar dari nasabah. Bank menyewakan modalnya kepada nasabah, hasil berupa *ujroh* nasabah dibayarkan kepada bank sebagai bentuk pengurangan porsi modal bank sampai tersisa 0%. Produk dalam Bank Muamalat berupa pembiayaan KPR iB Muamalat *Indent*, *ready stock*, bisa juga dilakukan *take over* KPR, iB Muamalat *Asset Refinance* Syariah.

a) *Take Over* KPR

Pembiayaan ini dilakukan dengan perikatan antara nasabah dan bank dengan akad MMQ dimana nasabah memiliki itikad untuk mengalihkan KPR dari bank konvensional kepada bank syariah. Syarat pembukaan berupa formulir pembiayaan, KTP, KK, NPWP, mutasi rekening giro 3 bulan terakhir, slip gaji.

b) **Pembiayaan iB Muamalat Asset *Refinance* Syariah**

Produk ini berupa pembiayaan khusus segmentasi *corporate* dengan skema *refinancing* yang dilakukan secara syariah, tujuannya untuk membiayai perusahaan yang memiliki investasi atas suatu aset atas proyek yang telah berjalan dan telah menghasilkan suatu pendapatan. Syarat pembukaan yaitu akta pendirian, dokumen pengesahan badan hukum, SIUP, TDP, NPWP, SITU, surat keterangan domisili, dan lain-lain.

5) ***Istishna***

Nasabah dan bank melakukan kerja sama melalui akad *istishna*, kemudian nasabah melakukan pemesanan barang yang diajukan kepada bank. Setelah itu, bank membeli barang dari *supplier* yang nantinya akan dikirim ke nasabah. Pembayaran barang pesanan bisa dilakukan secara mengangsur atau di muka. Produk dalam Bank Muamalat yaitu pembiayaan KPR iB Muamalat *Indent*.

a) **KPR Muamalat iB *Indent***

Pembiayaan ini ditujukan untuk pembelian rumah yang belum tersedia atau membangun rumah. Syarat pembukaan berupa formulir pembiayaan, KTP, KK, NPWP, mutasi rekening giro 3 bulan terakhir, slip gaji, dan lain-lain.

**C. Implementasi Akad *Musyarakah Mutanāqishah* pada *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat KCU Purwokerto**

1. **Prosedur dan Mekanisme *Take Over* Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad *Musyarakah Mutanāqishah***

Hasil dari wawancara dengan Bapak Baktiyono Harjono selaku *Relationship Manager Financing* di Bank Muamalat KCU Purwokerto menyampaikan bahwa produk *take over* pembiayaan hunian syariah menggunakan dua alternatif akad yaitu *murābahah* dan *musyarakah*

*mutanāqīshah* . Pada pembiayaan *take over* dengan akad *murâbahah* digunakan akad *qard* kemudian dilanjutkan secara terpisah akad *murâbahah*. Sedangkan dalam pembiayaan *take over musyārakah mutanāqīshah* pada bank syariah bisa melakukan transfer kepada bank konvensional sesuai dengan sisa *outstanding* (Wawancara pada tanggal 10 Juli 2022, pukul 09.30 WIB).

Bapak Baktiyono Harjono juga menyampaikan bahwa *take over* pembiayaan hunian syariah ditujukan untuk mengalihkan utang dari bank konvensional ke bank syariah atau bisa juga terjadi sesama bank syariah. Akan tetapi, akad yang digunakan di bank syariah sebelumnya harus berbeda dengan akad yang digunakan di bank syariah baru. Misalnya nasabah menggunakan pembiayaan *murâbahah* di Bank Syariah A. Nasabah mengajukan *take over* kepada Bank Syariah B, maka akad yang digunakan harus berbeda, misalnya *musyārakah mutanāqīshah* .

Hasil dari wawancara dengan Bapak Remedial Akbar selaku Bank *Collection* di Bank Muamalat KCU Purwokerto menyampaikan alur pembiayaan secara umum yaitu nasabah melakukan permohonan pembiayaan, melengkapi dokumen yang diperlukan, *BI-Checking*, Analisa Pembiayaan, menyampaikan kepada komite pembiayaan melalui memorendum, pencairan dana, jika ada pembiayaan bermasalah segera diselesaikan (Wawancara pada tanggal 9 Juli 2022, pukul 10.00 WIB).

Terdapat beberapa prosedur dalam *take over* pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat KCU Purwokerto yaitu sebagai berikut:

a. Permohonan Pembiayaan

Calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan harus mengajukan permohonan kepada Bank Muamalat KCU Purwokerto. Calon nasabah datang ke kantor Bank Muamalat KCU Purwokerto untuk mengisi formulir. Setelah mengisi formulir pembiayaan, calon nasabah juga diminta untuk memenuhi seluruh persyaratan yaitu:

- 1) Minimal usia calon nasabah yaitu 21 tahun.
- 2) Maksimal usia bagi pegawai 55 tahun dan untuk wiraswata 60 tahun.
- 3) Tidak mengalami pembiayaan bermasalah.
- 4) Pembiayaan di-*cover* dengan asuransi jiwa.
- 5) Fasilitas angsuran autodebet dari Tabungan Muamalat.
- 6) Minimal 3 bulan menjadi nasabah tabungan BMI.

Selain persyaratan di atas juga terdapat beberapa persyaratan dokumen (*copy*) yang harus dimiliki nasabah yaitu:

- 1) KTP calon nasabah dan pasangan suami atau istri.
  - 2) NPWP pribadi atau suami.
  - 3) Kartu Keluarga (KK).
  - 4) Akta Perkawinan (jika menikah).
  - 5) Akta Perceraian (jika cerai hidup).
  - 6) Sertifikat bukti kepemilikan agunan (SHM atau SHGB)
  - 7) Riwayat rekening tabungan/ giro yang menjadi cerminan gaji calon nasabah 3 bulan terakhir.
  - 8) Asli slip gaji minimal bulan terakhir.
  - 9) PBB tahun terakhir.
  - 10) Asli form aplikasi permohonan pembiayaan standar BMI.
  - 11) Surat keterangan sisa *outstanding* bank lain.
  - 12) Izin mendirikan bangunan.
  - 13) Rincian penggunaan dana.
- b. *BI-Checking*

Pada proses ini dilakukan untuk mengetahui Informasi Debitur Individual (IDI) secara historis mengenai kolektabilitas calon nasabah. Pada tahap ini merupakan salah satu faktor mengenai calon nasabah apakah layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan. Proses melakukan *BI-Checking* membutuhkan waktu beberapa hari untuk mengetahui riwayat kredit calon nasabah. Hasil dari *BI-Checking* akan dimasukkan ke dalam berkas permohonan pembiayaan.

c. Analisa Pembiayaan

Pada tahap ini dilakukan analisa oleh *marketing* terhadap nasabah mengenai *character, capacity, capital, collateral* dan *condition of economy*. Hal ini dilakukan sebagai bagian dari faktor yang menentukan apakah nasabah layak untuk diberikan fasilitas pembiayaan atau tidak.

