

**ANALISIS KOMPARATIF PENERAPAN AKAD *MURABAHAH*
BIL WAKALAH DAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*
PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
(Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)**



SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)**

Oleh:

**ZAKIYA HASNA NUR NAHARI
NIM. 1817202135**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
JURUSAN EKONOMI DAN KEUANGAN ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI
PURWOKERTO
2022**

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

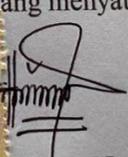
Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ZAKIYA HASNA NUR NAHARI
NIM : 1817202135
Jenjang : S.1
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Syariah
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Komparatif Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto).

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

Purwokerto, 5 Juli 2022
Saya yang menyatakan,




Zakiya Hasna Nur Nahari
NIM. 1817202135



**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 KOMPARATIF PENERAPAN AKAD *MURABAHAH BIL WAKALAH*
DAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*
PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
(STUDI KASUS BANK BTN SYARIAH KCP PURWOKERTO).**

Yang disusun oleh Saudara **Zakiya Hasna Nur Nahari NIM 1817202135** Program Studi **Perbankan Syariah** Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Jumat** tanggal **19 Agustus 2022** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji

Dani Kusumastuti, S.E., M.Si
NIP. 19730921 2001121004

Sekretaris Sidang/Penguji

Anggita Isty Intansari, S.H.I., M.E.I.
NIDN. 2031078802

Pembimbing/Penguji

Sarfni, M.E.Sy.
NIP. 19830404 201801 2 001

Purwokerto, 22 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 Zakiya Hasna Nur Nahari NIM 1817202135 yang berjudul:

**Analisis Komparatif Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Dan
Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah
(Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP 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 Perbankan Syari'ah (S.E)

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Purwokerto, 7 Juli 2022
Pembimbing,



Sarpini, M.E.Sy
NIP. 19830404 201801 2 001

**ANALISIS KOMPARATIF PENERAPAN AKAD *MURABAHAH BIL WAKALAH* DAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
(Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)**

Oleh: Zakiya Hasna Nur Nahari
NIM. 1817202135

E-mail: naharizakiya@gmail.com

Program Studi Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

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

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang memiliki peran penting untuk keberlangsungan kehidupan manusia. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan masalah yang akan terus bertahan dan berlanjut tergantung pada pertumbuhan penduduk, dinamika demografi dan peningkatan kebutuhan sosial ekonomi. Tingginya permintaan terhadap kebutuhan perumahan dan jumlah penduduk yang terus bertambah memberikan peluang bagi bank syariah untuk menawarkan produk yang dapat membantu masyarakat membeli perumahan. Salah satunya adalah Bank BTN Syariah yang memiliki fasilitas produk pembiayaan KPR Syariah. KPR Syariah merupakan produk sistem perbankan syariah dalam hal pembiayaan kebutuhan pemilikan rumah.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penerapan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah serta mengetahui perbandingan kedua akad tersebut pada pembiayaan KPR Syariah. Untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan atau penelitian langsung yang dilakukan di lapangan atau pada informan. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif.

Setelah dilakukan penelitian dan analisis, disimpulkan bahwa penerapan akad murabahah bil wakalah lebih banyak dipilih daripada akad musyarakah mutanaqisah kemudian penerapan kedua akad tersebut bisa dilihat dari berbagai aspek yaitu prosedur dan persyaratan pengajuan pembiayaan, cara membayar angsuran, dan kebijakan bank dalam menghadapi nasabah yang melakukan wanprestasi. Kemudian perbandingan antara kedua akad tersebut pada pembiayaan KPR Syariah dapat dilihat dari aspek persamaan dan perbedaan kedua akad.

Kata kunci: Pembiayaan KPR Syariah, Akad Murabahah, Akad Musyarakah Mutanaqisah

**COMPARATIVE ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF
MURABAHAH BIL WAKALAH AND MUSYARAKAH MUTANAQISAH
CONTRACTS IN SHARIA KPR FINANCING PRODUCTS
(Case Study of Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)**

By Zakiya Hasna Nur Nahari

NIM. 1817202135

E-mail: naharizakiya@gmail.com

Sharia Banking Study Program

Faculty of Islamic Economics and Business

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

ABSTRACT

The house is a basic human need that has an important role for the survival of human life. The problem of housing and settlements is a problem that will persist and continue depending on population growth, demographic dynamics and increasing socio-economic needs. The high demand for housing needs and the growing population provide opportunities for Islamic banks to offer products that can help people buy housing. One of them is Bank BTN Syariah which has a Sharia mortgage financing product facility. Sharia mortgages are products of the sharia banking system in terms of financing home ownership needs.

The purpose of this study was to determine the application of murabahah and musyarakah mutanaqisah contracts and to find out the comparison of the two contracts in Islamic mortgage financing. To answer the formulation of the problem in this research, the type of research used is field research or direct research conducted in the field or on informants. This research was conducted using a qualitative method with a descriptive approach.

After conducting research and analysis, it was concluded that the application of the murabahah bil wakalah contract was more chosen than the musyarakah mutanaqisah contract. Then the application of the two contracts could be seen from various aspects, namely the procedures and requirements for applying for financing, how to pay installments, and bank policies in dealing with customers who default. . Then the comparison between the two contracts in Islamic mortgage financing can be seen from the aspects of the similarities and differences between the two contracts.

Keywords: Sharia mortgage financing, Murabahah contract, Musyaraka Mutanaqisah contract

MOTTO

Hari ini adalah hidup, memutuskan apa yang akan kita buat lalu bekerja keras.
Hiduplah hari ini dengan penuh semangat.

Zakiya Hasna Nur Nahari



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 : 0543b/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 di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
سین	Syin	Sy	es dan ye
ك	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
كاد	d'ad	d'	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ža	Ž	zet (dengan titik di bawah)
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 syadda ditulis rangkap

متعددة	Ditulis	Muta'addidah
عدة	Ditulis	'iddah

Ta'marbutah di akhir kata bila dimatikan ditulis h

حكمة	Ditulis	Hikmah
جزية	Ditulis	Jizyah

(ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam Bahasa Indonesia, seperti zakat, salat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

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

كرامة الاولياء	Ditulis	Karamah al-auliya'
----------------	---------	--------------------

- b. Bila ta'marbutah hidup atau dengan harakat, *fathah* atau *kasrah* atau *dammah* ditulis dengan

زكاة لظفر	Ditulis	Zakat al-fitr
-----------	---------	---------------

Vokal pendek

◌َ	Fathah	Ditulis	A
◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌ُ	Dammah	Ditulis	U

Vocal panjang

1.	Fathah + alif	Ditulis	a
	جاهلية	Ditulis	jahiliyah
2.	Fathah + ya' mati	Ditulis	a
	تنس	Ditulis	tansa
3.	Kasrah + ya'	Ditulis	i
	كريم	Ditulis	karim
4.	Dammah + wawu mati	Ditulis	u
	فروض	Ditulis	furud

Vocal rangkap

1.	Fathah + ya' mati	Ditulis	ai
	بينكم	Ditulis	bainakum
2.	Fathah + wawu mati	Ditulis	au
	قول	Ditulis	qaul

Vocal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	Ditulis	a'antum
أعدت	Ditulis	u'iddat

تن شكر تم	Ditulis	la'in syakartum
-----------	---------	-----------------

c. Kata sandang alif + lam

1. Bila diikuti huruf qomariyyah

القرآن	Ditulis	al-qur'an
القياس	Ditulis	al-qiyas

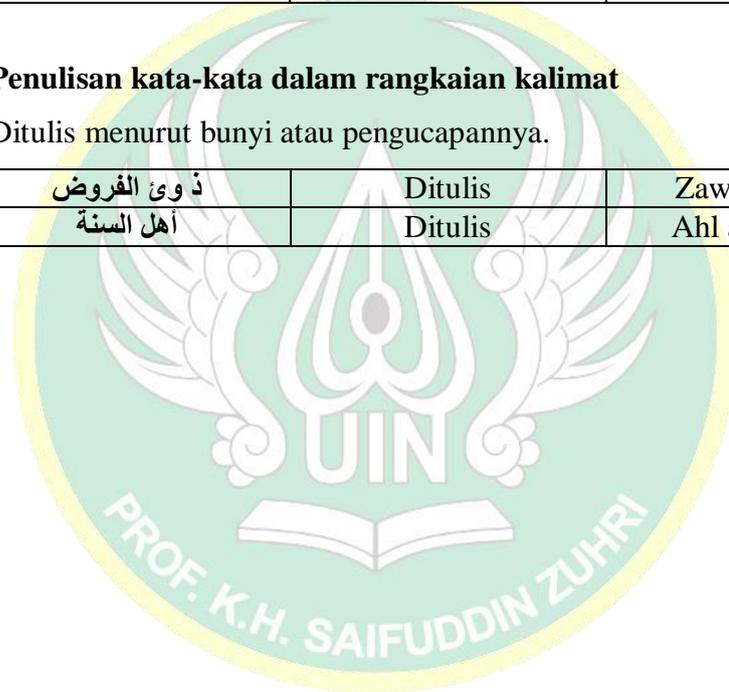
2. Bila diikuti huruf syamsiyyah ditulis dengan menggunakan harus syamsiyyah yang mengikutinya, serta menggunakan huruf I (el)-nya.

السماء	Ditulis	As-sama
الشمس	Ditulis	Asy-syams

Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ذوئ الفروض	Ditulis	Zawi al-furud
أهل السنة	Ditulis	Ahl as-sunnah



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan karunianya untuk memenuhi kebutuhan hamba-Nya. Shalawat dan salam tetap tercurah kepada Nabi Muhammad SAW atas syafaat beliau sehingga kehidupan manusia menjadi lebih baik. Dengan mengucap *Alhamdulillah rabbil'alamin* atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya yang berjudul “Analisis Komparatif Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)”.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, saya tidak lepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari pihak yang telah membantu penulis. Tak ada penghargaan yang terindah selain ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dari penulis kepada:

1. Prof. Dr. K.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 Bidang Akademik dan Pengembangan Kelembagaan Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Prof. H. Ridwan, M.Ag., selaku Wakil Rektor II Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Dr. H. Sulkhan Chakim, M.M., selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama 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. Dr. Ahmad Dahlan, M.S.I. selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

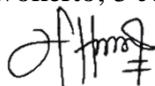
7. Dr. Attabik, M.Ag. selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
8. Iin Solikhin, M.Ag. selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
9. Yoiz Shofwa Shafrani, SP.,M.Si. selaku Kepala Jurusan Ekonomi dan Keuangan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
10. H. Slamet Akhmadi, M.Si. selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi dan Keuangan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
11. Hastin Tri Utami, S.E., M.Si.,Ak selaku Koordinator Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
12. Dosen pembimbing saya, Ibu Sarpini, M.E.Sy. yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Seluruh dosen dan staf karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
14. Seluruh staf Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
15. Segenap karyawan Bank BTN Syariah KCP Purwokerto yang telah membantu penulis baik moril maupun materil dalam penyusunan skripsi ini.
16. Kedua orang tua penulis yaitu Bapak Agus Suharto dan Ibu Sunanti yang luar biasa dalam merawat dan mendidik penulis hingga sampai saat ini. Semoga Allah SWT senantiasa membukakan pintu surga yang seluas-luasnya.
17. Untuk kakak laki-laki saya, Riki Firman Syah dan kakak perempuan saya, Dina Rahmawati yang selalu memberi semangat, motivasi, doa dan dukungan materil kepada penulis.
18. Untuk teman-teman senasib dan seperjuangan dalam mengerjakan skripsi, Anggina Dwi Naswati, Fisa Laeli Nurhati, Haniffatul Laeli, dan Wafiqah Dwi Rosinta.

19. Untuk teman-teman sekepengurusan KMPA “FAKTAPALA”, Afi Qurrotul ‘Aini, Anggi Agustriani, Mathla May Setiani, Rahmu Islameiki dan seluruh keluarga besar UKM KMPA “FAKTAPALA” IAIN Purwokerto yang sudah memberi kesempatan bagi penulis untuk berproses.
20. Untuk teman-teman Gammer kos, Mirra Saefunnissa dan Rigita kos yang menjadi saksi perjuangan dalam pengerjaan skripsi ini.
21. Untuk Limas Wahyudi yang selalu memberikan semangat dan doa, terima kasih telah bersedia menjadi tempat berkeluh kesah penulis.
22. Untuk keluarga besar mbah Martodihardjo, terima kasih atas segala doa dan dukungan yang diberikan kepada penulis selama menjalani perkuliahan.
23. Untuk keluarga besar Perbankan Syariah C angkatan 2018 terima kasih atas kebersamaannya selama empat tahun ini..
24. Teman-teman KKN Angkatan 49 Desa Banjaran, Purbalingga, terima kasih atas segala cerita seru yang dijalankan selama KKN.
25. Seluruh keluarga besar UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dan semua pihak yang turut andil dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
26. *And lastly, I am very proud of myself, so far I have been able to withstand the many trials that come. I promise myself, I will try the best I can and according to Allah’s orders.*

Terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan, semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun, penulis selalu harapkan dari pembaca guna kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun pembaca. *Aamiin.*

Wassalamu’alaikum wr.wb

Purwokerto, 5 Juli 2022


Zakiya Hasna Nur Nahari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTTO	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional.....	7
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
E. Kajian Pustaka	10
F. Sistematika Pembahasan	21
BAB II : LANDASAN TEORI	
A. Akad	22
1. Pengertian Akad	22
2. Rukun Akad	22
B. <i>Murabahah</i>	24
1. Definisi <i>Murabahah Bil Wakalah</i>	24
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	25
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	31
4. Skema <i>Murabahah Bil Wakalah</i>	33
C. <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	34
1. Definisi <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	34

	2. Landasan Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	35
	3. Rukun dan Syarat <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	37
	4. Skema <i>musyarakah mutanaqisah</i>	38
	D. Pembiayaan	39
	1. Definisi pembiayaan.....	39
	2. Tujuan Pembiayaan.....	40
	3. Unsur-Unsur Pembiayaan.....	41
	4. Fungsi Pembiayaan	42
	5. Jenis-Jenis Pembiayaan	42
	E. KPR Syariah	43
	F. Bank Syariah	43
	G. Landasan Teologis	44
BAB III	: METODE PENELITIAN	
	A. Jenis Penelitian	48
	B. Tempat dan Waktu Penelitian	48
	C. Subjek dan Objek Penelitian	49
	D. Sumber Data.....	49
	E. Metode Pengumpulan Data	49
	F. Teknik Analisis Data.....	50
	G. Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data.....	52
BAB IV	: PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	
	A. Gambaran Umum Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.	54
	1. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.....	54
	2. Sejarah BTN Syariah.....	55
	3. Budaya Kerja Bank Tabungan Negara.....	57
	4. Visi dan Misi.....	59
	5. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah KCP Purwokerto	60
	6. Produk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.....	60
	B. Penerapan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah	64

1. Penerapan Akad <i>Murabahah Bil Wakalah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto	64
2. Penggunaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto	70
C. Analisis Perbandingan Penerapan Akad <i>Murabahah Bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada Pembiayaan KPR Syariah	74

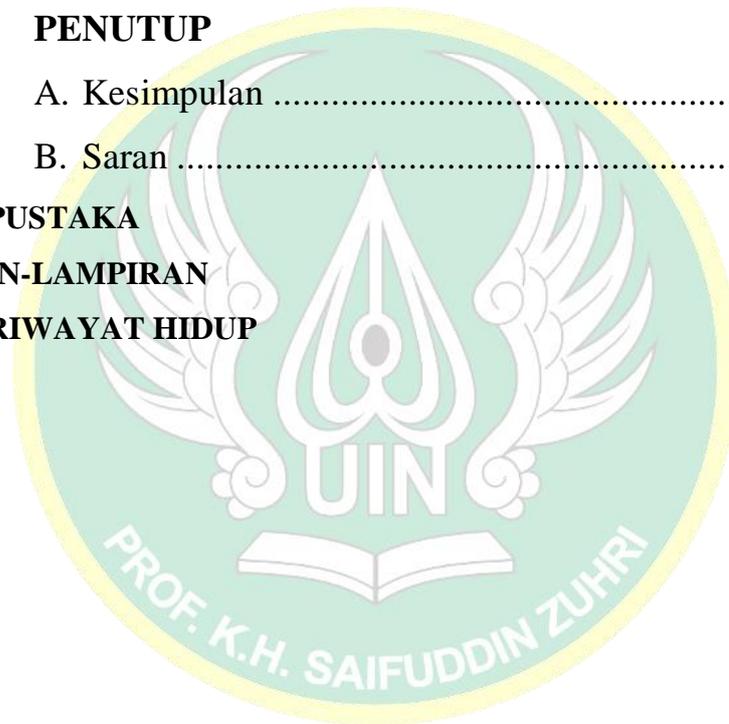
BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	80
B. Saran	80

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Kepadatan Penduduk dan Kebutuhan Rumah Menurut Kabupaten Tahun 2018-2020	3
Tabel 2	Penelitian Terdahulu	14
Tabel 3	Persamaan Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah...	77
Tabel 4	Perbedaan Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah...	77



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2018-2021.....	2
Gambar 2	Skema <i>Murabahah Bil Wakalah</i>	33
Gambar 3	Skema <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	38
Gambar 4	Struktur Organisasi Bank BTN Syariah.....	60



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut Imam Al-Ghozali kebutuhan (hajat) adalah keinginan seseorang untuk mendapatkan apa yang di butuhkan untuk melangsungkan kehidupannya atau bertahan hidup. Sebagaimana ungkapan Imam Al-Ghazali yang menunjukkan bahwa manusia sebenarnya disibukkan dengan tiga kebutuhan yaitu makanan, tempat tinggal dan pakaian. Makanan untuk mengatasi kelaparan dan mempertahankan hidup, pakaian untuk menahan panas dan dingin, dan tempat tinggal untuk menahan dari kerusakan (Rohman, 2010).

