

**IMPLEMENTASI *WA'AD* PADA AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*  
PRODUK PEMBIAYAAN *ASSET REFINANCING* DI BANK SYARIAH  
INDONESIA KC PURWOKERTO SUDIRMAN 1**



**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Uin Saifuddin Zuhri Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

**Oleh:**

**FINA LATIFATUNNIDA  
NIM.1817202059**

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

## PERNYATAAN KEASLIAN

Telah bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fina Latifatunnida  
NIM : 1817202059  
Jenjang : S1  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : **Implementasi Wa'ad Pada Akad Musyarakah  
Mutanaqisah Produk Pembiayaan Asset Refinancing Di  
Bank Syariah Indonesia Kc Purwokerto Sudirman 1**

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

Purwokerto, 25 September 2022

Saya yang menyatakan



Fina Latifatunnida

NIM.1817202059



**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

**IMPLEMENTASI *WA'AD* PADA AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*  
PRODUK PEMBIAYAAN *ASSET REFINANCING* DI BANK SYARIAH  
INDONESIA KC PURWOKERTO SUDIRMAN I**

Yang disusun oleh Saudara **Fina Latifatunnida NIM 1817202059** Program Studi **Perbankan Syariah** Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Rabu** tanggal **23 November 2022** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji

Rahmini Hadi, S.E., M.Si.  
NIP. 19701224 200501 2 001

Sekretaris Sidang/Penguji

Ayu Kholifah, MH  
NIP. 19911224 202012 2 014

Pembimbing/Penguji

Ubaidillah, S.E., M.E.I  
NIP. 19880924 201903 1 008

Purwokerto, 11 Januari 2023

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 Purwokerto  
di  
Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Setelah melakukan bimbingan, telaan, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari saudari Fina Latifatunnida NIM. 1817202059 yang berjudul:

**Implementasi Wa'ad Dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk  
Pembiayaan Asset Refinancing Di Bank Syariah Indonesia Kc Purwokerto  
Sudirman I**

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 dalam Ilmu Perbankan Syariah (S.E).

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Purwokerto, 26 September 2022

Pembimbing



**Ubaidillah, S.E., M.E.I**

**NIP. 19880924 201903 1 008**

**WA'AD IMPLEMENTATION IN THE MUSYARAKA MUTANAQISA  
CONTRACT FOR ASSET REFINANCING AT BANK SYARIAH  
INDONESIA BRANCH OFFICE PURWOKERTO SUDIRMAN 1**

Oleh: Fina Latifatunnida

NIM.1817202059

Email: [finaando30@gmail.com](mailto:finaando30@gmail.com)

**ABSTRACT**

Currently, Islamic banking applies many *Musarakah Mutanaqisah* contracts because these contracts are fairly flexible and can be used for various types of Islamic banking products, such as working capital, refinancing, take over, hybrid take over top-up, transfer of debt from Islamic banks to Islamic banks, restructuring financing, and consumptive financing for Griya. BSI Branch Office Purwokerto Sudirman 1 only uses the MMQ contract in the asset refinancing process with the condition that the customer's assets as the object of the MMQ contract.

The type of research used is qualitative research with descriptive qualitative research methods. The research will be carried out at Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 which is a BSI branch office with the highest number of financing customers reaching 1,825 customers out of a total of 13,730 customers as of June 2022 under the Purwokerto Area Financing Operation (AFO), moreover branch office with the largest assets in the Purwokerto area with total assets of 324,108 (in billion IDR) and financing assets reaching 193,483 (in billion IDR) from the latest data on December 31, 2021.

In the execution of asset refinancing at BSI Branch Office Purwokerto Sudirman 1, there are two types of *wa'ad*. The first *wa'ad* occurs between the customer as *Al Muhub lahu* and asset owner as *Al Wahib*. The second *wa'ad* is the bank's promise to transfer the ownership portion of the MMQ contract object assets to the customer, which is called the *Hishshah* transfer. From MMQ, the bank benefits from the portion of profit sharing and *ujroh* from asset leasing. Meanwhile, customers benefit when they do a hybrid top-up because they can reduce installments and the obligation to pay margin to the bank.