1) *Character*

Karakter seseorang merupakan salah satu hal yang menjadi perhitungan dalam pemberian pembiayaan. Calon nasabah harus memiliki watak yang sifatnya positif, sehingga bisa menumbuhkan kepercayaan bank terhadap calon nasabah. Watak yang negatif tentu saja mengurangi tingkat kepercayaan bank terhadap calon nasabah. Bank bisa melakukan analisa melalui lingkungan sekitar nasabah serta informasi dari *BI-Checking*.

2) *Capacity*

Kemampuan calon nasabah dalam melakukan pembayaran menjadi faktor penting dalam pemberian fasilitas pembiayaan. Sudah barang tentu bank tidak mau membiayai calon nasabah yang tidak bisa melakukan pelunasan angsuran. Hal ini akan merugikan bank itu sendiri.

3) *Capital*

Modal calon nasabah menjadi bahan pertimbangan dalam fasilitas pembiayaan. Kondisi modal ini dapat dilihat dari laporan keuangan calon nasabah. Dari laporan keuangan tersebut bisa dilihat tingkat likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan lain-lain.

4) *Collateral*

Jaminan digunakan untuk meminimalisir calon nasabah yang tidak bisa membayar angsuran. Selain itu, jaminan bisa diperjualbelikan apabila nasabah tidak bisa membayar angsuran.

Jaminan yang diberikan dapat berupa fisik dan non fisik. Bank kemudian melakukan taksasi pada jaminan. Penilaian jaminan dilakukan untuk mengetahui nilai barang yang akan diikatkan sebagai jaminan. Hal dilakukan sebagai dasar dari berapa besar jumlah pembiayaan yang bisa diberikan kepada nasabah. Dari total nilai barang yang diikatkan sebagai jaminan, hanya 80% saja yang bisa dicairkan dan digunakan sebagai pembiayaan.

#### 5) *Condition of Economy*

Bank perlu melihat kondisi ekonomi calon nasabah dari skala makro maupun skala mikro. Selain itu, perlu dipertimbangkan hal-hal yang berhubungan dengan ekonomi yaitu kondisi politik, sosial, budaya dan lain-lain. Hal ini penting dilakukan guna mengurangi pembiayaan bermasalah calon nasabah.

#### d. Komite Pembiayaan

Setelah melakukan analisa pembiayaan, *marketing* membuat memorendum yang berisi permohonan fasilitas pembiayaan kepada komite pembiayaan. Memorendum ini nantinya akan dikirim kepada bank pusat untuk dipresentasikan. Pada tahap ini akan menentukan apakah memorendum tersebut disetujui atau tidak. Jika disetujui, maka pembiayaan tersebut dapat dicairkan, begitu pula sebaliknya. Pemberitahuan persetujuan atau penolakan akan diumumkan 3 hari setelah dipresentasikan.

#### e. Pengalihan Utang atau *Take Over*

Bank konvensional memberikan surat keterangan mengenai sisa *outstanding* dari kegiatan KPR yang dilakukan oleh nasabah. Sisa *outstanding* tersebut merupakan kewajiban yang tidak bisa dilunasi atau nasabah memiliki itikad baik untuk mengalihkan kegiatan fasilitas kredit agar lebih sesuai dengan syariah. Setelah mengetahui sisa *outstanding* nasabah, bank syariah melakukan pembayaran dana melalui rekening pinjaman atas nama nasabah kepada bank

konvensional. Dalam hal ini bank syariah dan nasabah melakukan akad *qard* atau memberikan pinjaman kepada nasabah selama jangka waktu 7 hari untuk menyelesaikannya.

Sertifikat kepemilikan agunan yang sebelumnya berada pada hak tanggungan bank konvensional dihapus melalui surat roya yang diajukan ke Badan Pertahanan Negara (BPN) setelah pelunasan tadi. Sertifikat kepemilikan agunan tersebut bisa diambil oleh nasabah yang sebelumnya masih berada di bank konvensional karena hak tanggungan tersebut.

Status kepemilikan aset tersebut masih atas nama nasabah. Walaupun merupakan kepemilikan bersama, tidak menjadikan bank syariah berkurang kewenangannya dalam aset tersebut. Hal ini bertujuan untuk menghindari biaya ganda untuk pembalikan nama. Bank syariah dan nasabah melakukan penandatanganan surat keterangan membebaskan hak tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang baru. Pembuatan tersebut bisa melalui notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hak tanggungan tersebut digunakan untuk menjamin ketaatan nasabah dalam membayarkan kewajiban kepada bank syariah yang berupa jaminan. Selama nasabah belum melunasi seluruh angsuran, aset tersebut masih menjadi milik bersama dan sewaktu-waktu bisa menjadi milik bank jika nasabah tidak bisa membayar angsuran.

*Take over* bisa juga disertai dengan *top up* dana. Hal ini dilakukan jika calon nasabah memiliki itikad untuk menambah jumlah pembiayaan yang tidak bisa dilakukan di bank sebelumnya. Maka hal ini disebut dengan *refinancing* atau pembiayaan ulang. Jika didalam pembiayaan hunian syariah, maka nasabah melakukan *top up* untuk kebutuhan renovasi.

f. Akad *musyarakah mutanāqishah*

Setelah bank menerima *cover note* mengenai bank konvensional telah menerima bukti penerimaan dana dari pembayaran sisa

*outstanding* nasabah, maka dilakukan akad *musyārahah mutanāqīshah*. Keduanya mengikatkan diri dan bertanggungjawab atas segala tindakannya terhadap perikatan tersebut. Penyertaan modal dilakukan oleh nasabah dan bank syariah. Modal yang disertakan sebagai dasar dalam menanggung kerugian.

Sisa *outsanding* yang telah dibayarkan bank syariah menjadi bagian dari penyertaan modal bank syariah di dalam *musyārahah mutanāqīshah*. Nasabah menyertakan modal sebesar jumlah pembiayaan yang telah dilakukannya di bank lain. Dengan adanya hal ini, maka terjadilah akad *musyārahah mutanāqīshah* antara bank syariah dengan nasabah.

g. Pembayaran Angsuran

Nasabah yang telah mengikatkan diri dengan bank syariah melalui akad *musyārahah mutanāqīshah*, berjanji untuk membeli porsi bank syariah dan bank syariah juga berjanji untuk menjual porsinya kepada nasabah. Nasabah kemudian melakukan pembayaran angsuran yang memiliki fungsi sebagai uang sewa karena telah menempati rumah tersebut. Angsuran tersebut sebagai proses pengalihan kepemilikan dari bank kepada nasabah.

Aset bersama tersebut juga boleh disewakan kepada nasabah atau pihak lain. Besaran sewa ditentukan oleh tim ALCO (*Asset and Liability Committee*). Besaran sewa setiap dua tahun sekali di-*review* oleh bank. Hasil sewa tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Hasil sewa milik nasabah bisa digunakan untuk tambahan pembayaran angsuran. Bagian bank yang berupa hasil sewa bisa digunakan sebagai keuntungan. Jadi pembayaran angsuran bukan hanya dari hasil aset bersama, tetapi juga dari pembayaran angsuran pokok senilai tertentu. Pada akhir periode pembayaran angsuran, porsi milik bank menjadi 0%.