Kebutuhan dalam ilmu ekonomi konvensional didefinisikan sebagai keinginan untuk memperoleh suatu sarana tertentu, baik berupa jasa ataupun barang (Sukirno, 1997). Dari sudut pandang Islam, kebutuhan manusia dibagi menjadi tiga jenis tingkatan yaitu *maqasid dharuriyah* (primer), *maqasid hajiyyah* (sekunder), dan *maqasid tahsiniyah* (tersier).

Kebutuhan primer atau dasar manusia terdiri dari sandang, pangan dan papan. Seperti halnya pakaian dan makanan, papan memiliki peran penting dalam kehidupan seseorang. UU RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan, dan Kawasan Permukiman menyatakan pada Pasal 1 bahwa yang dimaksud rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (UU RI Nomor 1, 2011).

Sesuai dengan firman Allah SWT dalam Al-Qur'an menjelaskan bahwa manusia ditakdirkan untuk memiliki kebutuhan akan tempat tinggal, hal tersebut tercantum dalam An Nahl ayat 81, sebagai berikut :

Q.S an Nahl ayat 81 :

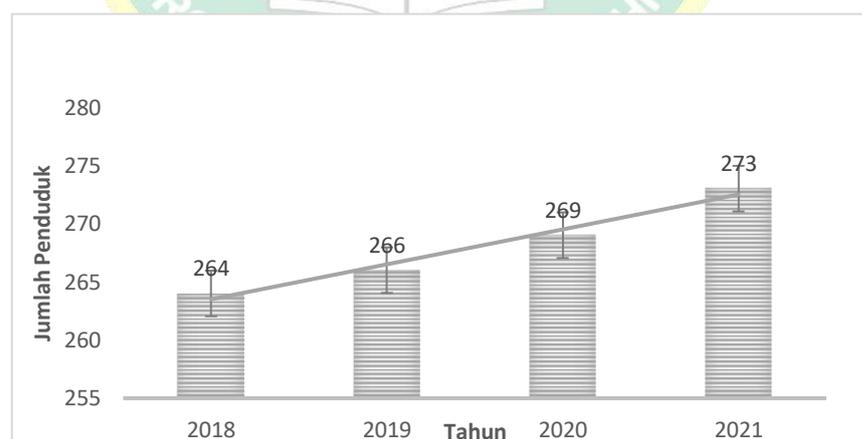
وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِمَّا خَلَقَ ظِلَالًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنَ الْجِبَالِ أَكْنَانًا وَجَعَلَ لَكُمْ سَرَابِيلَ تَقِيكُمْ الْحَرَّ
وَسَرَابِيلَ تَقِيكُمْ بِأَسْكُمْ ۚ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ رِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ لَعَلَّكُمْ تُسْلِمُونَ ٨١

Artinya :

"Allah menjadikan tempat bernaung bagi kamu dari apa yang telah Dia ciptakan. Dia menjadikan bagi kamu tempat-tempat tertutup (gua dan lorong-lorong sebagai tempat tinggal) di gunung-gunung. Dia menjadikan pakaian bagimu untuk melindungi dari panas dan pakaian (baju besi) untuk melindungimu dalam peperangan. Demikian Allah menyempurnakan nikmat-Nya kepadamu agar kamu berserah diri (kepada-Nya)" (Q..S An-Nahl 81).

Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan masalah yang akan terus bertahan dan berlanjut tergantung pada pertumbuhan penduduk, dinamika demografi dan peningkatan kebutuhan sosial ekonomi (Hanifah, 2021). Menurut data BPS dari tahun 2018 hingga tahun 2021, laju pertumbuhan penduduk Indonesia adalah 1,35%, meningkat dengan rata-rata 3 juta orang per tahun. (Gambar 1). Jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2021 sekitar 273,87 juta jiwa dan diproyeksikan akan mencapai 319 juta jiwa pada tahun emas Indonesia yaitu 2045 (Statistik, 2021).

Gambar 1
Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2018-2021



Sumber : Data BPS 2021 diolah

Lebih lanjut, Badan Pusat Statistik (BPS) mengungkapkan tahun 2020 Provinsi Jawa Tengah menempati urutan kedua setelah Provinsi Jawa Timur

sebagai salah satu dari 10 daerah dengan kebutuhan rumah tinggal tertinggi. Kabupaten Banyumas merupakan salah satu kabupaten di Indonesia yang terletak di Provinsi Jawa Tengah. Letaknya ada di bagian barat daya Provinsi Jawa Tengah serta berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Barat, dengan ibu kotanya adalah Purwokerto (Perkim.Id, 2020). Berikut angka kepadatan penduduk dengan jumlah persebaran rumah menurut kabupaten dari tahun 2018 sampai tahun 2020 (Tabel 1).

Tabel 1
Jumlah Kepadatan Penduduk dan Kebutuhan Rumah menurut Kabupaten 2018-2020

<i>Kabupaten</i>	<i>Jumlah Penduduk (Ribuan)</i>			<i>Kebutuhan Rumah</i>		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
<i>Banjarnegara</i>	923,1	950,2	1.017,7	12.932	19.264	38,859
<i>Purbalingga</i>	933,9	1.002,2	998,56	38.796	38.796	59,177
<i>Banyumas</i>	1.693,0	1.840,1	1776,9	46.187	45.704	75,539
<i>Cilacap</i>	1.727,1	1.937,4	1.994,8	23.187	23.262	73,297
<i>Kebumen</i>	1.197,9	1.198,5	1.198	20.848	28.924	53,414

Sumber : Data BPS 2021 diolah

Bagi masyarakat kelas bawah dan menengah, membeli rumah dengan uang tunai merupakan salah satu dari sekian banyak kendala yang mereka hadapi saat ini. Banyak orang lebih suka membeli rumah secara kredit, karena menurut mereka membayar dengan uang tunai lebih sulit dari pada membayar dengan kredit (Rosyida, 2012). Tingginya permintaan terhadap kebutuhan perumahan dan jumlah penduduk yang terus bertambah memberikan peluang bagi bank syariah untuk menawarkan produk yang dapat membantu masyarakat dalam membeli perumahan. Salah satunya adalah Bank BTN Syariah yang memiliki fasilitas produk pembiayaan KPR Syariah.

Bank syariah adalah bank yang tata cara beroperasinya didasarkan kepada tata cara bermualat secara Islam, artinya mengacu kepada ketentuan Al-Quran dan Al-Hadist (Kasmir, 2003). Bank BTN memulai kegiatannya sesuai prinsip syariah pada tanggal 14 Februari 2005 dan membuka cabang syariah pertama di Jakarta. Bank BTN Syariah memiliki enam keunggulan yang kompetitif yakni, pemimpin pasar kredit pemilikan rumah atau KPR, berfokus

pada segmen konsumen menengah ke bawah, kredit dijamin dengan agunan properti yang bernilai tinggi, jaringan distribusi yang luas dan unik, potensi KPR yang tinggi, dan manajemen yang berpengalaman (Bank BTN, 2021).

Bank BTN menjadi bank pionir dan berpengalaman dalam hal-hal pembiayaan dana perumahan bagi individu maupun institusi, diharapkan dengan adanya BTN Syariah mampu mengakomodir keinginan masyarakat yang ingin menggunakan jasa keuangan sesuai syariah. Sesuai dengan salah satu misi bank BTN Syariah yaitu “Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan” (Bank BTN, 2021).

KPR Syariah merupakan produk sistem perbankan syariah dalam hal pembiayaan kebutuhan pemilikan rumah. Produk pembiayaan KPR yang digunakan di perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan produk pembiayaan KPR bank konvensional. Salah satu perbedaan mendasar yang digunakan oleh bank syariah adalah konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) yang menggantikan sistem suku bunga perbankan konvensional (Haris, 2007). Produk KPR yang terdapat di Bank BTN Syariah yaitu KPR BTN Syariah.

KPR BTN Syariah adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan rumah atau tempat tinggal kepada perseorangan dengan menggunakan akad *murabahah*, akad *istishna*, akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *ijarah muntahiyah bit-tamlik*. Produk KPR BTN Syariah terbagi menjadi empat yaitu KPR BTN Platinum iB, KPR BTN Indent iB, KPR BTN Bersubsidi iB, dan KPR BTN Hits iB (Bank BTN, 2021).

Berbagai macam produk yang dikembangkan bank syariah, *murabahah* masih menjadi produk unggulan pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan syariah (Karim, 2011). Hal ini dikarenakan produk *murabahah* memiliki kelebihan dapat menerapkan prinsip kehati-hatian yang ketat dan baku sebagai akibat risiko kerugian, sistem keuntungan *murabahah* pasti dan

tidak rumit dalam praktiknya, sehingga *murabahah* mendominasi 60% sampai 90% dalam skema pembiayaan perbankan syariah (Nasution S. F., 2021).

Akad *murabahah* adalah jual beli dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli dan kemudian menjualnya kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai dengan jumlah tertentu (Ismail, 2013). Sistem pelaksanaan akad *murabahah* dapat dilaksanakan dengan berbagai cara, yaitu dapat berupa uang tunai setelah menerima barang atau ditangguhkan dengan angsuran setelah proses penerimaan barang (Andriani, 2019). Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dibolehkan dengan keluarnya Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa salah satu alasan dibolehkannya pembiayaan *murabahah* adalah karena masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank syariah dengan prinsip jual beli (DSN, 2000).

Salah satu produk perbankan syariah yang juga mempunyai peluang untuk digunakan secara luas pada perbankan syariah adalah *musyarakah mutanaqisah*. Produk ini merupakan alternatif dari produk *murabahah* yang telah digunakan secara dominan diperbankan syariah seluruh dunia. Kebolehan dan teknis *musyarakah mutanaqisah* dinyatakan dalam fatwa DSN MUI No. 73 tahun 2008. Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah akad dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun pada akhir masa akad (Safitri, 2020).

Musyarakah mutanaqisah disebut juga akad kerja sama antara dua pihak atau lebih dengan skema kongsi berkurang, dimana pada akhir kerja sama terjadi pemindahan atau pengalihan hak dari satu pihak kepada pihak lain yang bekerja sama melalui mekanisme pembiayaan secara bertahap (Hijrah Safitri, 2020). Sistem pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu masing-masing pihak memberikan kontribusi dan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Andriani, 2019).

Pada dasarnya, kedua akad tersebut telah dibenarkan dalam syariah Islam. Namun muncul kesan negatif dari masyarakat yang menilai bahwa akad

murabahah tidak ada bedanya dengan sistem kredit yang ada pada bank konvensional, bahkan sebagian dari masyarakat menganggap akad *murabahah* lebih mencekik dalam angsurannya, dibandingkan dengan kredit yang ada di bank konvensional (Andriani, 2019).

Lebih lanjut, Osmani dan Abdullah (2010) menjelaskan bahwa penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR lebih maslahat karena fleksibilitas akad, disepakati banyak pihak, dan risiko ditanggung bersama antara bank syariah serta nasabah. Razak dan Amin (2013) juga menjelaskan pembiayaan KPR berbasis *musyarakah mutanaqisah* mampu mencegah krisis finansial dengan syarat sesuai prinsip-prinsip syariah dan memiliki regulasi akomodatif. *Musyarakah mutanaqisah* dianggap sebagai alternatif dengan harga relatif lebih rendah, *down payment*nya juga lebih rendah dibandingkan dengan pembiayaan *murabahah* (Andriani, 2019). Namun dari hasil wawancara Pak Yevi selaku *operating staff* menjelaskan bahwa lebih banyak nasabah yang melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* dibandingkan akad *musyarakah mutanaqisah* di bank BTN Syariah KCP Purwokerto (wawancara Yevi, 2021).

Perbandingan KPR BTN Syariah antara akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat dilihat dari beberapa segi. Baik dalam segi perbedaan skema dan proses setiap akad dan persamaan dalam beberapa komponen di setiap akad, maupun daya tarik setiap akad. Perbandingan dengan melihat perbedaan dan persamaan masing-masing akad juga disesuaikan ke dalam kebutuhan setiap nasabah. Oleh karena itu nasabah diharapkan dapat memilih setiap produk dengan minat dan kebutuhan yang ingin dibiayai. Dari pemikiran di atas peneliti tertarik untuk membandingkan pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR BTN Syariah. Diharapkan agar nasabah dan pembaca dapat membandingkan dan mengerti letak perbedaan dan persamaan, dan dapat menganalisa untuk dapat menjadikan alternatif terbaik dalam melakukan pembiayaan KPR sesuai kebutuhan akad yang diinginkan. Maka peneliti memilih judul “ANALISIS

KOMPARATIF PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)”.

B. Definisi Operasional

Untuk memahami dalam memaknai judul skripsi ini, maka peneliti perlu menjelaskan tentang definisi operasional dari judul tersebut sebagai berikut:

1. Akad

Akad dalam bahasa Arab yaitu *al-‘aqd*, jamaknya *al-‘uqud*, yang berarti ikatan atau mengikat (*al-rabth*). Menurut terminologi hukum Islam, akad adalah pertalian antara penyerahan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dibenarkan oleh syariah, yang menimbulkan hukum terhadap objeknya (Rosyada, 2021).

Menurut Abdul Razak Al-Sanhuri dalam *Nadhariyatul ‘Aqdi*, akad adalah kesepakatan dua belah pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban hukumnya itu konsekuensi hak dan kewajiban, yang mengikat pihak-pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung dalam kesepakatan tersebut (Zakiyah, 2016).

2. Akad *Murabahah*

Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad yang pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati (UU No. 21, 2008).

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 *murabahah bil wakalah* yaitu jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli harus dilakukan setelah barang tersebut secara prinsip menjadi milik bank (Afrida, 2016).

3. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf C Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *musyarakah* diartikan dengan akad kerjasama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing (UU No. 21, 2018).

DSN MUI No.73 tahun 2008, *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dengan demikian, *musyarakah mutanaqisah* adalah suatu penyertaan modal lain untuk jangka waktu tertentu (Rosyada, 2021).

4. Pembiayaan

Undang-Undang Perbankan No.10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (UU No. 10, 1998).

5. KPR Syariah

KPR Syariah adalah salah satu produk yang dikeluarkan oleh perbankan dalam rangka membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan prinsip sesuai syariah Islam. KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit dan berprinsip syariah. Sistem yang digunakan lebih unggul dan lebih aman sesuai dengan syariah Islam, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan (Hardjojo, 2008).

6. Bank Syariah

Dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 disebutkan bahwa bank syariah adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara dan

proses di dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), UUS (Unit Usaha Syariah) dan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) (UU No. 21, 2008).

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dan untuk memperjelas arah penelitian maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Purwokerto?
2. Bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Purwokerto?
3. Bagaimana perbandingan pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Purwokerto dengan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas tujuan penelitian antara lain :

- a. Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.
- b. Untuk mengetahui penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.
- c. Untuk mengetahui perbandingan KPR BTN Syariah dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memperkaya wawasan konsep dan teori, menyumbangkan pemikiran mengenai kajian perbandingan penerapan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan bagi akademisi mengenai perbandingan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR. Sehingga mampu memberikan kontribusi positif bagi perkembangan praktik pengelolaan pembiayaan secara benar dan baik.
- 2) Bagi praktisi, fokus pada penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan dan penyesuaian terhadap teori-teori yang ada.
- 3) Bagi nasabah, dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi wacana bagi nasabah yang ingin menggunakan layanan perbankan syariah khususnya pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*.
- 4) Bagi peneliti, penelitian diharapkan dapat menambah pengetahuan bagaimana mekanisme pembiayaan KPR yang terjadi di Bank BTN Syariah.

E. Kajian Pustaka

Penelitian terdahulu berfungsi sebagai pembelajaran dalam mengembangkan suatu penelitian yang akan dilakukan, dan dapat menjadi sumber penelitian yang akan diteliti. Dari penelusuran yang dilakukan peneliti, ada beberapa sumber yang dapat dijadikan referensi yang penting untuk melakukan penelitian ini sebagai berikut.

Pertama, Skripsi minor dari Ruslaini Sitorus dengan judul “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman”. Penelitian yang dibuat Ruslaini Sitorus ini mempunyai persamaan dalam pembahasan mengenai pembiayaan KPR. Perbedaan dari penelitian tersebut terdapat pada objek pembahasan dan objek tempat penelitian. Dalam penelitian Ruslaini Sitorus

hanya berfokus terhadap penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada bank BRI Syariah.