**Kata kunci: *Wa'ad, Musyaraka Mutanaqisa, Asset Refinancing***

# **IMPLEMENTASI *WA'AD* PADA AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PRODUK PEMBIAYAAN *ASSET REFINANCING* DI BANK SYARIAH INDONESIA KC PURWOKERTO SUDIRMAN 1**

Oleh: Fina Latifatunnida  
NIM.1817202059  
Email: [finaando30@gmail.com](mailto:finaando30@gmail.com)

## **ABSTRAK**

Saat ini perbankan syariah banyak menerapkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* karena akad ini terbilang fleksibel dan dapat digunakan untuk berbagai macam produk perbankan syariah, seperti working capital, refinancing, take over, take over gabungan dengan top up, pengalihan hutang dari bank syariah ke bank syariah, restrukturisasi pembiayaan, dan pembiayaan konsumtif untuk KPR. BSI KC Purwokerto Sudirman 1 hanya menggunakan akad MMQ dalam proses pembiayaan *asset refinancing* dengan syarat adanya asset milik nasabah sebagai objek akad MMQ.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan metode penelitian kualitatif deskriptif. Studi kasus penelitian akan dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 yang merupakan kantor cabang BSI dengan jumlah nasabah pembiayaan terbanyak mencapai 1.825 nasabah dari total 13.730 nasabah per Juni 2022 di bawah Area Financing Operation (AFO) Purwokerto, selain itu bank ini merupakan bank BSI dengan asset terbesar di area Purwokerto dengan total asset 324,108 (in billion IDR) dan asset pembiayaan mencapai 193,483 (in billion IDR) dari data terakhir 31 Desember 2021.

Dalam praktik pembiayaan *asset refinancing* di BSI KC Purwokerto Sudirman 1, terdapat dua macam wa'ad. Wa'ad yang pertama terjadi antara pihak nasabah sebagai penerima hibah dan pemilik asset awal sebagai pemberi hibah. Wa'ad yang kedua yaitu janji bank yang akan mengalihkan porsi kepemilikan asset objek akad MMQ kepada nasabah yang disebut dengan pengalihan Hishshah. Dari kerjasama MMQ ini pihak bank diuntungkan dari porsi bagi hasil dan ujuh dari sewa asset. Sedangkan nasabah diuntungkan ketika melakukan top up gabungan karena dapat memperkecil angsuran dan kewajiban membayar margin kepada bank.

**Kata kunci:** *Wa'ad, Musyarakah Mutanaqisah, Asset Refinancing*

## PEDOMAN TRANSLITERASI (ARAB LATIN)

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.

### 1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	t	Te
ث	sa	S	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet

س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	D'ad	D'	de (dengan titik di bawah)
ط	ta	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	.... '....	koma terbalik keatas
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



هـ	ha'	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal pendek, vokal rangkap dan vokal panjang.

### a. Vokal Pendek

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
/	<i>Fathah</i>	Fathah	A
ـَ	<i>Kasrah</i>	Kasrah	I
و	<i>Damah</i>	Damah	U

### b. Vokal Rangkap.

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis

<i>Fathah</i> danya'	Ai	a dan i	الْبَيْعَ	<i>Bay'a</i>
<i>Fathah</i> dan <i>Wawu</i>	Au	a dan u	رَبَاً	<i>Riba</i>

c. Vokal Panjang.