Setelah nasabah melunasi keseluruhan angsuran, maka bank akan memberikan bukti pelunasan dan surat roya untuk melepaskan hak

tanggungannya kepada BPN. Pada akhirnya nasabah menjadi pemilik 100% aset tersebut.

#### h. Pembiayaan Bermasalah

Nasabah tentu saja bisa mengalami permasalahan dalam pembiayaan. Alternatif penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut bisa melalui *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*. Ketika nasabah tidak dapat membayar angsuran setelah melalui penyelesaian pembiayaan bermasalah dan selama sebulan tidak ada kabar, maka nasabah akan diberi surat peringatan tiga kali yang masing-masing berjarak 14 hari dari bank syariah. Tahap terakhir seandainya nasabah tetap tidak membayar angsuran, maka agunan tersebut dapat dilelang kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL).

## 2. Analisis Aspek Kesesuaian *Take Over* di Bank Muamalat KCU Purwokerto dengan Syariah

Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto menerapkan *take over* dengan dua akad pilihan yaitu *murâbahah* dan *musyarakah mutanâqishah*. Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tidak menyebutkan alternatif pembiayaan *take over* dengan akad *musyarakah mutanâqishah*, tetapi hal ini tidak membuat pembiayaan tersebut lantas tidak sesuai dengan syariah. Dalam Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK/2015 menyebutkan alternatif pembiayaan *take over* dengan akad *musyarakah mutanâqishah*.

Dalam Surat Edaran OJK tersebut menyatakan proses pembiayaan *take over* yaitu bahwa calon nasabah yang ingin melakukan *take over* dengan akad *musyarakah mutanâqishah* terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada bank syariah. Kemudian, calon nasabah melunasi sisa kredit kepada bank konvensional dan melakukan kerja sama dengan bank syariah melalui akad *musyarakah mutanâqishah*. Aset bersama dapat disewakan dan hasil sewa tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah

disepakati. Calon nasabah membayar angsuran sebagai pengalihan kepemilikan aset dari bank syariah.

Berdasarkan alternatif yang ditawarkan OJK, Bank Muamalat KCU Purwokerto juga menerapkan *take over* seperti penjelasan diatas. Bank Muamalat KCU Purwokerto menerima surat keterangan sisa *outsanding* dari bank konvensional yang nanti dibayar atas nama nasabah. Bank Muamalat KCU Purwokerto dan nasabah mengikatkan diri melalui akad *musyarakah mutanāqishah* . Porsi kepemilikan Bank Muamalat dialihkan ke nasabah melalui angsuran selama jangka waktu tertentu. Aset tersebut juga boleh disewakan kepada nasabah atau pihak lain. Pada masa akhir angsuran, porsi kepemilikan aset Bank Muamalat KCU Purwokerto menjadi 0%. Nasabah memiliki seluruh aset tersebut.

Menurut Bapak Baktiyono Harjono selaku *relationship manager financing* di Bank Muamalat KCU Purwokerto bahwa pembiayaan *take over* menggunakan akad *musyarakah mutanāqishah* terjaga *sharia compliance*-nya (Wawancara pada tanggal 10 Juli 2022, pukul 09.30 WIB).

Walaupun *take over* dengan akad *musyarakah mutanāqishah* tidak ada dalam alternatif yang ditawarkan oleh Fatwa DSN-MUI, tetapi akad *musyarakah mutanāqishah* sendiri terdapat dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 butir ketiga angka satu menyatakan akad *musyarakah mutanāqishah* terdiri dari *syirkah* dan *bai'*. Dalam Bank Muamalat KCU Purwokerto, sisa *outsanding* yang dibayarkan oleh nasabah atas dana dari Bank Muamalat KCU Purwokerto merupakan bagian dari bank, sedangkan sisanya yang telah lunas merupakan bagian dari nasabah. Bank Muamalat KCU Purwokerto juga berjanji untuk menjual bagian dari asetnya kepada nasabah, begitu juga sebaliknya nasabah berjanji untuk memberli bagian dari aset bank. Maka dari itu, dalam poin ini telah memenuhi aspek syariah.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 butir ketiga angka dua (a) menyatakan bahwa para mitranya menyertakan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan. Dalam hal ini telah disebutkan diatas bahwa Bank Muamalat KCU Purwokerto dan nasabah sama-sama menyertakan modal.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 butir ketiga angka dua (b) menyatakan bahwa para mitranya memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati. Dalam hal ini Bank Muamalat KCU Purwokerto menyewakan asetnya kepada nasabah dan hasil dari sewa tersebut disesuaikan dengan nisbah yang telah disepakati.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 butir ketiga angka dua (c) menyatakan bahwa kerugian ditanggung sesuai dengan proporsi modal. Bank Muamalat KCU Purwokerto dan nasabah menanggung kerugian sesuai dengan proporsi modalnya masing-masing.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 butir ketiga angka tiga menyatakan LKS wajib berjanji untuk menjual seluruh porsinya secara bertahap kepada pihak kedua yang wajib membelinya. Bank Muamalat KCU Purwokerto berjanji menjual bagian kepemilikannya kepada nasabah secara mengangsur. Nasabah bisa membayaran angsuran atas hasil sewa yang telah dibagi.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 butir ketiga angka empat menyatakan jual beli dilakukan sesuai dengan kesepakatan. Bank Muamalat KCU Puwokerto dan nasabah melakukan jual beli berdasarkan kesepakatan yaitu bank menjual porsi kepemilikannya dan nasabah wajib membelinya secara mengangsur.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 butir ketiga angka lima menyatakan setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh porsi kepemilikan LKS beralih kepada nasabah. Nasabah membeli porsi kepemilikan Bank Muamalat KCU Purwokerto secara mengangsur selama jangka waktu yang telah disepakati.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 ketentuan khusus angka satu, dua, tiga menyatakan aset dapat disewakan kepada nasabah atau pihak lain, keuntungan hasil sewa berdasarkan nisbah. Dalam hal ini telah disebutkan diatas bahwa aset bersama Bank Muamalat KCU Purwokerto dan nasabah boleh disewakan kepada nasabah itu sendiri ataupun pihak lain dan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Hasil sewa tersebut boleh dijadikan angsuran dalam pembayaran kepada Bank Muamalat KCU Purwokerto.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 ketentuan khusus angka empat menyatakan bahwa pengurangan porsi kepemilikan bank dinyatakan secara jelas dan disepakati didalam akad. Janji Bank Muamalat KCU Purwokerto untuk menjual porsi asetnya dan nasabah membeli porsi bank dinyatakan secara jelas dalam akad.

Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 ketentuan khusus angka lima, biaya perolehan aset menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan aset menjadi beban pembeli. Dalam hal ini nasabah menanggung biaya administrasi, biaya asuransi serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan akad dengan Bank Muamalat KCU Purwokerto.