Hasil penelitian yang dilakukan Ruslaini Sitorus menunjukkan pertama, pelaksanaan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Kedua, adapun kendala yang sering dihadapi dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dikarenakan merasa sulit untuk melaksanakan pembayaran pokok, *hisbah*, *ujrah* dan proses pengajuan pembiayaan modal.

Kedua, skripsi dari Misbahus Sholeh Bachtiar dengan judul “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad IMBT (*Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik*) Pada BRIS Syariah KCP Menganti”. Dalam penelitian yang dilakukan Misbahus Soleh Bachtiar memiliki persamaan pembahasan yaitu mengenai pembiayaan KPR. Perbedaan penelitian ini dari penelitian tersebut terletak pada objek tempat penelitian dan perbandingan akad lain yaitu dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Hasil dari penelitian Misbahus Sholeh Bachtiar menunjukkan pertama, penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* berskema praktik jual beli sedangkan penerapan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiyah bit-tamlik* skema praktik pendanaan. Kedua, perbedaan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiyah bit- tamlik* terdapat di karakteristik akad, skema dan prosedur akad, kepemilikan aset pembiayaan dan skema angsuran. Sedangkan persamaannya terdapat pada syarat dokumen setiap akad dan skema pelunasan lebih awal.

Ketiga, skripsi penelitian dari Erin Al Khoeriyah dengan judul “Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR BRISyariah IB (Studi Kasus BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)”. Dalam penelitian yang di buat Erin Al Khoeriyah terdapat persamaan dan perbedaan. Persamaannya terletak pada objek-objek pembahasan yang ingin

diteliti yaitu pembiayaan KPR. Perbedaannya terletak pada objek tempat dan penelitian tersebut hanya berfokus pada implementasi akad *murabahah bil wakalah*.

Hasil dari penelitian ini adalah implementasi akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR BRISyariah IB yang kurang sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Implementasi pembiayaan KPR yang terjadi di BRISyariah bank mewakili pembeliannya kepada nasabah, kemudian langsung terjadi akad *murabahah* sebelum rumah tersebut secara prinsip menjadi hak milik.

Keempat, skripsi Ayu Hanifah Rosyada yang berjudul “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S.Parman 2”. Persamaan penelitian yang dibuat Ayu Hanifah Rosyada terletak pada objek penelitian yaitu perbandingan dua akad yaitu *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek tempat yang diteliti.

Hasil penelitian Ayu Hanifah Rosyada menunjukkan persamaan dan perbedaan akad *murabahah bil wakalah* dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2. Persamaan kedua akad terletak pada syarat dan ketentuan pengajuan dalam pembiayaan KPR, cara untuk melakukan pembayarannya, pengalihan hak tanda kepemilikan serta konsekuensi hukum bagi nasabah yang melakukan kelalaian. Sedangkan perbedaan terletak pada mekanisme penentuan margin serta pembayaran angsuran.

Kelima, skripsi dari Siti Nurratih dengan judul “Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Prespektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya)”. Terdapat persamaan dan perbedaan dari penelitian yang dibuat Siti Nurratih. Persamaannya terletak pada pembahasan mengenai pembiayaan rumah. Perbedaan penelitian tersebut yaitu berfokus pada implementasi akad *murabahah* dalam prespektif ekonomi Islam dan objek tempat penelitiannya.

Hasil dari penelitian tersebut adalah pembiayaan *murabahah* PPR Syariah mempunyai ketentuan pokok yang mengatur mekanisme produk pembiayaan *murabahah* PPR Syariah, kemudian ketentuan margin keuntungan menggunakan komponen *cost of found*, *overhead cost*, premi risiko dan jangka waktu.

Keenam, Jurnal Fitria Andriani dengan judul “Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)”. Persamaan jurnal ini dengan penulis terletak pada objek penelitian yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah bank syariah, kemudian untuk perbedaannya terletak pada tempat penelitian, dalam jurnal yang diteliti Fitria Andriani terletak di Bank Muamalat Indonesia.

Hasil dari penelitian tersebut adalah *musyarakah mutanaqisah* muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank Muamalat Indonesia. Dengan implementasi yang sesuai dengan fatwa DSN MUI nomer 73 tahun 2008, akad MMQ diharapkan dapat mempermudah masyarakat. Sedangkan akad *murabahah* belum begitu memberikan kebaikan dan kemashlahatan kepada masyarakat dalam penentuan margin keuntungannya.

Ketujuh, Jurnal Gina Sonia dan Andri Marta Sudirja dengan judul “Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik pada Pembiayaan KPR Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo (Kabupaten Bandung). Pada jurnal yang diteliti Gina Sonia dan Andri Marta Sudirja terdapat persamaan dan perbedaan dengan skripsi yang penulis teliti. Persamaannya adalah pada objek penelitian yaitu pembiayaan KPR Syariah, dan perbedaannya yaitu pada objek yang dibandingkan dan tempat penelitiannya.

Hasil dari jurnal yang diteliti Gina Sonia dan Andri Marta Sudirja yaitu terdapat perbedaan antara pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan

akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* yaitu dilihat dari berbagai segi sebagai berikut, pertama hubungan bank dengan nasabah, aspek karakteristik perjanjian akad, mekanisme angsuran, aspek nilai rumah, diskon pelunasan lebih awal, keuntungan bank dengan akad yang digunakan, dan terakhir peralihan dan kepemilikan objek pembiayaan.

Tabel 2
Penelitian Terdahulu

Peneliti	Judul	Persamaan dan Perbedaan	Hasil
Ruslaini Sitorus (2019)	Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRISyariah Kantor Cabang Medan S. Parman.	Persamaan dalam penelitian ini yaitu pembahasan mengenai pembiayaan KPR. Perbedaan dari penelitian tersebut terdapat pada objek pembahasan dan objek tempat penelitian. Dalam penelitian Ruslaini Sitorus hanya berfokus terhadap penerapan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada	Hasil penelitian yang dilakukan Ruslaini Sitorus menunjukkan bahwa pertama, pelaksanaan pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> di Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Kedua, adapun kendala yang sering dihadapi dalam penerapan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> yaitu kurangnya minat

		Bank BRISyariah	nasabah dalam melakukan pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> dikarenakan sulit untuk melaksanakan pembayaran pokok, <i>hisbah, ujarah</i> dan proses pengajuan pembiayaan modal.
Misbahus Sholeh Bachtiar (2019)	Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik) Pada BRIS Syariah KCP Menganti	Persamaan dalam penelitian ini yaitu pembahasan mengenai pembiayaan KPR. Perbedaan penelitian terletak pada objek temat penelitian dan perbandingan dengan akad lain yaitu dengan akad IMBT (<i>Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik</i>).	Hasil dari penelitian Misbahus Sholeh Bachtiar menunjukan pertama, penerapan pembiayaan KPR dengan akad <i>murabahah</i> berskema praktik jual beli sedangkan penerapan pembiayaan KPR dengan akad <i>ijarah muntahiyah bit-tamlik</i> berskema praktik pendanaan. Kedua, perbedaan akad <i>murabahah</i> dan akad <i>ijarah</i>

			<p><i>muntahiyah bit-tamlik</i> terdapat di karakteristik akad, skema dan prosedur akad, kepemilikan aset pembiayaan dan skema angsuran. Sedangkan persamaannya terdapat pada syarat dokumen setiap akad dan skema pelunasan lebih awal.</p>
Erin Al Khoeriyah (2020)	Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR BRISyariah IB (Studi Kasus BRISyariah KC Bandar Lampug Kedaton).	Persamaannya terletak pada objek pembahasan yang ingin diteliti yaitu pembiayaan KPR. Perbedaannya terletak pada objek tempat dan penelitian tersebut hanya berfokus pada implementasi akad <i>murabahah bil</i>	Hasil dari penelitian ini adalah implemtasi akad <i>murabahah bil wakalah</i> pada pembiayaan KPR BRISyariah IB kurang sesuai dengan fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Implementasi pembiayaan KPR yang terjadi di BRISyariah bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah,

		<i>wakalah.</i>	kemudian langsung terjadi akad <i>murabahah</i> sebelum rumah tersebut secara prinsip menjadi hak milik.
Ayu Hanifah Rosyada (2021)	Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2.	Persamaan penelitian terletak pada objek penelitian yaitu perbandingan dua akad, akad <i>murabahah</i> dan akad <i>musyarakah mutanaqisah.</i> Perbedaannya terletak pada objek tempat yang diteliti.	Hasil penelitian Ayu Hanifah Rosyada menunjukkan persamaan dan perbedaan akad <i>murabahah bil wakalah</i> dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman. Persamaan kedua akad terletak pada syarat dan ketentuan pengajuan dalam pembiayaan KPR, cara untuk melakukan pembayaran, pengalihan hak tanda kepemilikan serta konsekuensi hukum bagi nasabah yang

			melakukan kelalaian. Sedangkan perbedaan terletak pada mekanisme penentuan margin serta pembayaran angsuran.
Siti Nurratih Mustikasari (2019)	Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Prespektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kc Bandar Jaya).	Persamaannya terletak pada pembahasan mengenai pembiayaan rumah. Perbedaan peneliti tersebut yaitu berfokus pada implementasi akad <i>murabahah</i> dalam prespektif ekonomi Islam dan objek tempat penelitiannya.	Hasil dari penelitian tersebut adalah pembiayaan murabahah PPR Syariah mempunyai ketentuan pokok yang mengatur mekanisme produk pembiayaan murabahah PPR Syariah, kemudian ketentuan margin keuntungan menggunakan komponen <i>cost of found, overhead cost</i> , premi risiko dan jangka waktu.

<p>Fitria Andriani (2019)</p>	<p>Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia).</p>	<p>Persamaan terletak pada objek penelitian yaitu akad <i>murabahah</i> dan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada pembiayaan pemilikan rumah bank syariah, perbedaannya terletak pada tempat penelitian, yang terletak di Bank Muamalat Indonesia.</p>	<p>Hasil dari penelitian tersebut adalah <i>musyarakah mutanaqisah</i> muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank Muamalat Indonesia. Dengan implemetasi yang sesuai dengan fatwa DSN MUI nomer 73 tahun 2008, akad MMQ diharapkan dapat mempermudah masyarakat. Sedangkan akad <i>murabahah</i> belum begitu memberikan kebaikan dan kemashlahatan kepada masyarakat dalam penentuan margin keuntungannya</p>
---------------------------------------	---	--	---

<p>Gina Sonia, Andri Marta Sudirja (2021)</p>	<p>Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Pembiayaan KPR Faedah di Bank Bri Syariah KCP Kopo (Kabupaten Bandung).</p>	<p>Persamaannya terletak pada fokus objek yang diteliti yaitu pembiayaan KPR Syariah, sedangkan perbedaannya yaitu pada perbandingan akad yang diteliti dan tempat yang diteliti.</p>	<p>Hasil dari jurnal yang diteiti Gina Sonia dan Andri Marta Sudirja yaitu terdapat perbedaan antara pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad <i>murabahah</i> dan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> yaitu dilihat dari berbagai segi sebagai berikut, pertama hubungan bank dengan nasabah, aspek karakteristik perjanjian akad, mekanisme angsuran, aspek nilai rumah, diskon pelunasan lebih awal, keuntungan bank dengan akad yang digunakan, dan terakhir peralihan dan kepemilikan objek pembiayaan.</p>
---	--	---	---

F. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab satu merupakan pendahuluan yang berisi tentang gambaran umum penelitian yang akan dilakukan penulis yang diawali dengan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, dan sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab dua berisi tentang tinjauan pustaka yang berisi landasan teori sebagai dasar penelitian yaitu mengenai akad, akad murabahah, akad musyarakah mutanaqisah, pembiayaan dan KPR syariah, serta berisi landasan teologis yang akan digunakan dalam penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang dituliskan pada bab tiga menjelaskan tentang bagaimana metode penelitian yang akan digunakan penulis, lokasi dan waktu penelitian, subjek dan objek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik keabsahan data saat memperoleh informasi selama penelitian berlangsung.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab yang ke empat ini akan dituliskan hasil penelitian dan pembahasan yang didapatkan setelah penulis melakukan penelitian.

BAB V PENUTUP

Pada bab terakhir akan dituliskan penutup dari penelitian yang telah dilakukan yang berupa kesimpulan, saran, kritik, dan harapan penulis yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Akad dalam bahasa arab yaitu *al-'aqd*, dalam bentuk jamaknya yaitu *al-'uqud*, yang berarti ikatan atau mengikat (*al-rabth*), perjanjian, pemufakatan (*al-ittifaq*). Menurut terminologi hukum Islam, akad adalah pertalian antara penyerahan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dibenarkan oleh syariah, yang menimbulkan hukum terhadap objeknya (Rosyada, 2021). Secara terminologi fiqih, akad ialah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan (Iskandar, 2021).

Abdul Razak Al-Sanhuri dalam buku Nadharitul 'Aqdi mengartikan akad adalah kesepakatan dua belah pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban hukumnya itu konsekuensi hak dan kewajiban, yang mengikat pihak-pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung dalam kesepakatan tersebut (Zakiyah, 2016). Tujuan dari akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum yang hendak dituju dan diwujudkan bersama oleh para pihak melalui pembuatan akad.

2. Rukun Akad

Rukun akad merupakan unsur-unsur yang menentukan terbentuknya akad, antara lain sebagai berikut :

- a. *'Aqid* adalah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang.
- b. *Ma'qud 'alaih*, ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad *hibah* (pemberian), gadai, hutang yang dijamin seseorang dalam akad *kafalah*.
- c. *Maudu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad.
- d. *Sigat al-'aqd* ialah *ijab kabul*. *Ijab* ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran

kehendaknya dalam mengadakan akad. Kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad yang diucapkan setelah adanya ijab (Widjajaadmadja, 2019).

Dalam fiqih muamalah telah dirumuskan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi ketika akan mengadakan akad perjanjian, yaitu :

1) Terjadinya Akad (*Syurud al-in'Iqadl*)

Syarat terjadinya akad merupakan suatu persyaratan yang harus ada agar keberadaan akad diakui oleh syara', jika syarat ini tidak terpenuhi maka akadnya menjadi batal.

2) Keabsahan Akad (*Syarud ash-Syahihah*)

Syarat agar akad dapat dijalankan maka harus sah secara hukum, keabsahan akad merupakan persyaratan yang ditetapkan oleh syara' untuk menentukan ada tidaknya hukum yang ditimbulkan akad. Sesuatu akad dinilai oleh syara' kalau ada kesesuaian dengan rukun dan syarat yang ditetapkan oleh hukum syara'.

3) Kepastian Akad (*Syuruth al-Luzum*)

Syarat luzum merupakan syarat kepastian hukum dalam akad, sehingga tidak ada hak memilih (*khiyar*) untuk meneruskan atau membatalkan (*fasakh*), persyaratan ini ditetapkan oleh syara' berkenaan dengan kepastian sebuah akad.

4) Pelaksanaan Akad (*Syuruth an-Nafadz*)

Untuk menjalankan akad, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya telah memenuhi syarat kecakapan (*ahliyah*) untuk bertindak hukum dan memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan perbuatan hukum (Widjajaadmadja, 2019).

Sandaran hukum Islam mengenai akad-akad dalam transaksi yang digunakan di perbankan syariah terdapat dalam QS. Al-maidah (5) : 1 (RI, 2004).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya :

Hai orang-orang beriman ! Penuhilah Akad-akad itu.....

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (*tijarah*) dan sebagian dari kegiatan tolong menolong (*tabarru'*). Turun dari *tijarah* adalah perniagaan (*al-bai'*) yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan variasinya. Menurut Ascarya dalam buku akad dan produk bank syariah, terdapat pola kelompok berbagai jenis akad yang diterapkan oleh bank syariah sebagai berikut (Sihombing, 2020) :

- a) Pola titipan, seperti *wadiah yad amanah* dan *wadiah yad dhamanah*.
- b) Pola pinjaman, seperti *qardh* dan *qardhul hasan*.
- c) Pola bagi hasil, seperti *mudharabah* dan *musyarakah*.
- d) Pola jual beli, seperti *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- e) Pola sewa, seperti *ijarah* dan *IMBT*.
- f) Pola lainnya, seperti *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, *ujrah*, *sharf* dan *rahn*.

B. Murabahah

1. Definisi murabahah

Murabahah adalah salah satu akad muamalah dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, *murabahah* berasal dari kata dasar *ribh* yang berarti keuntungan, laba, tambahan (margin) (OJK, 2016). Menurut Hisyam ad-Din Musa ada beberapa pandangan dari para ulama tentang pengertian *murabahah* yaitu sebagai berikut (Mahfudz, 2018) :

- a. Menurut Imam al-Marginani al-Hanafi, *murabahah* yaitu memindahkan sesuatu yang dimilikinya dengan akad yang pertama dan harga yang pertama dengan adanya tambahan keuntungan.