Maddah atau vocal panjang yang lambing nya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

<i>Fathah</i> + alif ditulis ā	Contoh تجارته ditulis <i>tijarah</i>
<i>Fathah</i> + ya' ditulis ā	Contoh تَنَسَّىٰ ditulis <i>tansā</i>
<i>Kasrah</i> + ya' mati ditulis ī	Contoh الْمُشْرِكِينَ ditulis <i>al-musyrikina</i>
<i>dammah</i> + wawu mati ditulis ū	Contoh يُظْهِرُ ditulis <i>yuzahiru</i>

3. Ta' Marbūtah

a. Bila dimatikan, ditulis h:

الْأَيْهَةَ	Ditulis <i>al-ibahah</i>
مَعَامِلَةٌ	Ditulis <i>mu'amalah</i>

b. Bila dihidupkan karena berangkat dengan kata lain, ditulis t:

نِعْمَةٌ	Ditulis <i>ni'matullāh</i>
----------	----------------------------

c. Bila *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ditransliterasikan dengan *h* (h).

المَصْلَحَةُ	Ditulis <i>Al-Maslahah</i>
--------------	----------------------------

#### 4. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

انّ الله	Ditulis <i>inallaha</i>
الذّين	Ditulis <i>al-lazina</i>

#### 5. Kata Sandang Alif + Lām

a. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

المتّقين	Ditulis <i>al-muttaqina</i>
المُشْرِكِينَ	Ditulis <i>al-musyrikina</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

الصّلح	Ditulis <i>as-sulhu</i>
--------	-------------------------

## MOTTO

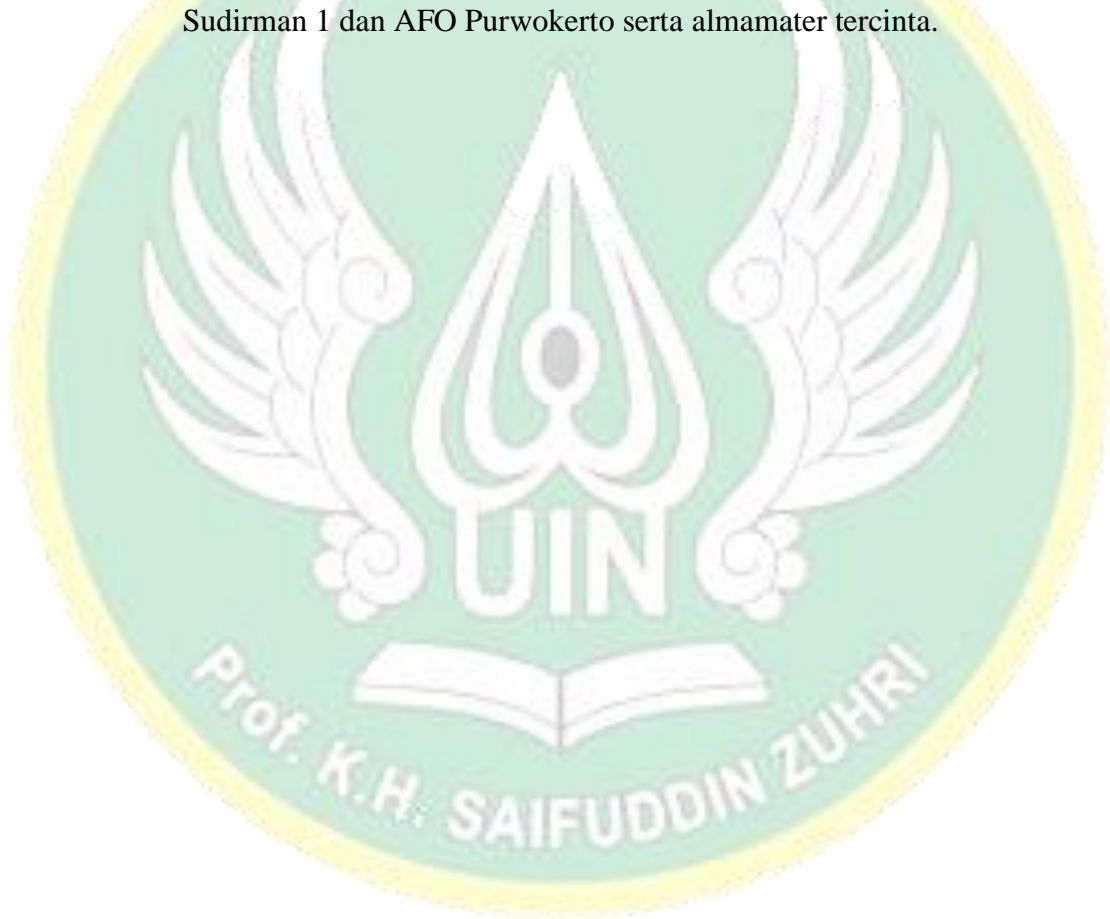
دَعُ مَا يَرِيْبُكَ إِلَى مَا لَا يَرِيْبُكَ