Berdasarkan hasil tersebut, akad *musyarakah mutanāqishah* di Bank Muamalat KCU Purwokerto sebagian telah sesuai dengan syariah, ketidaksesuaian terjadi pada biaya asuransi yang harus dibebankan kepada nasabah. Menurut Otoritas Jasa Keuangan melalui standar produk *musyarakah mutanāqishah*, tidak dibolehkan menyebutkan salah satu mitra menanggung semua biaya asuransi atau pemeliharaan atas dasar bahwa ia pada akhirnya akan memiliki obyek *musyarakah* . Oleh karena itu, biaya asuransi harus ditanggung oleh bank syariah dan nasabah karena merupakan biaya pemeliharaan, bukan biaya peralihan aset (Buchori, dkk, 2016:231).

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan mengenai implementasi *musyārahah mutanāqīshah* pada *take over* pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat KCU Purwokerto diperoleh beberapa kesimpulan diantaranya sebagai berikut:

1. Prosedur dan mekanisme *take over* pembiayaan hunian syariah dengan akad *musyārahah mutanāqīshah* sebagai berikut:

Pertama, calon nasabah melakukan permohonan kepada Bank Muamalat KCU Purwokerto dengan disertai membawa dokumen yang diperlukan untuk pengajuan pembiayaan. Setelah mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang diminta pihak bank, dilakukan *BI-Checking* untuk mengetahui historis nasabah mengenai kolektabilitasnya.

Setelah mengetahui riwayat pembiayaan tersebut, dilakukan analisa pembiayaan seperti *character, capacity, capital, collateral* dan *condition of economy* untuk mengetahui kelayakan nasabah dalam pembiayaan. Pihak bank membuat memorendum pembiayaan yang diajukan kepada komite pembiayaan untuk meminta persetujuan.

Jika pembiayaan disetujui, maka pihak bank meminta surat keterangan sisa *outsanding* dari bank lain untuk melunasi sisa kewajiban nasabah. Setelah dilunasi maka terjadi pengikatan *musyārahah mutanāqīshah* antara nasabah dan pihak bank yang baru disertai pengikatan agunan. Nasabah melunasi seluruh angsuran kepada pihak bank guna mengalihkan kepemilikan sepenuhnya kepada nasabah. Aset tersebut juga bisa disewakan kepada nasabah sendiri atau pihak lain. Jika ada pembiayaan bermasalah, maka secepatnya melakukan penyelesaian di antara keduanya.

2. Analisis Aspek Kesesuaian *Take Over* di Bank Muamalat KCU Purwokerto dengan Syariah

*Take over* dengan akad *musyarakah mutanaqishah* tidak disebutkan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang *take over*, tetapi disebutkan pada Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK/2015. Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto, akad *musyarakah mutanaqishah* sebagaimana telah sesuai dengan syariah, ketidaksesuaian terjadi pada biaya asuransi yang harus dibebankan kepada nasabah. Menurut Otoritas Jasa Keuangan melalui standar produk *musyarakah mutanaqishah*, tidak dibolehkan menyebutkan salah satu mitra menanggung semua biaya asuransi atau pemeliharaan atas dasar bahwa ia pada akhirnya akan memiliki obyek *musyarakah*. Oleh karena itu, biaya asuransi harus ditanggung oleh bank syariah dan nasabah.

**B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian ada beberapa hal yang dapat dipertimbangkan sebagai masukan dengan tujuan untuk kebaikan dan kemajuan *take over* pembiayaan hunian syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat KCU Purwokerto yaitu:

1. Bagi pihak Bank Muamalat KCU Purwokerto, terkait biaya asuransi seharusnya ditanggung oleh bank syariah dan nasabah. Hal ini sesuai dengan standar produk *musyarakah mutanaqishah* yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan bahwa tidak boleh menyebutkan salah satu mitra menanggung semua biaya asuransi atau pemeliharaan atas dasar bahwa ia pada akhirnya akan memiliki obyek *musyarakah*.
2. Bagi pihak peneliti selanjutnya, pembahasan mengenai *take over* pembiayaan hunian syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* masih jauh dari kesempurnaan, terutama pada wawancara nasabah yang tidak bisa dilakukan oleh peneliti. Saya berharap peneliti selanjutnya bisa mewawancarai nasabah agar lebih mendalam lagi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulahanaa. 2020, *Kaidah-Kaidah Keabsahan Multi Akad (Hybrid contract) Dan Desain Kontrak Ekonomi Syariah*. Trust Media, Yogyakarta.
- Afrilia, Eka. 2016. “Analisa Penerapan Akad Musyārakah mutanāqīshah Pada Bank Muamalat Surabaya”. *Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya.
- Agusti, Rizca. 2017. “Analisis Pelaksanaan Pengalihan Utang (Take Over) Pada Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi”. *Skripsi*. Batusangkar: IAIN Batungasngkar.
- Ardella, Intan. 2021. “Analisis Strategi Promosi Dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Produk KPR Pada Pengalihan Utang (Take Over) Di Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun”. *Skripsi*. Ponorogo: Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.
- Ayub, Muhammad. 2009, *Understanding Islamic Finance*. PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Bank Muamalat. 2020. “Laporan Keuangan Bank Muamalat” diakses 31 Januari 2022 dari <https://www.bankmuamalat.co.id> , 2020, diakses pukul 10.26.
- Basyariah, Nuhbatul. 2018. “Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyārakah mutanāqīshah* pada Perbankan Syariah di Indonesia”, dalam *Jurnal Muqtasid*.
- Buchori, Ahmad. 2016. *Standar Produk Musyārakah mutanāqīshah* . Otoritas Jasa Keuangan, Jakarta.
- Chapra, Umer. 2000, *Sistem Moneter Islam*. Gema Insani, Yogyakarta.
- Dwitama, Ikhsan. 2008. “Studi Penerapan Akad Musyārakah mutanāqīshah Pada KPR Muamalat iB Kongsy”. *Skripsi*. Bandung: Universitas Padjajaran.
- Fauziyah, Amira dan Achmad Zaky. 2016. “Analisis Perbedaan Implementasi KPR Konvensional Dengan KPR Syariah”, dalam *Jurnal Ilmiah FEB*, Vol. 4, No. 2.
- Fermi, Henrico. 2020. “Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga (BI Rate) Terhadap Tingkat Non Performing Finance (NPF) Pada Bank Umum Syariah Periode (2013-2018)”. *Skripsi*. Bandung: Universitas Sangga Buana YPKP.
- Fuji Lestari, Anita. 2018. “Penerapan Akad Musyārakah mutanāqīshah Dan Akad Murābahah Pada Produk KPR Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin”. *Skripsi*. Banjarmasin: Politeknik Negeri.
- Hakim, Atang. 2011, *Fiqh Perbankan Syariah*. Refika Aditama, Bandung.