- b. Ibnu Rusyd al-Maliki; Penjual menyebutkan harga/modal barang yang telah ia beli kemudian mensyaratkan adanya keuntungan dari barang tersebut baik itu dari dirham atau dinar.
- c. Syekh Abu Ishak as-Syairaszi as-Syafii; Penjual menjelaskan harga/modal asli barang dan memberitahukan perkiraan keuntungan dari barang tersebut seperti ketika penjual mengatakan bahwa harga barang ini seratus dirham dan saya akan menjual barang ini kepadamu sesuai dengan harga/modalnya dan akan mengambil keuntungan satu dinar setiap sepuluh dinar dari modal.
- d. Syekh Ibnu Qudamah al-Maqdisi al-Hanbali; Menjual barang sesuai dengan harganya dan dengan jumlah keuntungan yang diketahui.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasa 19 ayat (1) huruf d tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati (UU Nomor 21, 2004).

Menurut Fatwa Dewan Syariah No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang dimaksud *murabahah bil wakalah* yaitu jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli harus dilakukan setelah barang tersebut secara prinsip menjadi milik. Pelaksanaan akad *murabahah* terjadi setelah akad *wakalah* dilakukan, akad *wakalah* akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang yang telah dibeli kepada pihak bank, kemudian setelah barang diterima oleh pihak bank maka terjadilah akad *murabahah* (Afrida, 2016).

Kesimpulannya, akad *murabahah bil wakalah* adalah akad jual beli dimana pihak bank mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah maka akan diberikan kepada pihak bank. setelah menjadi milik bank, pihak bank menentukan margin yang diinginkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak nasabah dan bank (Khoeriyah, 2020).

Dalam Perbankan Syariah, *murabahah* umumnya diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian atau pengadaan barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah (Nofinawati, 2016). Bank bertindak sebagai penjual, bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah yang bertindak sebagai pembeli dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati (Ismail, 2017).

2. Landasan Hukum *Murabahah*

Murabahah sebagai bagian dari berbagai macam bentuk jual beli yang dibolehkan oleh syariah dan merupakan implementasi *muamalah tijariah* (interaksi bisnis) (Andriani, 2019). Landasan hukum yang mengenai akad *murabahah* adalah sebagai berikut :

a. Al-Quran

1) An-nisa 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”
(Q.S An-Nisa 29).

2) Al-Baqarah 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya :

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya” (Q.S Al-Baqarah 275).

3) Al-Baqarah 280

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

تَعْلَمُونَ ۚ ٢٨٠

Artinya :

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui” (Q.S Al-Baqarah 280).

Sesuai dengan yang dijelaskan didalam Al-Quran pada surat al-Baqarah ayat 275 dan surat an-Nisa ayat 29 memiliki makna, bahwa Allah SWT sangat melarang praktek riba dan menghalalkan praktek jual beli. Praktek jual beli yang dipakai dalam sistem perbankan syariah yaitu dengan praktek jual beli dengan akad *murabahah*. Jual beli secara *murabahah* diperbolehkan dalam Islam karena keuntungan yang didapatkan oleh pihak bank berdasarkan margin yang ditetapkan diawal bukan dengan konsep riba yang menghasilkan bunga. Praktik riba hanya akan menguntungkan salah satu pihak dan akan merugikan pihak lain (Bachtiar, 2019).

b. Hadits

1) Al-Hadits dari Abi Sa'id Al-Khudri :

Dari Abi Sa'id Al-Khudri, bahwa Rasulullah SAW bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan dengan suka sama suka (rela sama rela)”. (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

2) Al-Hadits dari Suhaib ar-Rumi r.a :
Dari Suhaib ar-Rumi r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda, “ada tiga hal didalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqaradah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, buka untuk jual beli”. (HR. Ibnu Majah dari Suhaib)

c. Kaidah Usul Al-fiqh :

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya” (Djazuli, 2007).

d. *Ijma’*

Jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan sesuatu secara sah, dengan demikian mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Dari dasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi murabahah itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syariat Islam serta memberikan keringanan kepada pembeli untuk memperoleh barang yang diinginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai (Afrida, Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah, 2016).

e. Dasar Hukum Lainnya

Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, antara lain (Prabowo, 2012) :

- 1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (13) tentang perbankan.
- 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 19 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *Murabahah*.
- 3) PBI No 7/6/PBI/2005 tentang transparansi informasi pada produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah beserta penentuan perubahannya, dan PBI No 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran

dana serta, pelayanan jasa bank syariah berikut dengan perubahannya dengan PBI No.10/16/PBI/2008.

- 4) PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* dan PAPSI. Pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* berlaku bagi Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Andriani, 2019).
- 5) SEBI 14/10/DPbs tanggal 17 Maret 2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.
- 6) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, No. 10/DSN-MUI/2000 tentang uang muka dalam *murabahah*. Lebih lanjut, berikut ketentuan umum Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*

Pertama : ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah :

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* dengan bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembeli ini harus sah dan bebas dari riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut harga yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi hak bank.

Kedua : Ketentuan umum *murabahah* kepada nasabah :

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah.
- c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang memakai kontrak urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - (1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - (2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi hak milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh

bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam *murabahah*

- a) Jaminan dalam *murabahah* di bolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat di pegang.

Keempat : Utang dalam *murabahah*

- a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, dia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Dia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu di perhitungkan.

Kelima : Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaiannya di lakukan melalui Badan Abritasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam *murabahah*

- a) Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Rukun *Murabahah*

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu (Ascarya, 2016) :

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'I* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- 3) *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.

b. Syarat *Murabahah*

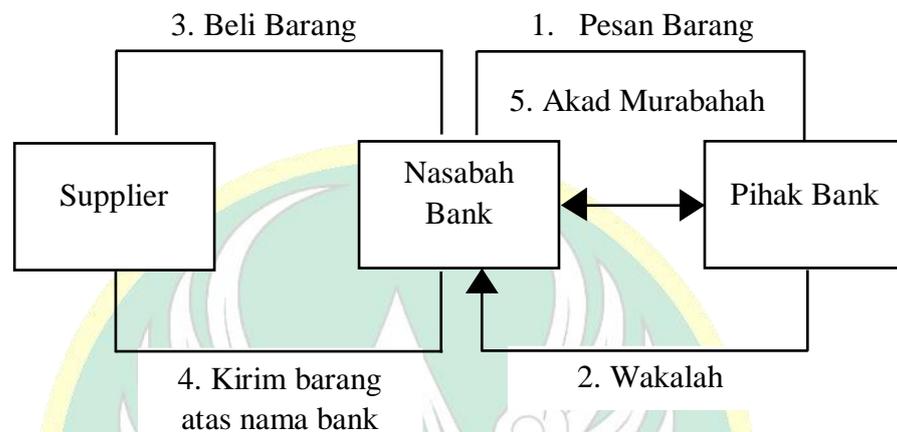
Pada akad *bai' murabahah* Al-Kasani mengungkapkan beberapa syarat diantaranya :

- 1) Harus mengetahui harga pokok pembelian (harga beli). Syarat ini merupakan syarat yang harus pembeli ketahui mengenai harga pokok pembelian, bahwa dalam hal ini adalah bagian dari syarat mutlak mengenai keabsahan *bai' murabahah*. Oleh sebab itu penjual harus mengungkapkan kepada pembeli mengenai harga belinya. Bila penjual tidak menjelaskan pada konsumen dan konsumen sudah meninggalkan tempat maka pada saat itu, kesepakatan dalam perjanjian jual beli dianggap akadnya batal.
- 2) Dari harga beli, keuntungan adalah harga, dimana harga barang dengan tambahan keuntungan adalah bagian harga penjualan, serta mengetahui harga dalam penjualan pun juga bagian penting untuk persyaratan sah dari kesepakatan dan pembelian.
- 3) Modal yang dipakai untuk membeli barang harus merupakan barang *mitsli*.
- 4) Objek transaksi dan alat pembayaran yang dipakai tidak boleh berasal dari barang *riba*.
- 5) Akad jual beli pertama harus sah adanya, karena jika tidak hukumnya akan menjadi fasid atau rusak dan akadnya pun menjadi batal.

- 6) *Bai' murabahah* yaitu jual beli yang berdasarkan pada kepercayaan dari pihak pembeli karena pihak penjual telah memberitahu informasi terkait harga beli yang diinginkan. Oleh sebab itu penjual tidak diperkenankan untuk berkhianat.

4. Skema *Murabahah Bil Wakalah*

Gambar 2
Skema *Murabahah Bil Wakalah*



C. *Musyarakah Mutanaqisah*

1. Definisi *Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah mutanaqisah berasal dari dua kata yaitu *musyarakah* dan *mutanaqisah*. *Musyarakah* (*syraka-yusriku-syarkan-syarikan-syirkah*), yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat, atau bermitra (*partnership*) dan *mutanaqisah* (*yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun*) yang berarti mengurangi secara bertahap (*to diminish*) (Husein, 2019).

Musyarakah secara bahasa adalah *al-ikhtilath* yaitu penggabungan atau pencampuran atau menurut asli bahasa arab, mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian lainnya. *Musyarakah* merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skema pembiayaan yang sering disebut *syirkah*. Sedangkan secara etimologis *mutanaqisah* memiliki arti mengurangi secara bertahap (Ascarya, 2006).

Musyarakah mutanaqisah (MMQ) merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua

pihak atau lebih. *Musyarakah muatanaqisah (diminishing partnetship)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan salah satu pihak kepada pihak lain (Hosen, 2009).

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, didalam *musyarakah* menurun, bagian pemilik modal atau bank dialihkan secara bertahap kepada mitra, sehingga bagian modal pemilik dana atau bank akan menurun dan pada akhir masa akad, mitra akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut (Wangsawidjadja, 2012).

Musyarakah mutanaqisah (MMQ) adalah salah satu produk pengembangan berbasis *musyarakah* yang diaplikasikan sebagai bentuk produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkh 'inan*, di mana porsi modal (*hishhah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang karena pembeli atau pengalih komersial secara bertahap kepada yang lain yaitu nasabah. Menurut Himpunan fatwa Keuangan Syariah, *syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah*. *Hishhah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik (Edwin Rahmat Yulianto).

2. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqisah

a. Al-Quran

1) Al Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۝١

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya” (Q.S Al-Maidah ayat 1).

2) Al Baqarah 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ
تَعْلَمُونَ ۝٢٨٠

Artinya :

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui” (Q.S Al-Baqarah 280).

b. Hadits

1) Hadits riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah :

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

2) Hadits dari ‘Amr bin ‘Auf :

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

c. Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* :

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

Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh. Ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut (Basyir, 2000):

- a) Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dan *bai'* (jual beli).
- b) Dalam *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya :
 - (1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - (2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - (3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishsha*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- d) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam huruf (c) dilaksanakan sesuai kesepakatan

- e) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishah LKS beralis kepada *syarik* lainnya (nasabah).

3. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutaqisah*

a. Rukun *musyarakah mutanaqisah*

Rukun adalah sesuatu yang wajib dilakukan dalam suatu transaksi. Menurut Haroen, pada umumnya akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki rukun sebagai berikut :

- 1) *Sighat*, yaitu ucapan ijab dan qabul
- 2) Pelaku akad, yaitu pihak yang melakukan kontrak
- 3) Objek akad, yaitu modal dan kerja
- 4) Nisbah, yaitu bagi hasil

b. Syarat *musyarakah mutanaqisah*

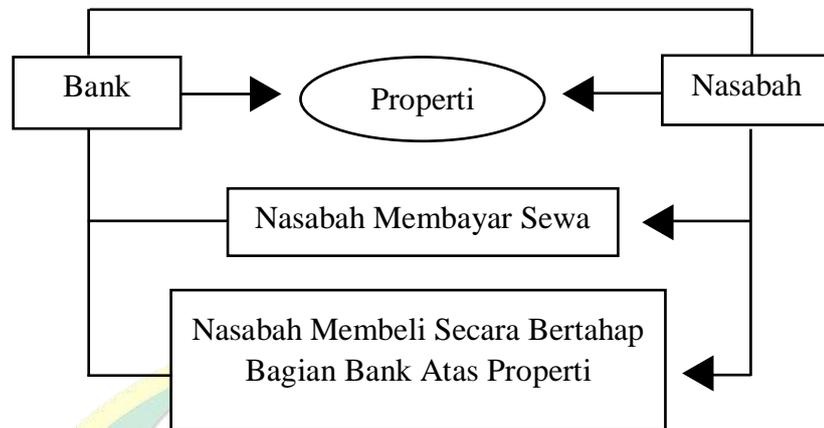
Syarat adalah sesuatu yang melengkapi rukun. Adapun syarat-syarat dalam *musyarakah mutanaqisah* sebagai berikut :

- 1) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
- 2) Presentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad. Keuntungan itu diambil dari hasil laba harta perserikatan, bukan dari harta lain.
- 3) Modal, harga barang dan jasa harus jelas.
- 4) Tempat penyerahan harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.
- 5) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi short sale atau pasar modal.

4. Skema *musyarakah mutanaqisah*

Gambar 3

Skema *Musyarakah Mutanaqisah*



Keterangan :

- Bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal untuk properti
- Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola properti tersebut
- Nasabah menyewa properti tersebut
- Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi hak milik nasabah. Dalam kondisi itu, maka properti sepenuhnya milik nasabah (Aulia, 2022).

Pada skema *musyarakah mutanaqisah* di atas, nasabah dan bank akan membeli properti yang diinginkan secara bersama-sama. Lalu biaya yang harus dibayarkan oleh masing-masing pihak akan disesuaikan seperti kesepakatan keduanya. Misalnya, nasabah dan bank sepakat dalam pembayaran rumah, di mana nasabah akan membayar 20 persen dari total harga rumah, lalu pihak bank akan membayar 80 persen dari total harga tersebut. Setelah berhasil dibeli, rumah tersebut akan disewakan kepada nasabah. Kemudian ditambahkan opsi kepemilikan permanen diakhir tenor sewa. Kegiatan sewa rumah yang dilakukan nasabah pada kesempatan ini adalah untuk melunasi cicilan rumah yang telah dibayarkan oleh bank.

Biasanya, pihak bank akan menambah biaya keuntungan bank pada biaya sewa rumah perbulannya (Property, 2021).

D. Pembiayaan

1. Definisi pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Soemitra, 2009).

Dalam Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (UU No. 10, 1998).

Menurut Ismail pembiayaan adalah suatu aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Menurut UU no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa-beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*.
- c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*.
- d) Transaksi dalam bentuk pinjaman dengan piutang *qardh*.

- e) Transaksi dalam sewa menyewa jasa dan sewa menyewa multijasa dalam bentuk *ijarah*.

Pembiayaan adalah salah satu komponen dalam pengembangan roda perputaran alur produksi pada bank syariah. Bank syariah sebagai pelaku dalam lembaga keuangan akan membuat produk pembiayaan menjadi bermanfaat untuk seluruh komponen yang bersangkutan dengan alur usaha yang dijalankan. Tidak hanya bank sendiri yang akan diuntungkan, tetapi nasabah dan pemerintahpun akan mendapatkan keuntungan dari pembiayaan yang dijalankan oleh bank syariah.

2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan merupakan bagian dari tujuan bank sebagai perusahaan, yaitu memperoleh keuntungan bagi kesejahteraan *staksholders*-nya. Tujuan utama suatu pembiayaan antara lain :

- a) Menarik keuntungan bagi para pemilik usaha (lembaga keuangan) dan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada pihak bank tersebut.
- b) Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik investasi maupun modal kerja untuk kerja.
- c) Sebagai pemilik dana mengharapkan dana yang diinvestasikan memperoleh bagi hasil.
- d) Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah dapat terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara.

3. Unsur-Unsur Pembiayaan

- a) Bank Syariah

Bank syariah merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

- b) Mitra usaha/Patner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari pihak bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

c) Kepercayaan

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak bank yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

d) Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.

e) Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f) Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah.

g) Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah (Ismail, 2017).

4. Fungsi Pembiayaan

Fungsi pembiayaan sebagai berikut (Muhamad, 2002) :

- a) Meningkatkan daya guna uang
- b) Meningkatkan daya guna barang
- c) Meningkatkan peredaran uang
- d) Menimbulkan kegairahan berusaha
- e) Stabilitas ekonomi
- f) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
- g) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

5. Jenis-Jenis Pembiayaan

Kehadiran dan fungsi perbankan di Indonesia baik untuk masyarakat, industri besar, menengah atau bawah mempunyai peranan dan pengaruh yang sangat meningkat. Hal ini terjadi karena kebutuhan akan bank baik untuk penguatan modal atau penyimpanan uang oleh masyarakat sudah menjadi hal yang biasa. Berikut jenis-jenis pembiayaan dapat dikelompokkan berdasarkan beberapa aspek, diantaranya :

- a. Pembiayaan menurut tujuan. Pembiayaan ini terdiri dari :
 - 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang bertujuan untuk mendapatkan modal dalam rangka perkembangan usaha.
 - 2) Pembiayaan investasi, merupakan pembiayaan yang bertujuan untuk melakukan investasi atau kegiatan pengadaan barang yang bersifat konsumtif.
- b. Pembiayaan menurut jangka waktu. Pembiayaan ini terdiri dari :
 - 1) Pembiayaan jangka pendek, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam jangka waktu satu bulan sampai satu tahun.
 - 2) Pembiayaan jangka menengah, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam jangka waktu satu sampai lima tahun.
 - 3) Pembiayaan jangka panjang, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam jangka waktu lebih dari lima tahun (Veithzal Rivai, 2001).