(قَالَ النَّزْمِيُّ)



## **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah Allah SWT telah memberikan kemudahan, kekuatan dan pertolongan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini saya persembahkan kepada diri saya sendiri, Bapak Khozinudin, Mama Hidayatul Hamdiah, Mas Aziz Ithmam Maulidin, adik saya Elok Qurrota A'yun, Keluarga BSI KC Purwokerto Sudirman 1 dan AFO Purwokerto serta almamater tercinta.



## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahirobbil'aalamiin.* Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik. Sholawat serta salam semoga tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, semoga rahmat serta syafaatnya sampai pada kita semua. Dengan terselesaikannya skripsi ini yang berjudul “Implementasi Wa’ad Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Produk Pembiayaan Asset Refinancing Di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1” tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Prof. Dr. K.H Moh. Roqib, M.Ag. Rektor UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto
2. Prof. Dr. Fauzi, M. Ag. Wakil Rektor I bidang akademik dan Pengembangan Kelembagaan UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto
3. Prof. Dr H. Ridwan, M.Ag Wakil Rektpr II Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto
4. Dr. H. Sulkhan Chakim, S.Ag., M.M. Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto
5. Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M. Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto
6. Yoiz Shofwa Shafrani, M.Si Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto
7. Hastin Tri Utami, S.E., M.Si.,Ak., selaku Koordinator Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto

8. Ubaidillah, S.E., M.E.I., pembimbing penulisan skripsi. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas kesediaan menjadi dosen pembimbing karena telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan arahan, masukan, dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini. Semoga senantiasa sehat dan mendapat perlindungan dari Allah SWT atas kebaikannya.
9. Segenap Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto yang telah mengajarkan dan membekali ilmu pengetahuan dan keislaman sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Terimakasih kepada keluarga Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 dan AFO Area Purwokerto yang sudah berkenan memberi izin menjadi tempat penelitian skripsi dan membantu proses penyusunan skripsi dengan memberikan data-data yang diperlukan ditengah kesibukan kerja serta memberikan support dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teruntuk kedua orangtua tercinta, Bapak Khozinudin dan Mama Hidayatul Hamdiyah yang selalu memberikan do'a serta dukungan kepada putrinya, baik moral, material dan spiritual.
12. Terimakasih kepada keluarga besar R. Abdullah Misbah, selalu memberikan support dan selalu mendoakan kesuksesan penulis, semoga selalu dalam lindungan Allah dan diberkahi iman islamnya.
13. Terimakasih kepada Daffa Rizkhey Arkaan, S.Pd. atas support dan do'anya mengiringi perjalanan menyelesaikan skripsi ini sampai dengan disematkannya gelar S.E pada penulis.
14. Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah B 2018 yang memberikan support, saling memotivasi, dan menjadi tempat berdiskusi bertukar opini dan saling memberi masukan untuk kemajuan bersama.
15. Almamater Universitas Islam Negeri Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto tercinta.

16. Semua pihak yang telah membantu penulis baik dukungan moral maupun materi yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu. Semoga perjuangan kita selalu diberkahi Allah SWT.