- Hasanudin, Maulana. H, & Mubarak, Jaih. H. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kencana.
- Hidayatullah, Achmad Syarief. 2020. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murâbahah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya)”. *Skripsi*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Husein, Muh Turizal. 2019. “Telaah Kritis Akad Musyōrakah Mutanaqishah”, dalam *Journal of Islamic Economics and Banking*, Vol. 1, No. 1.
- Ifham, Ahmad. 2017, *Ini Lho KPR Syariah!*. Gramedia, Jakarta.
- Irwanto, Ahmad. 2021. “Telaah Terhadap Akad Musyōrakah mutanāqishah (MMQ) Pada Produk Kredit Griya Sejahtera IB di Bank Sumsel Babel Syariah Cabang Pembantu Kampus UIN Raden Fatah Palembang”. *Skripsi*. Palembang: Universitas Raden Fatah Palembang.
- Zahroh, Isna Latifatul. 2018. “Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT Di BRI Syariah KCP Purbalingga”. *Laporan Tugas Akhir*. Purwokerto: IAIN Purwokerto.
- Imronah, ‘Ainul. 2018. “Musyōrakah mutanāqishah ”, dalam jurnal *Al-Intaj*, Vol. 4, No. 1.
- Iqtishadconsulting. 2015. “Mengapa Bank Syariah Harus Menerapkan *Musyōrakah mutanāqishah* ?” diakses 16 November 2021 pukul 9.24 dari <https://www.iqtishadconsulting.com/content/read/blog/mengapa-musyōrakah-mutanaqishah-mutlak-diperlukan-diterapkan-perbankan-syariah-->
- Iskandar. 2018. “Analisis Aspek *Sharia Compliance* Dari Pembiayaan *Take Over* Pada Perbankan Syariah”, dalam jurnal *JESKaPe*, Vol. 2, No. 1.
- J. Meleong, Ley. 2013, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Kadir, Rifadli. 2021, *Manajemen Risiko Pembiayaan Bank Syariah*. Samudera Biru, Yogyakarta.
- Karim, Adiwarmen A. 2014, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Kurniawan dan Afit. 2013. “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara *Murâbahah*, *Ijārah Muntōhiya Bittamlik*, Dan *Musyōrakah mutanāqishah* ”, dalam jurnal *ia in kudu s*, Vol. 1, No. 2.
- Kurniawan dan Aris. 2020. “Analisis Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Konvensional dengan Pembiayaan Rumah di Bank Syariah (Studi

- Kasus Pada Bank Syariah Mandiri dengan Bank Cimb Niaga)”, dalam *Jurnal Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 4, No. 1.
- Kompas. 2022. “Cari Tahu Keuntungan dan Manfaat dari Fasilitas KPR Syariah” diakses pada tanggal 25 Mei 2022 Pukul 17.30 dari <https://money.kompas.com/read/2022/03/09/082400226/cari-tahu-keuntungan-dan-manfaat-dari-fasilitas-kpr-syariah>
- Langi, Gea Papurane dan Imron Mawardi. 2019. “Manajemen Risiko Pembiayaan Musyōrakah mutanāqīshah Di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya”, dalam *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, Vol. 6, No. 1.
- Maharani, dkk. 2021. “Revenue Sharing or Profit Sharing? Akutan Alasannya”, dalam *Jurnal Tabarru*, Vol. 4, No. 2.
- Maulidia, Yunita dkk. 2021. “Analisis Implementasi *Take Over* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB Syariah Cabang Cibinong”, dalam *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 12, No. 1.
- Mubarak, Jaih, & Maulana Hasanudin. 2017. *Fikih Mu’amalah Maliyyah: Akad Syirkah dan Muḍārabah*. Bandung: Simbiosia Rekatama Media.
- Mubarak, Jaih, & Maulana Hasanudin. 2012. *Perkembangan Akad Musyōrakah*. Jakarta: Kencana.
- Munawarmah, Sri. 2020. “Implementasi Pembiayaan KPR iB Muamalat Pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya Ditinjau Dalam Ekonomi Islam”. *Skripsi*. Palangka Raya: Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.
- Naja, Daeng. 2019, *Pembiayaan Take Over Oleh Bank Syariah*. Uwais Inspirasi Indonesia, Jawa Timur.
- Nurnasrina & Putra, P. Aiyes. 2018. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Cahaya Firdaus: Pekanbaru.
- Nugrahani, Farida. 2014, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa*. Solo: Cakra Books.
- Pratiwilahe, Nurcania. 2020. “Tinjauan Mekanisme Pelaksanaan *Take Over* Pada Pembiayaan Produk Kredit Kepemilikan Rumah Pada Beberapa Bank Syariah”. *Skripsi*. Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin.
- Ridwan, M dan Syahrudin. 2013. “Implementasi Musyōrakah mutanāqīshah sebagai Alternatif Pembiayaan Murābahah di Perbankan Syariah Indonesia”, dalam *Jurnal Tsaqafah*, Vol. 9, No. 1.
- Sugiyono. 2013, *Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. CV Alfabeta, Bandung.
- Sugiyono. 2015, *Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. CV Alfabeta, Bandung.

Syafi'i Antonio, Muhammad. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Depok: Gema Insani.

Syafrida, Ida dan Ahmad Abror. 2011. "Faktor-faktor Internal dan Eksternal yang Mempengaruhi Pertumbuhan Aset Perbankan Syariah di Indonesia", dalam *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 10, No. 1.

Taqi Usmani, Muhammad. 1998, *An Introduction to Islamic Finance*. Belanda: Kluwer Law International.

Wardhani, Fatimah Setia. 2018. "Perbandingan Pelaksanaan Musyōarakah mutanāqīshah Pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok Dan Ijārah Muntahiyah Bitamlik Pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang". *Skripsi*. Batusangkar: Institut Agama Islam Negeri Batusangkar.

Widodo, Sugeng. 2014, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam: Prespektif Aplikatif*. Kaukaba, Yogyakarta.

Yulian Idris, Fahmi. 2021. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Milenial Dalam Memilih Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Nasabah BTN Syariah KCP Purwokerto)". *Skripsi*. Purwokerto: IAIN Purwokerto.



## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Lampiran 1 Pedoman Wawancara

#### Wawancara I

##### A. Identitas Informan

Nama : Baktiyono Harjono  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Jabatan : RM *Financing*

##### B. Pertanyaan Penelitian

###### 1. Apa pengertian dari *take over*?

**Narasumber:** “*Pengalihan pembiayaan yang berupa utang dari bank konvensional atau bank syariah lama ke bank syariah baru.*”

###### 2. Produk apa saja yang ditawarkan Bank Muamalat KCU Purwokerto dalam *take over*?

**Narasumber:** “*Pembiayaan take over bisa dilakukan di KPR dan Multiguna.*”

###### 3. Akad apa saja yang digunakan dalam *take over* pembiayaan hunian syariah?

**Narasumber:** “*Pada take over pembiayaan hunian syariah terdapat dua akad yang bisa digunakan yaitu murâbahah yang disertai qarḍ dan musyārakah mutanāqīṣah . Akad musyārakah mutanāqīṣah itu di Bank Muamalat sudah lama menggunakannya dan bank lain seperti BSI belum lama menggunakannya.*”

###### 4. Bagaimana persyaratan *take over*?

**Narasumber:** “*Minimal usia calon nasabah yaitu 21 tahun, maksimal usia, tidak mengalami pembiayaan bermasalah, sudah menjadi nasabah tabungan BMI minimal 3 bulan. Selain persyaratan tersebut juga terdapat beberapa persyaratan dokumen (copy) yang harus dimiliki nasabah yaitu KTP, NPWP, KK, Akta Perkawinan, Sertifikat bukti kepemilikan agunan, asli form aplikasi permohonan pembiayaan standar BMI, surat keterangan sisa outstanding bank lain.*”

**5. Bagaimana proses *take over* pada pembiayaan hunian syariah?**

**Narasumber:** “Dari surat keterangan sisa *outsanding* yang belum dibayar nasabah, kita melunasinya melalui rekening atas nama nasabah. Kemudian, surat roya digunakan untuk menghapus hak tanggungan di bank lama. Baru kemudian terjadi pembuatan akad *musyārahah mutanāqishah* yaitu porsi nasabah yaitu sebagian kewajiban yang telah dibayarnya kepada bank lama dan porsi bank baru yaitu pembayaran sisa *outsanding* yang belum dilunasi nasabah. Setelah itu, dibuat SKMTH atau APHT antara bank baru dan nasabah. Surat kepemilikan aset atas nama nasabah, walaupun pada dasarnya milik bersama. Nasabah membayar angsuran atau bisa disebut sewa dengan besaran yang telah ditentukan oleh Tim ALCO. Setelah masa akhir sewa, terjadi perpindahan kepemilikan dari bank baru kepada nasabah.”

**6. Apakah bisa mengalihkan utang dari bank syariah ke bank syariah baru?**

**Narasumber:** “Bisa, asalkan dari bank syariah lama berbeda akadnya dengan bank syariah baru, misalnya bank syariah lama akadnya *murâbahah*, maka bank syariah baru untuk *take over* menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah*. Hal ini karena aset yang telah dibeli melalui akad *murâbahah* tidak bisa dibeli lagi, karena itu akadnya harus berbeda”.

**7. Apa bedanya *take over* dengan *refinancing*?**

**Narasumber:** “Kalau *take over* itu mengambil alih aset, sedangkan *refinancing* digunakan untuk *top up* dana atau aset tersebut sudah dimiliki dan ingin menambah dana”.

**8. Alasan Bank Muamalat KCU Purwokerto menggunakan akad *musyārahah mutnaqishah* dalam *take over*?**

**Narasumber:** “MMQ lebih terjaga *sharia compliance*-nya mas”.

**9. Alasan nasabah melakukan *take over*?**

**Narasumber:** “Itikad baik dari nasabah yang ingin hijrah dari sistem konvensional kepada sistem yang lebih syariah”.

**10. Dalam pembiayaan *take over* dengan akad MMQ tidak menggunakan *qard* ya pak?**

**Narasumber:** *“Dalam take over akad MMQ tidak menggunakan qard , bank syariah bisa langsung transfer kepada bank konvensional, berbeda dengan murâbahah yang membutuhkan qard . Bisa dilihat dari peraturan OJK yang tidak mengharuskan take over akad MMQ menggunakan qard . Jangka waktu dalam pengurusan qard sendiri selama 7 hari guna penyelesaian administrasi dan dokumen terkait di bank konvensional”.*

**11. Dalam *take over* akad MMQ di Bank Muamalat KCU Purwokerto diatur dalam apa saja?**

**Narasumber:** *“Diatur dalam OJK, Fatwa DSN-MUI dan Bank Indonesia.*

## **Wawancara II**

### **A. Identitas Informan**

Nama : Remedial Akbar  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Jabatan : *Branch Collection*

### **B. Pertanyaan Penelitian**

**1. Apa yang dimaksud dengan *take over*?**

**Narasumber:** *“Nasabah yang tidak bisa melunasi kewajibannya di bank konvensional atau yang memiliki itikad baik untuk hijrah ke bank syariah atau dalam artian diambil alih oleh bank syariah.”*

**2. Alur pembiayaannya gimana ya pak?**

**Narasumber:** *“Pertama, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan datang ke kantor bank atau marketing yang mendatangi nasabah. Kedua, persyaratan yang diajukan bank dipenuhi beserta kelengkapan dokumen. Ketiga, pihak bank melakukan BI-Checking untuk mengetahui bagaimana riwayat nasabah dalam hal pembiayaan dan lain-lain yang berhubungan itu. Keempat, pihak bank melakukan analisa*

*pembiayaan berupa collateral, character, condition of economy, capital, capacity. Kelima, pihak marketing membuat memorandum pembiayaan untuk diajukan ke pusat dalam rangka meminta persetujuan pembiayaan. Keenam, penandatanganan akad atau pencairan dana. Dalam hal ini bank syariah terlebih dahulu mentransfer atas nama nasabah untuk melunasi sisa outstanding, kemudian baru penandatanganan akad. Keenam, jika ada pembiayaan bermasalah segera diselesaikan melalui reconditioning, rescheduling, dan restructuring. Bisa juga melalui pelelangan ke KPKNL.”*

**3. Akad yang digunakan untuk take over apa saja ya pak?**

**Narasumber:** *“Bisa melalui qard beserta murâbahah dan musyârahah mutanâqishah . Dalam hal pembiayaan ini, bank syariah mendampingi agar pelunasan sisa kewajiban tidak disalahgunakan.”*

**4. Take over sesama bank syariah bisa tidak pak?**

**Narasumber:** *“Bisa, tetapi akadnya harus berbeda agar ketika di bank syariah lama menggunakan murâbahah ini tidak membeli ulang.”*

**5. Ada syarat tertentu dalam jaminan tidak pak?**

**Narasumber:** *“Jaminan tersebut harus lebih tinggi dari pembiayaan ketika dilakukan taksasi. Karena pencairan didasarkan pada 80% dari jaminan.”*

**6. Kalau biaya-biaya proses take over ditanggung siapa ya pak?**

**Narasumber:** *“Biaya administrasi dan biaya pelaksanaan akad juga termasuk asuransi dan pengikatan jaminan ditanggung nasabah. Selain itu ada biaya pembelian barang yang ditanggung bersama antara bank dan nasabah”.*