E. KPR Syariah

1. Pengertian KPR Syariah

Kredit kepemilikan rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kepemilikan rumah syariah dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 08/PERMEN/M/2008 adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh lembaga penerbit pembiayaan yang meliputi KPR Bersubsidi, KPR/KPRS Mikro Bersubsidi, baik konvensional maupun berprinsip syariah.

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah atau yang lebih dikenal dengan istilah

KPR Syariah. KPR Syariah yaitu adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara pihak bank syariah dan nasabah. Harga jual rumah ditetapkan diawal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan (Amalia, 2017).

F. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang memegang peranan penting dalam perekonomian suatu negara yaitu sebagai sektor yang bergerak di bidang keuangan. Dalam Undang-Undang RI No.21 Tahun 2008 disebutkan bahwa pengertian bank syariah adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara dan proses di dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), UUS (Unit Usaha Syariah) dan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah). Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*) (UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, 1998).

G. Landasan Teologis

1. Q.S Al-Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ
مُجَلَّى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya :

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

Dalam ayat di atas dijelaskan untuk memenuhi akad-akad atau janji-janji. Maksud dari janji tersebut adalah janji kepada Allah Swt untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam bermuamalah. Terkait dengan muamalah, dalam jual beli Allah memerintahkan untuk menyempurnakan akad antara pihak-pihak yang bertransaksi.

2. Q.S An-Nisa 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”.

Kandungan ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT melarang orang-orang yang beriman memakan atau memanfaatkan harta sesamanya dengan cara yang batil atau tidak benar. Maka dari itu kita boleh melakukan segala bentuk kegiatan transaksi tetapi dengan jalan yang dibenarkan hukum Islam.

3. Q.S Al-Baqarah 275

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

Artinya :

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

Sesuai dengan yang dijelaskan didalam al-quran pada surat al-Baqarah ayat 275 dan surat an-Nisa ayat 29 memiliki makna, bahwa Allah SWT sangat melarang praktek riba dan menghalalkan praktek jual beli. Praktek jual beli yang dipakai dalam sistem perbankan syariah yaitu dengan praktek jual beli dengan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Jual beli secara *murabahah* diperbolehkan dalam Islam karena keuntungan yang didapatkan oleh pihak bank berdasarkan margin yang ditetapkan diawal bukan dengan konsep riba yang menghasilkan bunga. Praktik riba hanya akan menguntungkan salah satu pihak dan akan merugikan pihak lain.

4. Q.S Al-Baqarah 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ
تَعْلَمُونَ ٢٨٠

Artinya :

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya” (Q.S Al-Baqarah 275).

Dalam ayat di atas dijelaskan bahwa Allah memerintahkan seseorang ketika memberikan hutang dan orang yang diberi hutang belum

sanggup melunasi maka hendaknya diberi tambahan waktu atau keringanan hingga orang yang diberi hutang tersebut dapat melunasi hutangnya. Karena sesungguhnya memberi sedekah atas hutang tersebut dapat menjadi amal yang baik.

5. Al-Hadits dari Abi Sa'id Al-Khudri :

Dari Abi Sa'id Al-Khudri, bahwa Rasulullah SAW bersabda, "sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan dengan suka sama suka (rela sama rela)". (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Maksud dari hadits diatas terkait muamalah dalam transaksi jual beli yang dilakukan antara kedua pihak harus terdapat kerelaan atau keridhaan, jangan sampai ada salah satu pihak yang merasa terpaksa atau dirugikan.

6. Al-Hadits dari Suhaib ar-Rumi r.a :

Dari Suhaib ar-Rumi r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda, "ada tiga hal didalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqaradah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, buka untuk jual beli". (HR. Ibnu Majah dari Suhaib)

Maksud dari hadits diatas yaitu Allah memperbolehkan transaksi jual beli tidak secara tunai atau membayar dengan cara mencicil sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang bertransaksi.

7. Kaidah Usul Al-fiqh :

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya" (Dzajuli, 2007).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan atau penelitian langsung yang dilakukan di lapangan atau pada informan. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif.

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah (Moleong, 2010).

Penelitian kualitatif ini bersifat deskriptif. Deskriptif yang berarti data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka (Moleong, 2010). Dengan metode ini peneliti mengkaji secara mendalam dan menggambarkan perbandingan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No.626, Kauman Lama, Purwokerto Lor, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah 53114. Alasan peneliti memilih tempat ini karena :

- a) Bank BTN Syariah merupakan bank yang produk unggulannya adalah pembiayaan KPR.
- b) Bank BTN Syariah memiliki ciri khas pada segmen pembiayaan yaitu segmen kelas menengah kebawah.
- c) Bank BTN Syariah memiliki prestasi pembiayaan yang baik dan stabil.

2. Waktu Penelitian

Penelitian dengan objek akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto ini dilakukan sejak bulan Mei 2022 sampai Juni 2022.

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini karyawan Bank BTN Syariah KCP Purwokerto sebagai informan dan penelitian.

2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini dilakukan di BTN Syariah KCP Purwokerto mengenai perbandingan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah.

D. Sumber Data

Sumber data adalah asal atau dari mana data itu diperoleh, dalam penelitian ini sumber data diperoleh dari :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dimana hal ini peneliti memperoleh data atau informasi. Data primer dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian (Moleong, 2010). Data primer dikumpulkan dan diolah secara langsung melalui wawancara dengan narasumber.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik, yang terdiri dari data mengenai gambaran umum, struktur organisasi, data kearsipan, dokumen, serta dari sumber lain seperti buku-buku, dan jurnal literatur penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Guna untuk memperoleh data yang dibutuhkan, maka digunakan beberapa cara, antara lain :

1. Observasi

Observasi yang dilakukan peneliti adalah melalui pengamatan secara langsung pada lokasi penelitian yaitu Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.

2. Wawancara

Wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data, dimana pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung berhadapan dengan subjek penelitian atau responden (Sugiyono, 2016). Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi dari informan dengan melakukan tanya jawab secara langsung. Dalam wawancara ini menggunakan alat wawancara berupa *interview guide* (panduan wawancara).

Peneliti melakukan wawancara semiterstruktur yang tujuannya untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, di mana pihak yang diajak wawancara dimintai pendapat, dan ide-idenya (Sugiyono, 2016).

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data tentang hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, dll dengan tujuan mengumpulkan data yang berkaitan yang didokumentasikan (Kuncoro, 2017). Adapun jenis dokumentasi yang diperlukan peneliti yaitu data Bank BTN Syariah KCP Purwokerto serta catatan yang relevan dengan penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun data secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan yang lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain (Sugiyono, 2006). Menurut Susan Stainback,

analisis data digunakan untuk memahami hubungan dan konsep dalam data sehingga hipotesis dapat dikembangkan dan dievaluasi.

Langkah-langkah analisis data yang dilakukan peneliti menggunakan model Miles and Huberman yaitu data reduction, data display, dan conclusion drawing/verification (Sugiyono, 2016).

1. Reduksi Data (*Data reduction*)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih, dan memilah hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya sehingga data lebih mudah dikendalikan. Setelah semua data mengenai penelitian ini telah terkumpul, data yang diperoleh ditulis dan disusun dalam bentuk laporan atau data yang terperinci (Komariah, 2013).

2. Penyajian Data (*Data display*)

Penyajian data dilakukan untuk menjelaskan data yang ada agar dapat ditarik kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dalam bentuk-bentuk seperti tabel, grafik, pie chart, pictogram, dan sejenisnya. Lebih dari itu penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya (Sugiyono, 2016).

Miles dan Huberman (1984) menyatakan yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif (Komariah, 2013).

3. Penarikan Kesimpulan (*Conclusion drawing*)/verifikasi (*verification*)

Tahap terakhir dalam teknik analisis data yaitu tahap penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih belum jelas sehingga diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori. Tahapan ini mengkaitkan teori dengan kenyataan yang ada di lapangan. Selanjutnya, tahap ini menguraikan secara detail hal yang masih bersifat umum yang disajikan dan mempermudah pembaca dalam memahami hasil penelitian.

G. Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data

Dalam penelitian ini, teknik keabsahan data yang digunakan yaitu triangulasi. Triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai sumber data dan teknik pengumpulan data yang telah ada untuk diuji kredibilitas data yaitu pengecekan kredibilitas data dari berbagai sumber dan teknik pengumpulan data, dan waktu (Sugiyono, 2019: 368).

Teknik triangulasi berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Triangulasi yang peneliti gunakan yaitu triangulasi sumber. Triangulasi sumber, adalah teknik pengolahan data yang dilakukan dengan cara membandingkan data hasil pengamatan peneliti dengan data yang diperoleh dari hasil wawancara, atau membandingkan apa yang dikatakan orang ketika di depan umum dengan apa yang dikatakan secara langsung, membandingkan apa yang dikatakan orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu, membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti orang yang berpendidikan rendah, menengah dan tinggi, orang beragama dan orang pemerintahan, dan membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan (Sugiyono, 2019: 368).

BAB IV

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Bank BTN Syariah KCP Purwokerto

1. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

Pemerintah Hindia Belanda pada tanggal 16 Oktober 1897 mendirikan *Postparbank*, yang kemudian terus berkembang hingga tahun 1939. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu, sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Belanda yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran dalam waktu yang relatif singkat. Setelah itu keadaan keuangan *Postparbank* mulai pulih kembali pada tahun 1941. Tahun 1942, Belanda menyerah tanpa syarat kepada Pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan *Postparbank* dan mendirikan *Tyokin Kyoku* (seperti bank sentral atau pusat) yang bertujuan untuk menarik dana dari masyarakat melalui tabungan. Proklamasi Kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945 telah memberikan inspirasi kepada Bapak Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambilalihan *Tyokin Kyoku* dari pemerintah Jepang ke pemerintah Indonesia dan terjadilah penggantian nama menjadi Kantor Tabungan Pos. Tugas pertamanya adalah melakukan penukaran mata uang Jepang dengan ORI, tetapi kegiatannya tidak berumur panjang karena agresi Belanda dari tahun 1946 sampai tahun 1949.

Kantor Tabungan Pos dibuka kembali tahun 1949, dan nama Kantor Tabungan Pos diganti menjadi Bank Tabungan RI. Pada tanggal 9 Februari 1950, hal yang terpenting bagi sejarah Bank Tabungan Negara adalah dikeluarkannya Undang-Undang darurat Nomor 9 tahun 1950 yang mengubah nama *Postparbank* Indonesia menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk kementerian keuangan di bawah menteri urusan Bank Sentral. Pada tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal Bank Tabungan Negara. Nama Bank Tabungan Pos menurut Undang-Undang darurat tersebut dikukuhkan dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1953. Perubahan nama dari Bank Tabungan Pos menjadi Bank

Tabungan Negara didasarkan pada Perpu Nomor 4 Tahun 1964 tanggal 23 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1964 tanggal 25 Mei 1964.

Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 bentuk hukum Bank Tabungan Negara berubah menjadi Perseroan. Bank Tabungan Negara menjadi PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan call name Bank BTN (Persero). Berdasarkan pemerintah melalui menteri BUMN dalam surat Nomor 5-544/MMBU/2002 memutuskan PT Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai Bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi. Memperoleh izin untuk beroperasi sebagai Bank Devisa Tahun 1994. Sehingga dapat melakukan kegiatan usaha perbankan dalam valuta asing. Bank devisa dapat menawarkan jasa-jasa bank yang berkaitan dengan mata uang asing tersebut seperti transfer keluar negeri, jual beli valuta asing, transaksi ekspor impor, dan jasa-jasa valuta asing lainnya. Ditunjuk sebagai bank komersial yang berfokus pada pembiayaan rumah komersial tahun 2002 (Bank BTN, 2019).

2. Sejarah BTN Syariah

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanggal 16 Januari 2004 dalam rangka untuk mencegah resiko persaingan tersebut, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) merubah kebijakan anggaran dasarnya di Jakarta mengenai tentang terwujudnya divisi syariah yang berlandaskan dari ketetapan direksi Nomor 14/DIR/DSYA/2004. Setelah itu, Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah atau yang dikenal dengan Bank Tabungan Negara Syariah. Dewan Pengawas Syariah (DPS) mendampingi Unit Usaha Syariah (UUS) dalam melaksanakan kegiatannya memberi saran dan nasehat kepada direksi, pimpinan kantor cabang syariah, pimpinan divisi syariah serta mengawasi perbankan syariah dalam segala hal yang berkaitan dengan prinsip syariah.

Pada bulan November 2004 membentuk struktur organisasi kantor cabang syariah Bank Tabungan Negara. Dan pada tanggal 3 Desember 2004 Direktur utama Bank BTN meminta untuk adanya rekomendasi

penunjukan DPS. DSN/MUI mengirim surat rekomendasi pada Direktur Utama Bank Tabungan Negara tentang penunjukan DPS bagi Bank Tabungan Negara Syariah. Bank Tabungan Negara menerima surat persetujuan dari BI mengenai prinsip kantor cabang syariah Bank Tabungan Negara dalam surat Nomor 6/1350/DPBS pada tanggal 15 Desember 2004, untuk pertama kalinya melalui persetujuan Direksi Bank Tabungan Negara dan BI, maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. BTN Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah. Diikuti dengan dibukanya KCS Bandung pada tanggal 25 Februari 2005. Selanjutnya pada tanggal 17 Maret 2005 dan 4 April 2005 dibuka juga KCS Surabaya dan KCS Yogyakarta. Lalu tanggal 11 April 2005 di buka KCS Makasar dan pada bulan Desember 2005 di buka KCS Solo dan KCS Malang.

Dengan seiring berjalannya waktu, diberbagai kota di Indonesia juga banyak di buka kantor-kantor pelayanan Bank Tabungan Negara Syariah. Pada tahun 2012 di buka BTN KCS Tegal sebagai kantor Bank Tabungan Negara ke-21 yang telah di buka oleh divisi Syariah BTN. Pada tanggal 1 Desember 2017 di bukalah KCPS Purwokerto yang menginduk KCS Tegal. Dan sekarang sudah ada 60 KCS dan 53 KCPS Bank Tabungan Negara yang tersebar di seluruh Indonesia (Bank BTN, 2019).

Keunggulan bank syariah ialah perbankan yang menjalankan fungsi yang sama dengan perbankan konvensional, namun bank syariah menggunakan beberapa skema yang bersesuaian dengan syariah Islam, sehingga memiliki perbedaan didalam kegiatannya yaitu :

- a. Berpedoman kepada prinsip syariah
- b. Penyaluran dana usaha yang halal dan menguntungkan
- c. Menggunakan prinsip akad
- d. Keuntungan dihitung berdasarkan sistem bagi hasil

- e. Jumlah angsuran tetap hingga akhir pembiayaan
- f. Terjalin hubungan yang baik sebagai mitra usaha

Sebagai Unit Usaha Syariah dari Bank BTN Konvensional, saat ini BTN Syariah telah memiliki jaringan yang tersebar hampir di seluruh Indonesia dengan perincian :

- 1) Kantor Cabang Syariah 22 Unit
- 2) Kantor Cabang Pembantu Syariah 21 Unit
- 3) Kantor Kas Syariah 7 Unit
- 4) Kantor Layanan Syariah 240 Unit

Adapun tujuan pendirian Bank BTN Syariah sebagai berikut :

- a) Untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- b) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank.
- c) Meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

3. Budaya Kerja Bank Tabungan Negara

Nilai-nilai budaya Bank Tabungan Neagar (BTN) yang diterapkan sebagai berikut : “Bank BTN memiliki 5 nilai budaya perusahaan yang menjadi pondasi bagi seluruh karyawan dalm berperilaku untuk mencapai visi Bank BTN yaitu Sinergi, Integritas, Inovasi, Profesionalisme, dan Spirit mencapai keunggulan”. Berikut makna lima nilai budaya perusahaan Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu :

- a. Sinergi, menjalin kerjasama yang sinergi dengan stakeholder yang didasari sikap tulus, terbuka, dan mendukung kolaborasi yang produktif dengan menjunjung tinggi sikap saling percaya dan menghargai untuk mencapai tujuan bersama.
- b. Integritas, konsisten antara pikiran, perkataan, dan tindakan sesuai dengan anjuran perusahaan, kode etik profesi dan prinsip-prinsip kebenaran yang terpuji.

- c. Inovasi, terus menumbuhkan gagasan baru dan penyempurnaan berkelanjutan yang dapat menghasilkan nilai tambah bagi perusahaan.
- d. Profesionalisme, visioner dan kompeten dibidangnya, selalu meningkatkan kemampuan diri dengan teknologi terkini sehingga memperoleh kinerja yang baik.
- e. Spirit, mencapai keunggulan, senantiasa selalu semangat dan komitmen yang kuat untuk meraih hasil terbaik serta memberikan pelayanan yang melebihi harapan pelanggan (internal dan eksternal) dengan menempatkan pentingnya aspek kualitas disetiap kegiatan serta risiko yang telah diperhitungkan.

Serta terdapat sepuluh perilaku utama yang merupakan acuan bertindak bagi seluruh karyawan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai berikut :

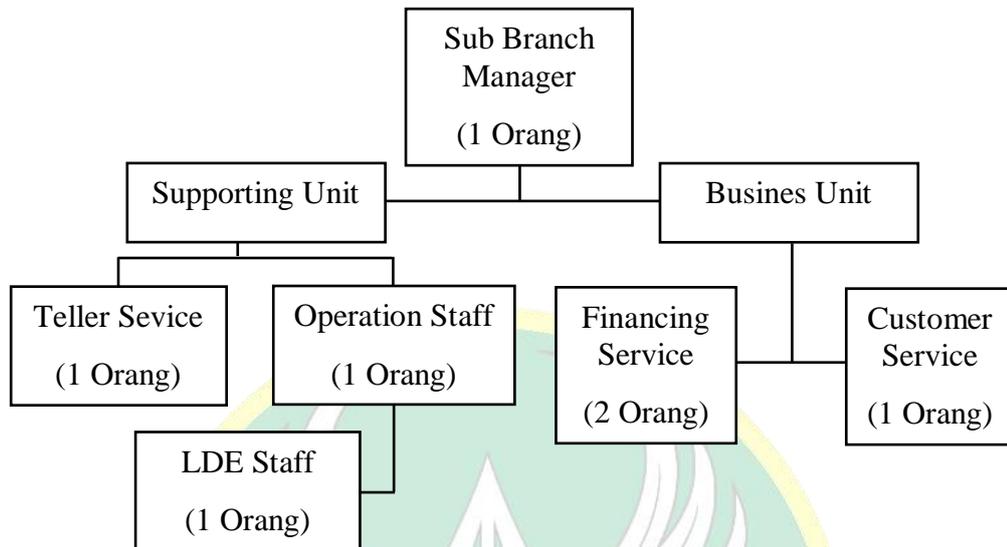
- 1) Sinergi
 - a) Tulus, terbuka, dan kolaborasi yang produktif.
 - b) Saling percaya dan menghargai.
- 2) Integritas
 - a) Konsisten dan disiplin.
 - b) Jujur dan berdedikasi.
- 3) Inovasi
 - a) Tanggap terhadap perubahan.
 - b) Kreatif dan inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah.
- 4) Profesionalisme
 - a) Kompeten, *intrapreneurship* dan bertanggungjawab.
 - b) Bekerja cerdas dan berorientasi pada hasil.
- 5) *Spirit* mencapai keunggulan
 - a) Antusias, proaktif, dan pantang menyerah.
 - b) Efektif dan efisien dalam mengutamakan kepuasan pelanggan.

4. Visi dan Misi

- a. Visi Bank BTN Syariah seperti halnya perusahaan lainnya, BTN Syariah memiliki visi yang menjadi landasan mereka bekerja sebagai berikut “Menjadi Strategic Bussiness Unit BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama”.
- b. Visi Berikut Misi Bank BTN Syariah :
 - 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
 - 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
 - 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *stakeholders value*.
 - 4) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

5. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah KCP Purwokerto

Gambar 4
Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Purwokerto



6. Produk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

1. Produk Penghimpun Dana

a) Tabungan BTN Batara iB

Produk tabungan dengan menggunakan akad *wadi'ah* (titipan), yang merupakan titipan dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun lembaga yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat bila pemilik menghendaknya.

b) Tabungan BTN Prima iB

Produk tabungan dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*, yang merupakan kerja sama antara dua pihak. Pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan modal dan memberikan kewenangan penuh kepada pihak lainnya (*mudharib*) dalam menentukan jenis dan tempat investasi. Keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal.

c) Tabungan BTN Batara Haji & Umroh iB

Produk tabungan untuk merencanakan ibadah haji dan umroh berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad

mudharabah mutlaqah (investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal.

d) Tabungan BTN Qurban iB

Produk tabungan untuk merencanakan pembelian dan penyaluran hewan qurban dengan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi).

e) Tabungan BTN Tabunganku iB

Tabungan yang ditujukan untuk anak-anak yang usianya kurang dari 17 tahun berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadi'ah* (titipan).

f) Tabungan BTN Emas iB

Produk tabungan untuk merencanakan pembelian emas yang merupakan salah satu bentuk investasi terbaik guna memenuhi kebutuhan masa depan dengan tetap mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan serta berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah*.

g) Deposito BTN iB

Deposito BTN iB yaitu, investasi berjangka bagi perorangan atau lembaga dengan bagi hasil kompetitif yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi).

h) Deposito *On Call* BTN iB

Merupakan investasi berjangka yang dapat memberikan optimalisasi keuntungan bagi likuiditas perusahaan dengan jangka waktu 1-28 hari dan dikelola melalui akad *mudharabah mutlaqah* (investasi).

i) Giro BTN iB

Yaitu merupakan produk berbentuk simpanan dana yang penarikannya menggunakan cek atau bilyet giro yang mana untuk

mempermudah transaksi usaha menggunakan akad *wadi'ah* (titipan).

j) Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan bagi hasil yang kompetitif untuk perusahaan yang memiliki aktifitas transaksi bisnis yang tinggi dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal.

2. Produk Pembiayaan Konsumtif

a) KPR BTN Platinum iB

Produk pembiayaan yang tepat sebagai opsi untuk kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen dengan melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan melalui akad *murabahah* (jual beli).

b) KPR BTN Indent iB

Merupakan produk pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen berdasarkan pesanan melalui akad *istishna* (jual beli berdasarkan pesanan).

c) KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka mewujudkan kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* (jual beli) yang banyak memberikan berbagai macam manfaat.

d) Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti baru atau memerlukan pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk properti yang telah dimiliki dengan menggunakan akad *musyarakah mutanasiqah* (kepemilikan aset bersama).

e) Pembiayaan Kendaraan BTN iB

Produk yang memberikan solusi kepemilikan kendaraan roda dua atau roda empat dengan proses yang cepat, administrasi yang mudah, harga dan angsuran yang tetap sampai dengan akhir pembiayaan melalui akad *murabahah* (jual beli).

f) Pembiayaan Multimanfaat iB

Merupakan salah satu pilihan bagi pegawai dan pensiunan untuk keperluan pembelian jenis barang elektronik, furniture, dan kebutuhan lainnya tanpa uang muka, angsuran ringan dan tetap sampai dengan lunas dan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun melalui akad *murabahah* (jual beli).

g) Pembiayaan Multijasa BTN iB

Merupakan pembiayaan untuk keperluan pendanaan kebutuhan layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, wisata, umroh, dan pernikahan dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun serta menggunakan akad *kafalah bil ujroh* (imbalan atas jasa penjaminan).

3. Produk Pembiayaan Usaha

a) Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Merupakan produk pembiayaan Konstruksi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi pebisnis guna membiayai konstruksi proyek properti yang meliputi bangunan dan infrastruktur yang terkait dengan menggunakan akad *musyarakah* (kerjasama).

b) Pembiayaan Investasi BTN iB

Merupakan produk pembiayaan Investasi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah guna pembelian/pengadaan barang investasi (capital expenditure) dengan menggunakan akad *murabahah* (penyediaan dana atau tagihan), *musyarakah* (Akad penyediaan dana untuk kerja sama) atau *istishna* (Akad penyediaan dan atau tagihan).

c) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Merupakan produk pembiayaan yang hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah guna membiayai keperluan modal kerja nasabah (*operational expenditure*) dalam menjalankan bisnis dengan menggunakan akad kerjasama (*mudharabah* atau *musyarakah*).

B. Penerapan Akad *Murabahah* Dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

1. Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto

Penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok yang terencana sebelumnya. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.

KPR syariah BTN merupakan fasilitas pembiayaan rumah yang diberikan kepada nasabahnya dengan prinsip yang sesuai dengan syariah Islam. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto salah satunya adalah akad *murabahah bil wakalah* hal ini dijelaskan oleh Pak Yevi selaku *Operating Staff* Bank BTN KCP Purwokerto, beliau menjelaskan bahwa :

“Untuk saat ini pembiayaan KPR yang paling banyak diminati oleh nasabah adalah pembiayaan menggunakan akad murabahah. Kami juga ada berbagai produk yang tidak hanya menggunakan akad murabahah, contoh lain ada akad musyarakah dan akad istishna. Untuk pembiayaan kredit rumah dengan akad murabahah baik itu untuk produk subsidi maupun non subsidi, bank kami menggunakan akad murabahah bil wakalah”.

Dilihat dari penjelasan Pak Yevi, pembiayaan KPR Bank BTN Syariah KCP Purwokerto tidak menggunakan akad *murabahah* murni tetapi menggunakan akad *murabahah bil wakalah* untuk semua produk baik pembiayaan KPR subsidi maupun non subsidi. Lebih lanjut pak Yevi juga menjelaskan pengertian dan mekanisme pembiayaan KPR Syariah

dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto :

“Karena akad pembiayaan KPR yang ada pada Bank kami, Bank BTN Syariah KCP Purwokerto adalah menggunakan akad murabahah bil wakalah yang tentunya berbeda dengan akad murabahah, kalau murabahah bil wakalah itu ada pihak ketiga yang menjadi wakil untuk membeli rumah dengan meng atas namakan Bank dengan perjanjian antara pihak nasabah dan pihak bank. Untuk akad yang satu ini termasuk dalam akad yang mendominasi di Bank kami. Terhitung untuk tahun 2021 nasabah yang menggunakan akad murabahah sebanyak 205 orang sedangkan yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah ada 16 orang. ”

Dengan adanya tambahan akad *wakalah* berarti terdapat pihak ketiga yang turut serta dalam pembiayaan. Dari penjelasan diatas juga dapat disimpulkan bahwa pembiayaan KPR yang terdapat di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto yang paling mendominasi adalah akad *murabahah bil wakalah* dengan nasabah sebanyak 205 orang dan untuk akad *musyarakah mutanaqisah* sebanyak 16 orang. Kemudian beliau melanjutkan menjelaskan mengenai mekanisme pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah bil wakalah* :

“Akad murabahah yang dibelakangnya ditambah dengan bil wakalah bertujuan untuk mempermudah nasabah serta pihak bank untuk melakukan pencarian rumah yang diinginkan pihak nasabah. Sistem mekanismenya : Pertama, calon nasabah wajib datang ke bank BTN Syariah, jika calon nasabah sudah menikah maka kedua pasang suami istri harus datang ke bank tidak boleh hanya suami atau istrinya saja, kemudian nasabah mengutarakan spesifikasi rumah yang menjadi objek pembiayaan baik dari tempat, harga, model, dan ukuran. Rumah yang akan menjadi objek pembiayaan wajib dalam keadaan siap pakai atau siap ditempati. Jika dari calon nasabah belum memiliki spesifikasi rumah yang diinginkan dari pihak bank nantinya juga membantu merekomendasikan rumah yang siap untuk ditempati. Jika sudah mendapatkan berbagai data objek serta membicarakan mengenai pembiayaan yang meliputi jenis pembiayaan KPR dan akad yang ingin digunakan yang ada di Bank BTN Syariah kemudian dari pihak Bank akan memproses data tersebut. Selanjutnya pihak bank akan melakukan wawancara, dilanjutkan proses analisa dan jika pihak bank meng acc atau menyetujui pembiayaan maka

selanjutnya pihak bank akan mengeluarkan SP3 (surat pemberitahuan persetujuan), dilanjut berkoordinasi dengan nasabah untuk melakukan akad pembiayaan. Sebelum melakukan akad, dari pihak bank akan memastikan terlebih dahulu bahwa nasabah sudah melakukan cek lokasi rumah dan kondisi rumah. Karena Bank tidak akan melakukan akad apabila objek atau rumah dalam keadaan belum jadi/belum siap ditempati. Jika sudah dipastikan siap ditempati pihak bank dan nasabah menentukan tanggal akad dan melakukan akad pembiayaan dimana pihak yang hadir dalam akad tersebut ada dari pihak bank, pihak nasabah (suami dan istri), pihak notaris, dan pihak perumahan. Ketika pelaksanaan akad pihak bank akan menjelaskan akad pembiayaan murabahah bil wakalah, sistem pembayaran, yang kemudian ada penandatanganan akta-akta. Kemudian akad dengan pihak notarisnya, yang selanjutnya akan membahas serifikat, balik nama dan legalitasnya. Pihak yang menjadi wakalah adalah pihak perumahan yang sudah melakukan perjanjian kerjasama (PKS) dengan pihak Bank”.

Dari penjelasan Pak Yevi diatas dapat disimpulkan mengenai mekanisme pembiayaan KPR akad *murabahah bil wakalah* ketika nasabah sudah memilih akad tersebut dan menentukan spesifikasi rumah yang akan dibeli dan disetujui oleh pihak Bank, pihak Bank BTN membeli terlebih dahulu kepada developer atau supplier yang telah melakukan PKS (perjanjian kerja sama), kemudian baru menjualnya kepada nasabah. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 butir sembilan yang diantaranya mengatur bahwa ketika bank ingin menjual suatu barang maka barang tersebut harus secara prinsip menjadi milik bank terlebih dahulu.

- a. Pengajuan persyaratan pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah*

Selanjutnya peneliti melakukan wawancara kepada *LDE Staff* Bank BTN Syariah KCP Purwokerto pada tanggal 1 Juli 2022 mengenai prosedur pengajuan persyaratan pembiayaan KPR Syariah :

“Tidak ada perbedaan untuk prosedur pengajuannya, yaitu pertama yang pasti calon nasabah harus datang ke kantor cabang Bank BTN Syariah terdekat, lalu calo nasabah memilih jenis KPR kemudian calon nasabah diharuskan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan dan menyiapkan dokumen-

dokumen yang diperlukan, setelah itu berkas permohonan yang masuk ke bank akan diproses dan dverifikasi oleh Bank BTN Syariah. Biasanya pihak bank akan melakukan survei lapangan untuk menggali informasi calon nasabah yang nantinya akan dianalisis apakah calon nasabah layak atau tidak diberikan pembiayaan. Jika permohonan pembiayaan disetujui, pemohon mempersiapkan kecukupan dana untuk pembiayaan, setelah itu melakukan proses akad pembiayaan dan barulah dapat dilakukan realisasi pembiayaan”.

Kemudian lebih lanjut ia menjelaskan mengenai persyaratan pengajuan KPR Syariah di Bank BTN Syariah KCP Purwoketo :

“Untuk seluruh produk KPR BTN Syariah sebenarnya tidak hanya terbatas bagi nasabah muslim saja, namun terbuka juga untuk nasabah nonmuslim yang membutuhkan pembiayaan rumah terjangkau. Untuk persyaratan pembiayaan KPR baik itu dengan menggunakan akad murabahah bil wakalah atau akad musyarakah mutanaqisah sama, tidak ada perbedaan. Persyaratannya yaitu : Warga Negara Indonesia (WNI), usia minimal 21 tahun atau telah menikah, pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi dari 65 tahun, tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah, memiliki pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal satu tahun, memiliki NPWP atau SPT pasal 21. Kemudian ada persyaratan khusus untuk pembiayaan KPR bersubsidi yaitu : penghasilan pokok tidak lebih dari Rp 4 juta untuk rumah tapak, atau Rp 7 juta untuk rumah susun, pemohon tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah yang terakhir menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku. Untuk syarat dokumen yang harus dilengkap itu ada formulir untuk aplikasi pembayaran yang disertai dengan foto diri dan pasangan, fotokopi KTP pemohon dan pasangan, fotokopi surat nikah, melampirkan surat keterangan penghasilan, slip gaji 3 bulan terakhir atau SK pegawai atau surat keterangan bekerja, fotokopi NPWP dan SPT terakhir pemohon, fotokopi rekening tabungan 3 bulan terakhir, kemudian melampirkan jaminan”.

Dari penjelasan salah satu LDE Staff Bank BTN Syariah KCP Purwokerto, untuk prosedur dan persyaratan pengajuan pembiayaan KPR pada akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* tidak ada perbedaan, artinya prosedur dan persyaratan

tersebut dapat dipakai untuk kedua akad tersebut. Adapun berikut prosedur dan persyaratan pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Purwokerto :

- 1) Datang ke Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.
- 2) Pilih jenis pembiayaan KPR.
- 3) Siapkan dokumen persyaratan.
- 4) Berkas permohonan akan diproses dan diverifikasi.
- 5) Jika permohonan pembiayaan disetujui, maka pemohon diharus menyiapkan dana.
- 6) Melakukan akad pembiayaan.
- 7) Mulai proses pencairan permohonan.

Persyaratan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto :

- a) Warga Negara Indonesia (WNI).
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- c) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
- d) Memiliki pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal satu tahun.
- e) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI IB clear).
- f) Memiliki NPWP atau SPT pasal 21.