*Lampiran 2 Foto Dokumentasi*

Wawancara 1 Pak Baktiyono Harjono pada tanggal 10 Juli 2022, pukul 09.30 WIB



Wawancara 2 Pak Remedial Akbar pada tanggal 9 Juli 2022, pukul 10.00 WIB



# Formulir Aplikasi KPR iB Hijrah

Formulir Aplikasi KPR iB Hijrah Bank Muamalat			
SEMUA INFORMASI HARAP DIISI (DENGAN HURUF KAPITAL/CETAK)		ISI ATAU BERIKAN TANDA <input checked="" type="checkbox"/> PADA KOTAK JAWABAN YANG SESUAI	
<b>MOHON LENGKAPI INFORMASI BERIKUT</b>			
<input type="checkbox"/> Ya, saya memiliki Rekening Muamalat		<input type="checkbox"/> Tidak, saya belum memiliki Rekening Muamalat	
Nomor Rekening : _____			
<b>FASILITAS PEMBIAYAAN (isi pada Lembar Tambahan Jika Fasilitas yang Diajukan lebih dari 1 dengan Agunan yang sama (kecuali Take Over+Top Up))</b>			
Skema Pengajuan :	<input type="checkbox"/> Penghasilan Tunggal	<input type="checkbox"/> Penghasilan Gabungan/Joint Income (Suami/Istri)	
Peruntukan Pembiayaan :	<input type="checkbox"/> Pembelian Properti	<input type="checkbox"/> Top Up	<input type="checkbox"/> Take Over
Program :	<input type="checkbox"/> Fix & Fix	<input type="checkbox"/> Angsuran Super Ringan (ASR)	<input type="checkbox"/> Take Over + Top Up
	<input type="checkbox"/> Lainnya :	<input type="checkbox"/> Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti	
Objek Yang Dibiayai :	<input type="checkbox"/> Properti	<input type="checkbox"/> Renovasi/Pembangunan	<input type="checkbox"/> Kendaraan
	<input type="checkbox"/> Furniture	<input type="checkbox"/> Jasa Konsumtif	<input type="checkbox"/> Lainnya :
Akad Fasilitas yang Diajukan :	<input type="checkbox"/> Murabahah	<input type="checkbox"/> MMQ (Musyarakah Mutanaqishah)	<input type="checkbox"/> Istisna
Total Plafond yang Diajukan :	Rp _____	<input type="checkbox"/> Lainnya	
Jangka Waktu Pembiayaan :	Bulan _____		
<b>1. Disi Jika Pembiayaan Pembelian Properti / Kendaraan :</b>			
a. Jenis Penjual :	<input type="checkbox"/> Developer Rekanan	<input type="checkbox"/> Developer Non Rekanan	<input type="checkbox"/> Non Developer
b. Nama Penjual :	_____		
c. Harga Penawaran Penjual / Nilai SPR* :	Rp _____	d. No Telp Penjual :	_____ - _____
	<small>*) Surat Pemetaan Rumah</small>	e. Uang Muka :	Rp _____
<b>Disi Jika Pembiayaan Pembelian Properti</b>			
f. Nama Proyek (jika penjual developer) :	_____		
g. Kondisi bangunan :	<input type="checkbox"/> Siap Huni (ready stock)	<input type="checkbox"/> Dalam Proses Pembuatan (indent)	
h. Alamat Properti :	_____ RT : _____ RW : _____		
	Kelurahan :	Kecamatan :	
	Kab/Kota :	Provinsi :	Kode Pos :
<b>2. Disi Bila Tujuan Pembiayaan Untuk Take Over Murni atau Take Over + Top Up :</b>			
a. Jenis Bank Asal :	<input type="checkbox"/> Bank Konvensional	<input type="checkbox"/> Bank Syariah	
b. Nama Bank :	_____		
c. Peruntukan Fasilitas di Bank Sebelumnya :	<input type="checkbox"/> Pembelian Properti	<input type="checkbox"/> Renovasi/Pembangunan	<input type="checkbox"/> Refinancing/Konsumsi Beragun Properti
	<input type="checkbox"/> Lainnya :	_____	
d. Akad Fasilitas di Bank Sebelumnya :	<input type="checkbox"/> Murabahah	<input type="checkbox"/> MMQ	<input type="checkbox"/> IMBT
e. Perkiraan nilai pelunasan Take Over :	Rp _____	f. Plafond Top Up :	Rp _____
	<input type="checkbox"/> Lainnya :	_____	
<b>DATA AGUNAN</b>			
Jenis Agunan :	<input type="checkbox"/> Rumah	<input type="checkbox"/> Ruko / Rukan	<input type="checkbox"/> Luas Tanah : _____ m <sup>2</sup>
	<input type="checkbox"/> Apartemen / Rusun	<input type="checkbox"/> Kaveling	<input type="checkbox"/> Luas Bangunan : _____ m <sup>2</sup>
Kondisi bangunan :	<input type="checkbox"/> Siap Huni	<input type="checkbox"/> Dalam Proses Pembuatan	Status Kepemilikan : <input type="checkbox"/> SHM <input type="checkbox"/> SHGB <input type="checkbox"/> Strata Title / SHMRS
Atas Nama Sertifikat (Eksisting/Balik Nama Jual Beli) :	_____		
No. Sertifikat :	_____	Berlaku Hingga :	dd-mm-yyyy
No. SPR* Developer :	_____		
	<small>*) Surat Pemetaan Rumah</small>		
Alamat Agunan :	_____ RT : _____ RW : _____		
	Kelurahan :	Kecamatan :	
	Kab/Kota :	Provinsi :	Kode Pos :
<b>DATA PEMOHON</b>			
Nama Lengkap Sesuai KTP :	_____		Jenis Kelamin : <input type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/> P
Nama Lengkap Tanpa Singkatan Dan Tanpa Gelar :	_____		
Tempat / Tanggal Lahir :	_____ / _____ - _____ - _____ dd-mm-yyyy		
Nomor KTP :	_____ Nomor NPWP : _____		
Nama Gadis Ibu Kandung :	_____		
Status Perkawinan :	<input type="checkbox"/> Belum Menikah	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Cerai
Pendidikan Terakhir :	<input type="checkbox"/> SD <input type="checkbox"/> SMP <input type="checkbox"/> SMA <input type="checkbox"/> Diploma <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> S2 <input type="checkbox"/> S3	Jumlah Tanggungan Anak : _____ Orang	
Status Tempat Tinggal :	<input type="checkbox"/> Milik Sendiri	<input type="checkbox"/> Keluarga	<input type="checkbox"/> Kontrak / Kos
Alamat Sesuai KTP :	_____ RT : _____ RW : _____		
	Kelurahan :	Kecamatan :	
	Kab/Kota :	Provinsi :	Kode Pos :
Alamat Tempat Tinggal Saat Ini** :	_____ RT : _____ RW : _____		
	Kelurahan :	Kecamatan :	
	Kab/Kota :	Provinsi :	Kode Pos :
Lama Tinggal :	_____ Tahun		

Alamat Surat-Menyurat	:	<input type="checkbox"/> Alamat KTP	<input type="checkbox"/> Alamat Tinggal	<input type="checkbox"/> Alamat Kantor	<input type="checkbox"/> Alamat Email
No. Telepon Rumah	:				No. HP 1 :
Alamat Email	:				No. HP 2 :

**DATA SUAMI/ISTRI**

Nama (Sesuai KTP)	:				
Tempat / Tanggal Lahir	:			/	-
Nomor KTP	:				dd-mm-yyyy
Pekerjaan	:				Nomor NPWP :
	:				No. HP :