Khusus untuk KPR BTN bersubsidi ada persyaratan tambahan yaitu :

- a) Penghasilan pokok tidak lebih dari Rp 4 juta untuk rumah tapak, atau Rp 7 juta untuk rumah susun
 - b) Pemohon maupun pasangan tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
 - c) Menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- b. Cara Menentukan Margin

Wawancara selanjutnya peneliti mewawancarai *Operating Staff* mengenai cara penentuan margin/keuntungan pada pembiayaan KPR

dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto, ia menjelaskan :

“Cara untuk menentukan margin pada akad murabahah bil wakalah dengan akad musyarakah mutanaqisah jelas berbeda. Keuntungan/margin dibicarakan ketika awal akad antara nasabah dan pihak bank berapa presentase keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak bank tergantung jumlah pembiayaan yang dilakukan dan kesepakatan antara pihak bank dan pihak nasabah. Sistemnya sebetulnya sudah ada dan ditentukan dari awal oleh internal BTN berapa untuk setiap kali transaksi tergantung dengan nominalnya dan jangka waktunya disitulah marginnya. Dalam metode penentuan margin, yang bersubsidi itu sudah ada yang ditentukan oleh kementerian langsung, jadi kita pihak bank hanya melakukan sesuai apa yang sudah ditentukan jadi setara 5%. Berbeda dengan diluar subsidi itu penentuannya sudah ditetapkan internal Bank BTN yaitu kisaran 14%.

Dari penjelasan diatas cara untuk penentuan margin/keuntungan sudah ditentukan langsung oleh internal BTN. Dari setiap kali transaksi tergantung dari nominalnya pada jangka waktu tertentu maka dari itu terdapat margin yang sudah ditetapkan dalam akad *murabahah bil wakalah* antara pihak bank dan nasabah. Jadi, terbagi antara pokok dan margin terdapat keuntungan/margin bank. Margin pembiayaan KPR Bank BTN Syariah dimulai dari 5% untuk margin diluar subsidi bervariasi mulai dari 5% sampai dengan 14%.

c. Pembayaran angsuran

Peneliti juga melakukan wawancara dengan Mba Ayu *LDE Staff* tentang pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah bil wakalah* di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto, ia menjelaskan :

“Jangka waktu pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto sampai dengan 20 tahun. Kemudian cara pembayaran angsuran dengan akad murabahah bil wakalah atau dengan akad musyarakah mutanaqisah tidak ada perbedaan, yaitu bisa dengan cara transfer langsung ke rekening milik pihak bank, ataupun menggunakan sistem payroll atau pemotongan gaji oleh pihak bank. Untuk sistem payroll ini hanya dapat digunakan jika

lembaga yang terkait sudah bekerja sama dengan pihak bank. Kemudia untuk pembayaran angsuran pada akad murabahah bil wakalah itu angsurannya lebih menjamin karena tidak ada evaluasi pricing, jadi angsurannya tetap (flat). Ketika terjadi fukuasi harga pasaran rumah, maka pihak bank tidak bisa menaikkan angsuran nasabah akrena harga jual angsuran ke nasabah sudah tetap (fixed) dan tidak bisa untuk diubah”.

Dari penjelasan diatas maka peneliti menyimpulkan cara pembayaran angsuran pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* sama, tidak ada perbedaan. Perbedaan terdapat pada nilai angsuran dengan akad *murabahah bil wakalah* tetap .

d. Kebijakan Bank Jika Nasabah *Murabahah Bil Wakalah* Mengalami Wanprestasi

Peneliti mewawancarai Pak Yevi mengenai kebijakan bank jika terdapat nasabah yang melakukan kelalaian atau wanprestasi, ia menjelaskan :

“Apabila nasabah telah melakukan kelalaian pembayaran angsuran bulanan kepada pihak bank akan melakukan tahapan-tahapan sebagai berikut : pertama, pihak bank akan mengingatkan nasabah melalui telfon, sms jika tidak ada respon maka pihak bank akan memberikan teguran secara langsung, apabila dengan teguran tidak ada respon maka pihak bank mengeluarkan SP (Surat Panggilan) 1, jika tidak ada respon juga maka pihak bank mengeluarkan SP 2. Pun ketika tidak ada tanggapan dari pihak nasabah maka pihak bank akan mengeluarkan SP3. Dalam proses tersebut pihak bank juga memberikan alternatif untuk pihak nasabah yaitu dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan. Apabila pihak bank dan pihak nasabah tidak menemukan jalan tengah maka objek pembiayaan akan di lelang oleh pihak bank”.

2. Penggunaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto

Penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekan suatu teori, metode untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok yang terencana sebelumnya. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak

lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. KPR syariah BTN merupakan fasilitas pembiayaan rumah yang diberikan kepada nasabahnya dengan prinsip yang sesuai dengan syariah Islam.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto selain akad *murabahah bil wakalah* adalah akad *musyarakah mutanaqisah*. Berikut pengertian dan mekanisme pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.

a. Pengertian dan Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Peneliti melakukan wawancara kepada *Operating Staff* di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* dan mekanismenya, ia menjelaskan :

“Akad musyarakah mutanaqisah adalah akad kerjasama dimana kerjasama ini mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah kepemilikannya. Pada akad ini yang dilihat dari segi porsi modal, keuntungan serta bagi hasil sesuai dengan porsi modal yang dikeluarkan, urutan dalam mekanisme penggunaan akad musyarakah mutanaqisah yang pertama adalah nasabah akan mencari rumah yang mereka inginkan. Kemudian, nasabah datang ke pihak bank untuk mengajukan pembiayaan KPR. Ketika pengajuan telah diterima oleh pihak bank, maka pihak bank dan nasabah sepakat dengan akad musyarakah mutanaqisah, dan kedua belah pihak akan saling memberikan porsi dana untuk melakukan pembelian rumah. Lalu, bank dan nasabah akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi oleh pihak notaris. Ketika rumah sudah dibeli, maka pada setiap bulan nasabah akan secara bertahap mengangsur (mencicil) porsi kepemilikan Bank sesuai dengan kesepakatan yang telah mereka buat dan nasabah juga membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan sesuai dengan kesepakatan antar kedua belah pihak. Untuk pengeluaran modal bank maksimal mengeluarkan 80% dan nasabah 20%”.

Selanjutnya, ia menjelaskan prosedur pengajuan pembiayaan KPR pada akad *musyarakah mutanaqisah* :

“Tidak ada perbedaan untuk prosedur pengajuannya, yaitu pertama yang pasti calon nasabah harus datang ke kantor

cabang Bank BTN Syariah terdekat, lalu calo nasabah memilih jenis KPR kemudian calon nasabah diharuskan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan dan menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, setelah itu berkas permohonan yang masuk ke bank akan diproses dan diverifikasi oleh Bank BTN Syariah. Biasanya pihak bank akan melakukan survei lapangan untuk menggali informasi calon nasabah yang nantinya akan dianalisis apakah calon nasabah layak atau tidak diberikan pembiayaan. Jika permohonan pembiayaan disetujui, pemohon mempersiapkan kecukupan dana untuk pembiayaan, setelah itu melakukan proses akad pembiayaan dan barulah dapat dilakukan realisasi pembiayaan”.

Kemudian lebih lanjut ia menjelaskan mengenai persyaratan pengajuan KPR Syariah di Bank BTN Syariah KCP Purwoketo :

“Untuk seluruh produk KPR BTN Syariah sebenarnya tidak hanya terbatas bagi nasabah muslim saja, namun terbuka juga untuk nasabah nonmuslim yang membutuhkan pembiayaan rumah terjangkau. Untuk persyaratan pembiayaan KPR baik itu dengan menggunakan akad murabahah bil wakalah atau akad musyarakah mutanaqisah sama, tidak ada perbedaan. Persyaratannya yaitu : Warga Negara Indonesia (WNI), usia minimal 21 tahun atau telah menikah, pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi dari 65 tahun, tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah, memiliki pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal satu tahun, memiliki NPWP atau SPT pasal 21. Kemudian ada persyaratan khusus untuk pembiayaan KPR bersubsidi yaitu : penghasilan pokok tidak lebih dari Rp 4 juta untuk rumah tapak, atau Rp 7 juta untuk rumas susun, pemohon tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah yang terakhir menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku. Untuk syarat dokumen yang harus dilengkap itu ada formulir untuk aplikasi pembayaran yang disertai dengan foto diri dan pasangan, fotokopi KTP pemohon dan pasangan, fotokopi surat nikah, melampirkan surat keterangan penghasilan, slip gaji 3 bulan terakhir atau SK pegawai atau surat keterangan bekerja, fotokopi NPWP dan SPT terakhir pemohon, fotokopi rekening tabungan 3 bulan terakhir, kemudian melampirkan jaminan”.

Dari penjelasan di atas untuk prosedur dan persyaratan pengajuan pembiayaan KPR pada akad *murabahah bil wakalah* dan

akad *musyarakah mutanaqisah* tidak ada perbedaan, artinya prosedur dan persyaratan tersebut dapat dipakai untuk kedua akad tersebut. Adapun berikut prosedur dan persyaratan pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Purwokerto :

- 1) Datang ke Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.
- 2) Pilih jenis pembiayaan KPR.
- 3) Siapkan dokumen persyaratan.
- 4) Berkas permohonan akan diproses dan diverifikasi.
- 5) Jika permohonan pembiayaan disetujui, maka pemohon diharuskan menyiapkan dana.
- 6) Melakukan akad pembiayaan.
- 7) Mulai proses pencairan permohonan.

Persyaratan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto :

- a) Warga Negara Indonesia (WNI).
 - b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
 - c) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
 - d) Memiliki pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal satu tahun.
 - e) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI IB clear).
 - f) Memiliki NPWP atau SPT pasal 21.
- b. Cara Menentukan Margin

Wawancara selanjutnya peneliti mewawancarai Pak Yevi mengenai cara untuk menentukan margin atau keuntungan pada akad *musyarakah mutanaqisah*, ia menjelaskan :

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

Dari penjelasan di atas, cara untuk menentukan margin/keuntungan pada akad *musyarakah mutanaqisah* singkatnya adalah pembagian hasilnya yaitu terdapat pada sewa.

c. Pembayaran Angsuran

Peneliti mewawancarai *Operating Staff* mengenai cara pembayaran angsuran pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* :

“Jangka waktu pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto sampai dengan 20 tahun. Kemudian cara pembayaran angsuran dengan akad murabahah bil wakalah atau dengan akad musyarakah mutanaqisah tidak ada perbedaan, yaitu bisa dengan cara transfer langsung ke rekening milik pihak bank, ataupun menggunakan sistem payroll aatau pemotongan gaji oleh pihak bank. Untuk sitem payroll ini hanya dapat digunakan jika lembaga yang terkait sudah bekerja sama dengan pihak bank. Kemudia untuk pembayaran angsuran pada akad musyarakah mutanaqisah untuk tahun pertama pembayaran angsuran tetap flat, pembayaran bisa saja berubah setiap 2 tahun setelah melakukan awal pembiayaan dan bisa juga mengalami perubahan jumlah angsuran karena fluktuasi harga pasaran rumah”.

g) Kebijakan Bank Jika Nasabah *Musyarakah Mutanaqisah* Mengalami Wanprestasi

Peneliti mendapatkan hasil wawancara mengenai kebijakan bank jika terdapat nasabah yang melakukan kelalaian atau wanprestasi, ia menjelaskan :

“Apabila nasabah telah melakukan kelalaian pembayaran angsuran bulanan kepada pihak bank akan melakukan tahapan-tahapan sebagai berikut : pertama, pihak bank akan mengingatkan nasabah melalui telfon, sms jika tidak ada respon maka pihak bank akan memberikan teguran secara langsung, apabila dengan teguran tidak ada respon maka pihak bank mengeluarkan SP (Surat Panggilan) 1, jika tidak ada respon juga maka pihak bank mengeluarkan SP 2. Pun ketika tidak ada tanggapan dari pihak nasabah maka pihak bank akan mengeluarkan SP3. Dalam proses tersebut pihak bank juga memberikan alternatif untuk pihak nasabah yaitu dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan. Apabila pihak

bank dan pihak nasabah tidak menemukan jalan tengah maka objek pembiayaan akan di lelang oleh pihak bank”.

C. Analisis Perbandingan Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Syariah

Multi akad atau *hybrid contract* atau *al-aqd al-murakkabah*, menurut istilah fiqh didefinisikan sebagai kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Mayoritas Ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hambali berpendapat bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil hukum yang mengharamkannya atau membatalkannya (Septina, 2022).

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasa 19 ayat (1) huruf d tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati (UU Nomor 21, 2004).

Jadi singkatnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan mengatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian suatu barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut (Andriani, 2019).

Barang yang diperjualbelikan diatur dalam ketentuan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang berbunyi barang yang diperjualbelikan bukan termasuk barang yang haram. Kemudian dalam ayat Al-Qur'an Al-Baqarah ayat 275 Allah mengatakan bahwa setiap transaksi *murabahah* harus bebas dari riba, termasuk barang yang diperjualbelikan juga harus barang yang halal (Anshori, 2009).

Wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan (dalam hal ini pihak kedua) hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diberikan oleh pihak pertama. Namun apabila

kuasa itu telah dilaksanakan sesuai yang disyaratkan, semua risiko dan tanggung jawab atas dilaksanakan perintah tersebut sepenuhnya berada pada pihak pertama atau pemberi kuasa (Janwari, 2015).

Dalam teori Harun dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah* mengatakan bahwa *murabahah bil wakalah* dapat dikatakan syariah apabila melakukan akad *wakalah* terlebih dahulu baru melakukan akad *murabahah* setelah barang yang dimaksud sudah menjadi hak milik bank (Harun, 2013). Mekanisme *murabahah bil wakalah* juga diatur Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 butir sembilan yang diantaranya mengatur bahwa ketika bank ingin menjual suatu barang maka barang tersebut harus secara prinsip menjadi milik bank terlebih dahulu.

Dari hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Bank BTN Syariah KCP Purwokerto dalam menerapkan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah bil wakalah* sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Untuk penerapannya bebas riba, karena dijelaskan terlebih dahulu harga pokok dan marginnya, dan barang yang diperjualbelikan halal.

Musyarakah mutanaqisah (MMQ) merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah muatanaqisah (diminishing partnetship)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan salah satu pihak kepada pihak lain (Hosen, 2009).

Dari hasil penelitian, penerapan pembiayaan KPR Bank BTN Syariah KCP Purwokerto dengan akad *musyarakah mutanaqisah* sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 dimana terjadi perpindahan hishhah (porsi) kepada salah satu pihak ketika akad tersebut berakhir. Ciri khas inilah yang memang harus ditampakkan dengan cara membuat perjanjian

sejak awal terhadap salah satu pihak (nasabah) untuk membeli hishshah (porsi) yang dimiliki oleh pihak bank.

Untuk mengetahui perbandingan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*, peneliti mengelompokkan kelebihan, kekurangan, persamaan dan perbedaan antara kedua akad tersebut sebagai berikut :

Tabel 3
Persamaan Akad *Murabahah bil Wakalah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah

Persamaan Akad <i>Murabahah Bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada pembiayaan KPR Syariah
1. Persyaratan dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah
2. Cara pembayaran dalam angsuran
3. Kebijakan Bank ketika nasabah wanprestasi

Tabel 4
Perbedaan Akad *Murabahah bil Wakalah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah

Aspek Perbandingan	<i>Murabahah bil Wakalah</i>	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
Karakteristik Akad	Menggunakan 2 akad yaitu akad <i>murabahah</i> dan akad <i>wakalah</i>	Menggunakan 3 akad, yaitu akad <i>musyarakah</i> (kerjasama), <i>ba'I</i> (jual beli) dan <i>ijarah</i> (sewa).
Mekanisme Penggunaan Akad	Pertama nasabah datang ke pihak bank untuk mengajukan pembiayaan KPR, kedua pihak bank mengumpulkan data data terkait objek pembiayaan, kemudian pihak bank melakukan wawancara dan analisa kelayakan nasabah untuk	Pertama nasabah datang ke pihak bank untuk mengajukan pembiayaan KPR, kedua pihak bank mengumpulkan data data terkait objek pembiayaan, kemudian pihak bank melakukan wawancara dan analisa kelayakan nasabah untuk melakukan

	<p>melakukan pembiayaan. Setelah pembiayaan disetujui oleh pihak bank, maka dilakukan akad pembiayaan <i>murabahah bil wakalah</i>. Syarat sebelum melakukan akad, nasabah sudah melakukan cek lokasi dan kondisi objek atau rumah yang siap ditempati. Harga jual objek atau rumah yaitu harga beli ditambah keuntungan/margin sesuai dengan kesepakatan perjanjian.</p>	<p>pembiayaan. Setelah pembiayaan disetujui oleh pihak bank, maka dilakukan akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i>, dilanjut kedua belah pihak akan saling memberikan porsi dana untuk melakukan pembelian rumah. Lalu, bank dan nasabah akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi oleh pihak notaris. Ketika rumah sudah dibeli, maka pada setiap bulan nasabah akan secara bertahap membayar porsi bank sampai menjadi sepenuhnya milik nasabah.</p>
<p>Peralihan dan Kepemilikan Objek</p>	<p>Beralih diawal pelaksanaan akad</p>	<p>Beralih penuh kepada nasabah setelah habis perjanjian.</p>

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis perbandingan pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank BTN Syariah KCP Purwokerto, peneliti menyimpulkan yaitu sebagai berikut :

1. Penerapan pembiayaan KPR syariah menggunakan akad *murabahah bil wakalah* di bank BTN Syariah KCP Purwokerto sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 butir sembilan yang diantaranya mengatur bahwa ketika bank ingin menjual suatu barang maka barang tersebut harus secara prinsip menjadi milik bank terlebih dahulu. Penerapan pada akad ini bebas riba, karena dijelaskan terlebih dahulu harga pokok dan marginnya, dan barang yang diperjualbelikan halal.
2. Penerapan pembiayaan KPR syariah menggunakan akad *musyarakah mutaqisah* di bank BTN Syariah KCP Purwokerto sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 dimana terjadi perpindahan *hishhah* (porsi) kepada salah satu pihak ketika akad tersebut berakhir.
3. Perbandingan penerapan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah dapat dilihat dari persamaan yaitu persyaratan pengajuan pembiayaan, cara pembayaran angsuran, dan kebijakan bank ketika nasabah melakukan wanprestasi. Perbedaan dapat dilihat dari karakteristik setiap akad, mekanisme penerapan setiap akad, dan peralihan objek pada setiap akad.

B. Saran

Segala kesalahan yang terdapat dalam penelitian ini murni dari penulis. Selanjutnya, berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat diajukan adalah sebagai berikut:

Bagi Bank BTN Syariah KCP Purwokerto peneliti berharap dapat melakukan sosialisasi kembali mengenai penggunaan akad *murabahah bil*

wakalah dan akad *musyarakah mutanaqisah* serta akad lain yang terdapat dalam pembiayaan KPR Syariah.

Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk dapat menambah jumlah informan penelitian, tidak hanya pada karyawan saja tetapi juga kepada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah.



DAFTAR PUSTAKA

- Afrida, Y. (2016). Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 01*, 156.
- Amalia, Y. F. (2017). Analisis Sistem Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BRI Syariah Cabang Malang.
- Andriani, F. (2019, Juni). Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat). *Az Zaqra', Vol.11, No. 1*, 104.
- Anshori, A. G. (2009). *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Ascarya. (2006). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja GrafindoPersada.
- Ascarya. (2016). *Akad dan Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Aulia, R. (2022). <https://www.slideshare.net/Rifai/musyarakah-mutanaqisah>. Diambil kembali dari Musyarakah Mutanaqisah.
- Bachtiar, M. S. (2019). Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik) Pada BRIS Syariah KCP Menganti. 27.
- Basyir, A. A. (2000). *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press, Edisi Revisi.
- Departemen Perbankan Syariah, O. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*.
- Edwin Rahmat Yulianto, M. (t.thn.). Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah).
- Hardjojo. (2008). *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. Jakarta: PT Pustaka Grahatama.
- Harun. (2013). *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Husein, M. T. (2019). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Journal of Islamic Economics and Banking, 1 No 1*, 81. doi:10.31000/almaal.v1i1.1775
- Iskandar, D. (2021). Penerapan Akad Pembiayaan MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah Subsidi di Bank 9 Jambi Syariah. 9.

- Ismail. (2017). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Janwari, Y. (2015). *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Khoeriyah, E. A. (2020). Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR BRISyariah IB.
- Mahfudz. (2018, Desember). Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah. *Zawiyah Jurnah Pemikiran Islam*, Vol. 4 No. 2, 95.
- Muhamad. (2002). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKN.
- Naswawi, I. (t.thn.). *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer*.
- Nofinawati. (2016). Analisis Terhadap Aplikasi Akad Murabahah Di Bank Syariah. *At-Tijarah* 2, 100.
- OJK, D. P. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta.
- Prabowo, B. A. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Property, D. M. (2021). <https://www.dmproperty.id/kpr-syariah/>. Diambil kembali dari Skema KPR Syariah: Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah.
- RI, D. A. (2004). *Al-Quran Dan Terjemahannya*. Bandung: CV Penerbit Jumanatul Ali-Art.
- Rosyada, A. H. (2021). Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia KC. *Bengkulu S. Parman* 2. 31.
- Septina, D. (2022). Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah KC Medan. 84.
- Sihombing, H. S. (2020). Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Griya Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. 14.
- Soemitra, A. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Wangswidjadja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Widjajaadmadja, D. A. (2019). *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, Dan Prinsip Syariah*. Malang: Intelegensi Media.

Zakiah, N. (2016). Analisis Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Ib.



LAMPIRAN



Lampiran 1 Pedoman Wawancara

PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Zakiya Hasna Nur Nahari
NIM : 1817202135
Prodi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Komparatif Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)

A. Branch Manager

1. Bagaimana sejarah Bank BTN Syariah KCP Purwokerto?
2. Apa tujuan Bank BTN Syariah KCP Purwokerto?
3. Apa Keunggulan Bank BTN Syariah KCP Purwokerto?

B. Karyawan Bank BTN Syariah KCP Purwokerto

1. Apa yang dimaksud dengan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah?
2. Bagaimana mekanisme/prosedur pengajuan persyaratan dalam melakukan pembiayaan KPR?
3. Apakah ada perbedaan mekanisme pengajuan persyaratan pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah?
4. Bagaimana cara menentukan margin/keuntungan pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah?
5. Apa saja keunggulan dan kelemahan pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah?
6. Bagaimana kebijakan bank dalam mengatasi kelalaian nasabah dalam pembayaran angsuran?

Lampiran 2 Dokumentasi Wawancara



Lampiran 3 Surat Izin Riset Individual



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

Nomor : 535/Un.19/FEBI.J.PS/PP.009/2/2022 Purwokerto, 10 Februari 2022
Lamp. : -
Hal : **Permohonan Izin Observasi Pendahuluan**

Kepada Yth.
Branch Manager Bank BTN Syariah KCP Purwokerto
Di
Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan Proposal Skripsi yang berjudul Analisis Komparatif Penerapan Akad *Murabahah* Dan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)

Maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin observasi kepada mahasiswa/i kami:

1. Nama : Zakiya Hasna Nur Nahari
2. NIM : 1817202135
3. Semester / Program Studi : VIII / Perbankan Syariah
4. Tahun Akademik : 2022 / 2023
5. Alamat : Gumelar Lor Rt 01 Rw 01, Kecamatan Tambak, Kabupaten Banyumas

Adapun observasi tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek yang diobservasi : Penerapan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR
2. Tempat/ Lokasi : Bank BTN Syariah KCP Purwokerto
3. Waktu Observasi : 1 Maret s/d 30 Maret 2022

Demikian permohonan ini kami buat, atas izin dan perkenan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Prodi Perbankan Syariah

Hasim Tri Utami, S.E., M.Si. Ak.
NIP. 19920613 201801 2 001

Tembusan Yth.
1. Wakil Dekan I
2. Kasubbag Akademik
3. Arsip

Lampiran 4 Surat Bimbingan Skripsi



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Jend. Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126
Telp. 0281-635624 Fax. 0281-636553; febi.iainpurwokerto.ac.id

Nomor: 554/Un.19/FEBLJ.PS/PP.009/2/2021

Purwokerto, 14 Februari 2022

Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada
Yth. Bapak/ Ibu Sarpini, M.E.Sy.
Di
Purwokerto

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Berdasarkan surat penunjukan pembimbing skripsi yang telah kami sampaikan dan surat pernyataan kesediaan menjadi pembimbing skripsi yang telah Bapak/Ibu tandatangani atas nama:

Nama : Zakiya Hasna Nur Nahari
NIM : 1817202135
Semester : VIII
Prodi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)

Maka kami menetapkan Bapak/Ibu sebagai Dosen Pembimbing Skripsi mahasiswa tersebut. Mohon kejasama Bapak/Ibu untuk melaksanakan bimbingan skripsi sebaik-baiknya sebagaimana aturan yang berlaku

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Dibuat di Purwokerto
Tanggal 14 Februari 2022
Koord. Prodi Perbankan Syariah



Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak.
NIP. 19920613 201801 2 001

Lampiran 5 Surat Keterangan Lulus Seminar Proposal



**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

SURAT KETERANGAN LULUS SEMINAR PROPOSAL

Nomor: 880/Un.19/FEBI.J.PS/PP.009/02/2022

Yang bertanda tangan dibawah ini Koordinator Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto menerangkan bahwa mahasiswa atas nama:

Nama : Zakiya Hasna Nur Nahari
NIM : 1817202135
Program Studi : Perbankan Syariah
Pembimbing : Sarpini, M.E.Sy
Judul : Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)

Pada tanggal 28/03/2022 telah melaksanakan seminar proposal dan dinyatakan LULUS, dengan perubahan proposal/ hasil proposal sebagaimana tercantum pada berita acara seminar. Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk melakukan riset penulisan skripsi.

Purwokerto, 4 April 2022
Koord. Prodi Perbankan Syariah



Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak.
NIP. 19920613 201801 2 001

Lampiran 6 Blangko Penilaian Ujian Komprehensif



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

BLANGKO PENILAIAN UJIAN KOMPREHENSIF

Nama : Zakiya Hasna Nur Nahari
NIM : 1817202135
Program Studi : Perbankan Syariah
Tanggal Ujian : Kamis, 16 Juni 2022
Keterangan : LULUS

NO	ASPEK PENILAIAN	RENTANG SKOR	NILAI
1	Materi Utama		
	a. Ke-Universitas-an	0 - 20	13,8
	b. Ke-Fakultas-an	0 - 30	20,7
	c. Ke-Prodi-an	0 - 50	34,5
TOTAL NILAI		0 - 100	69 / B-

Penguji I,



Hastin Tri Utami, S.E., M.Si

Purwokerto, 16/06/2022

Penguji II,



Akhris Fuadatis Sholikha, S.E., M.S

Lampiran 7 Sertifikat Praktik Pengalaman Lapangan (PPL)



 KEMENTERIAN AGAMA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto 53126
Telp : 0281-635624, Fax : 0281-636553, www.febi.iainpurwokerto.ac.id

Sertifikat

Nomor : 1160/In.17/D.FEBI/PP.009/X/2021

Berdasarkan Rapat Yudisium Panitia Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto menerangkan bahwa :

Nama : Zakiya Hasna Nur Nahari
NIM : 1817202135

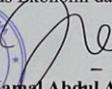
Telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Periode II Tahun Ajaran 2020/2021 di :

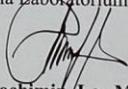
Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Karangobar Purwokerto

Periode Juli 2021 sampai dengan Agustus 2021 dan dinyatakan **Lulus** dengan mendapatkan nilai **A**. Sertifikat Ini diberikan sebagai tanda bukti telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dan sebagai syarat mengikuti ujian Munaqosyah/Skripsi.

Mengetahui,
Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Purwokerto, 15 Oktober 2021
Kepala Laboratorium FEBI


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


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



Lampiran 8 Sertifikat PBM

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto 53126
Telp : 0281-635624, Fax : 0281-636553, www.febi.lainpurwokerto.ac.id

Sertifikat

Nomor : 872/Un.19/D.FEBI/PP.009/4/2022

Berdasarkan Rapat Yudisium Panitia Praktek Program Bisnis Mahasiswa (PBM) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto menerangkan bahwa :

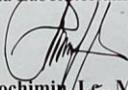
Nama : **Zakiya Hasna Nur Nahari**
NIM : **1817202135**

Dinyatakan **Lulus** dengan Nilai **90 (A)** dalam mengikuti Praktek Bisnis Mahasiswa (PBM) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Periode I Tahun 2022.

Mengetahui,
Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam


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

Purwokerto, 4 April 2022
Kepala Laboratorium FEBI


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



Lampiran 9 Sertifikat KKN



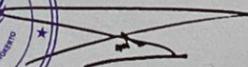
Sertifikat

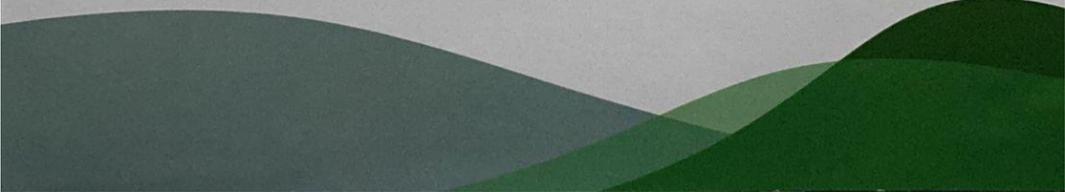
Nomor : 180/K.LPPM/KKN.49/05/2022

Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM)
Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
menyatakan bahwa :

Nama : **ZAKIYA HASNA NUR NAHARI**
NIM : **1817202135**
Fakultas/Prodi : **EKONOMI DAN BISNIS ISLAM / PSY**

Telah Mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan ke-49 Tahun
2022 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **90 (A)**

Purwokerto, 30 Mei 2022
Ketua,

D. H. Ansori, M.Ag.
NIP. 19650407 199203 1 004



Lampiran 10 Sertifikat Pengembangan Bahasa Arab


MINISTRY OF RELIGIOUS AFFAIRS OF THE REPUBLIC OF INDONESIA
STATE ISLAMIC UNIVERSITY PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
TECHNICAL IMPLEMENTATION UNIT OF LANGUAGE
Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Jawa Tengah, Indonesia | www.uimsatzu.ac.id | www.sib.uimsatzu.ac.id | +62 (281) 635624

CERTIFICATE
الشهادة
No. B-1175/Un.19/UPT.Bhs/PP.009/921/V1/2022

This is to certify that
Name : **ZAKIYA HASNA NUR NAHARI**
Place and Date of Birth : **Banyumas, 10 Oktober 1999**
Has taken : **IQLA**
with Computer Based Test, organized by : **2 Juni 2022**
Technical Implementation Unit of Language on:
with obtained result as follows

Listening Comprehension: 44	Structure and Written Expression: 45
فهم السموع	فهم العبارات والتراكيب
Obtained Score :	المجموع الكلي :
455	47

The test was held in UIN Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto.
 تم إجراء الاختبار بجامعة الأستاذ كياهي الحاج سيق الدين زهري الإسلامية الحكومية بورنوكرتو.





Ade Ruswatie, M. Pd.
NIP. 19860704 201503 2 004



Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2 Juni 2022
The Head,
رئيسة وحدة اللغة



Lampiran 12 Sertifikat BTA/PPI


IAIN PURWOKERTO
KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
UPT MA'HAD AL-JAMI'AH
Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Jawa Tengah 53126, Telp:0281-635624, 628250 | www.iainpurwokerto.ac.id

SERTIFIKAT
Nomor: In.17/UPT.MAJ/12277/04/2019

Diberikan oleh UPT Ma'had Al-Jami'ah IAIN Purwokerto kepada:

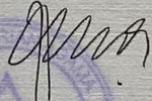
NAMA : ZAKIYA HASNA NUR NAHARI
NIM : 21842700270

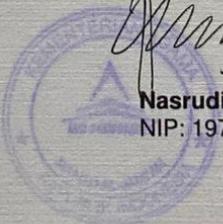
Sebagai tanda yang bersangkutan telah LULUS dalam Ujian Kompetensi Dasar Baca Tulis Al-Qur'an (BTA) dan Pengetahuan Pengamalan Ibadah (PPI) dengan nilai sebagai berikut:

# Tes Tulis	:	72
# Tartil	:	80
# Imla`	:	77
# Praktek	:	82
# Nilai Tahfidz	:	78



Purwokerto, 04 Jul 2019
Mudir Ma'had Al-Jami'ah,


Nasrudin, M.Ag
NIP: 197002051 99803 1 001




ValidationCode

SIMA v.1.0 UPT MA'HAD AL-JAMI'AH IAIN PURWOKERTO - page1/1

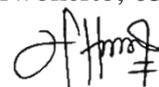
Lampiran 13 Daftar Riwayat Hidup

BIODATA MAHASISWA

1. Nama : Zakiya Hasna Nur Nahari
2. NIM : 1817202135
3. Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Syariah
4. Program Studi : Perbankan Syariah
5. Tempat/ Tanggal Lahir : Banyumas, 10 Oktober 1999
6. Alamat Asal : Desa Gumelar Lor
Rt 01/01, Tambak
Kab. Banyumas
7. Nomor HP/WA Aktif : 0813-2586-7735
8. Email : naharizakiya@gmail.com
9. Nama Orang Tua/Wali : Ayah : Agus Suharto
Ibu : Sunanti
10. Pekerjaan Orang Tua : Ayah : Petani/Pekebun
Ibu : Ibu Rumah Tangga
11. Asal Sekolah : SMK Negeri 2 Banyumas
12. Judul Skripsi : Analisis Komparatif Penerapan Akad
Murabahah Bil Wakalah Dan Akad
Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan
KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah
KCP Purwokerto)

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk menjadikan periksa dan digunakan seperlunya.

Purwokerto, 05 Juli 2022



Zakiya Hasna Nur Nahari
sNIM : 1817202135