**KERABAT YANG BISA DIHUBUNGI (TIDAK TINGGAL SERUMAH)**

Nama	:				
Alamat tinggal saat ini	:				RT : RW :
	:	Kelurahan	:	Kecamatan	:
	:	Kab/Kota	:	Provinsi	:
No. Telepon Rumah	:			No. HP	:
Hubungan Dengan Nasabah	:	<input type="checkbox"/> Orang Tua	<input type="checkbox"/> Saudara Kandung	<input type="checkbox"/> Anak Kandung	<input type="checkbox"/> Lainnya (Sebutkan)

**DATA PEKERJAAN PEMOHON (Isi pada Lembar Tambahan jika Pekerjaan Lebih dari 1)**

Jenis Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> Karyawan	<input type="checkbox"/> Profesional	<input type="checkbox"/> Wiraswasta	Status Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> Karyawan Tetap	<input type="checkbox"/> Karyawan Kontrak
	:	<input type="checkbox"/> Lainnya			Pembayaran Gaji	:	<input type="checkbox"/> Transfer Bank Muamalat	<input type="checkbox"/> Transfer Bank Lain
Nama Perusahaan	:							
Jabatan	:							
Kategori Instansi	:	<input type="checkbox"/> Pemerintahan	<input type="checkbox"/> BUMN	<input type="checkbox"/> TNI / Polri	Alamat Kantor / Tempat Usaha	:		
	:	<input type="checkbox"/> Wiraswasta / Profesional	<input type="checkbox"/> Swasta Asing	<input type="checkbox"/> Swasta Nasional		:	Kode Pos	
	:	<input type="checkbox"/> Lainnya			Telepon Kantor	:	-	Ext.
Lama Bekerja	:	Th	Bln	Jumlah karyawan	Telepon HRD	:	-	Ext.
Pendapatan Per Bulan	:	Rp						

**Informasi Tambahan (Diisi jika kondisi Kantor WPH)**

Alamat e-mail HRD	:		
Alamat e-mail atasan langsung Nasabah	:	Telp. atasan langsung Nasabah :	

**(Jika kurang dari dua tahun silahkan isi kolom dibawah ini)**

Jenis Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> Pegawai Negeri (PNS)	<input type="checkbox"/> Pegawai Swasta	Status Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> Karyawan Tetap	<input type="checkbox"/> Karyawan Kontrak	
	:	<input type="checkbox"/> Lainnya		Pembayaran Gaji	:	<input type="checkbox"/> Transfer Bank Muamalat	<input type="checkbox"/> Transfer Bank Lain	
Nama Perusahaan	:							
Jabatan	:							
Kategori Instansi	:	<input type="checkbox"/> Pemerintahan	<input type="checkbox"/> BUMN	<input type="checkbox"/> TNI / Polri	Alamat Kantor / Tempat Usaha	:		
	:	<input type="checkbox"/> Wiraswasta / Profesional	<input type="checkbox"/> Swasta Asing	<input type="checkbox"/> Swasta Nasional		:	Kode Pos	
	:	<input type="checkbox"/> Lainnya			Telepon Kantor	:	-	Ext.
Lama Bekerja	:	Th	Bln	Jumlah karyawan	Telepon HRD	:	-	Ext.
Pendapatan Per Bulan	:	Rp						

**DATA PEKERJAAN SUAMI/ISTRI (WAJIB DIISI BILA PENGHASILAN GABUNGAN) (Isi pada Lembar Tambahan jika Pekerjaan Lebih dari 1)**

Jenis Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> Karyawan	<input type="checkbox"/> Profesional	<input type="checkbox"/> Wiraswasta	Status Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> Karyawan Tetap	<input type="checkbox"/> Karyawan Kontrak
	:	<input type="checkbox"/> Lainnya			Pembayaran Gaji	:	<input type="checkbox"/> Transfer Bank Muamalat	<input type="checkbox"/> Transfer Bank Lain
Nama Perusahaan	:							
Jabatan	:							
Kategori Instansi	:	<input type="checkbox"/> Pemerintahan	<input type="checkbox"/> BUMN	<input type="checkbox"/> TNI / Polri	Alamat Kantor / Tempat Usaha	:		
	:	<input type="checkbox"/> Wiraswasta / Profesional	<input type="checkbox"/> Swasta Asing	<input type="checkbox"/> Swasta Nasional		:	Kode Pos	
	:	<input type="checkbox"/> Lainnya			Telepon Kantor	:	-	Ext.
Lama Bekerja	:	Th	Bln	Jumlah karyawan	Telepon HRD	:	-	Ext.
Pendapatan Per Bulan	:	Rp						

**Informasi Tambahan (Diisi jika kondisi Kantor WPH)**

Alamat e-mail HRD	:		
Alamat e-mail atasan langsung Nasabah	:	Telp. atasan langsung Nasabah :	

**(Jika kurang dari dua tahun silahkan isi kolom dibawah ini)**

Jenis Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> Pegawai Negeri (PNS)	<input type="checkbox"/> Pegawai Swasta	Status Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> Karyawan Tetap	<input type="checkbox"/> Karyawan Kontrak	
	:	<input type="checkbox"/> Lainnya		Pembayaran Gaji	:	<input type="checkbox"/> Transfer Bank Muamalat	<input type="checkbox"/> Transfer Bank Lain	
Nama Perusahaan	:							
Jabatan	:							
Kategori Instansi	:	<input type="checkbox"/> Pemerintahan	<input type="checkbox"/> BUMN	<input type="checkbox"/> TNI / Polri	Alamat Kantor / Tempat Usaha	:		
	:	<input type="checkbox"/> Wiraswasta / Profesional	<input type="checkbox"/> Swasta Asing	<input type="checkbox"/> Swasta Nasional		:	Kode Pos	
	:	<input type="checkbox"/> Lainnya			Telepon Kantor	:	-	Ext.
Lama Bekerja	:	Th	Bln	Jumlah karyawan	Telepon HRD	:	-	Ext.
Pendapatan Per Bulan	:	Rp						





Lampiran 3 Sertifikat PPL



Lampiran 4 Sertifikat KKN



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : Wahid Lukman Muhtadin
2. NIM : 1817202177
3. Tempat, Tanggal Lahir : Cilacap, 08 November 2000
4. Alamat Rumah : Jalan K. H. Ahmad Dahlan 05, Rt 05/Rw 01, Karang Pucung, Cilacap
5. Nama Ayah : Syukur Iskandar  
Nama Ibu : Mutirah

### B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
  - a. SD/MI, tahun lulus : SD Negeri 01 Karangpucung, 2012
  - b. SMP/MTS, tahun lulus : SMP Negeri 01 Karangpucung, 2015
  - c. SMA/MA, tahun lulus : SMA Negeri 01 Majenang, 2018
  - d. S1/ tahun masuk : Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2018
2. Pendidikan Informal  
Pesantren Mahasiswa An Najah

Purwokerto, 21 Agustus 2022



Wahid Lukman Muhtadin  
NIM. 1817202177