Kepada mereka semua penulis tidak dapat memberikan suatu apapun, hanya ungkapan terimakasih dan permohonan maaf yang setulus-tulusnya. Semoga Allah senantiasa menjaga dan meridhoi setiap langkah mereka dan selalu memberi kesempatan silaturahmi.

Akhirnya hanya kehendak Allah-lah penulis mohon petunjuk dan berserah diri serta memohon ampunan dan perlindungan. *Aamiin yaa rabbal'alamiin.*

Purwokerto, 25 September 2022



**Fina Latifatunnida**

NIM. 1817202059





## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	i
<b>PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI (ARAB LATIN)</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	xi
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	xii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xiii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xvi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xviii
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>B. Definisi Operasional</b> .....	7
<b>C. Rumusan Masalah</b> .....	8
<b>D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian</b> .....	8
<b>E. Kajian Pustaka</b> .....	9
<b>BAB II</b> .....	15
<b>LANDASAN TEORI</b> .....	15
<b>A. Landasan Teori</b> .....	15
<b>B. Landasan Teologis</b> .....	49
<b>BAB III</b> .....	53
<b>METODE PENELITIAN</b> .....	53
<b>1. Jenis Penelitian</b> .....	53

2. Tempat Dan Waktu Penelitian.....	54
3. Teknik Pengumpulan Data.....	54
4. Sumber Data.....	56
5. Teknik Analisis Data.....	57
<b>BAB IV.....</b>	<b>59</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
<b>A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia .....</b>	<b>59</b>
<b>B. Implementasi Wa’ad Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah Untuk Pembiayaan     Asset Refinancing.....</b>	<b>78</b>
<b>C. Akibat Yang Titerima Para Pihak Dari Pekasanaan Akad MMQ.....</b>	<b>94</b>
<b>BAB V .....</b>	<b>100</b>
<b>PENUTUP .....</b>	<b>100</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>100</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>101</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>102</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b>	<b>104</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>145</b>



The logo of Universitas Saifuddin Zuhri is a circular emblem with a green background and a yellow border. It features a white crescent moon and star at the top, a stylized white minaret in the center, and a white open book at the bottom. The name 'UNIVERSITAS SAIFUDDIN ZUHRI' is written in white capital letters around the bottom edge of the circle.

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Pedoman wawancara
- Lampiran 2 Pedoman dokumentasi
- Lampiran 3 Hasil wawancara
- Lampiran 4 Hasil dokumentasi
- Lampiran 5 Surat keterangan ujian proposal
- Lampiran 6 Surat keterangan ujian komprehensif
- Lampiran 7 Surat keterangan telah riset individual
- Lampiran 8 Dokumentasi proses penelitian
- Lampiran 9 Blanko bimbingan skripsi
- Lampiran 10 Surat rekomendasi munaqosah
- Lampiran 11 Surat keterangan wakaf
- Lampiran 12 Sertifikat bta ppi
- Lampiran 13 Sertifikat aplikasi komputer
- Lampiran 14 Sertifikat ppl dan pbm
- Lampiran 15 Sertifikat kkn
- Lampiran 1 6 Sertifikat pengembangan bahasa arab
- Lampiran 1 7 Sertifikat pengembangan bahasa inggris
- Lampiran 1 8 Daftar riwayat hidup

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Berdirinya Bank Syariah Indonesia merupakan aspirasi dari pemerintah untuk memperkuat peran industry keuangan syariah dalam pemerataan ekonomi masyarakat sehingga dapat member manfaat kepada lebih banyak masyarakat Indonesia. Aspirasi tersebut diwujudkan dengan menggabungkan tiga bank syariah yaitu Bank Syariah Mandiri, BRI Syariah dan BNI Syariah yang mengakumulasi asset berupa 1.785 ATM, 1.120 kantor cabang, 20.094 karyawan, dan lebih dari 14,9 juta nasabah. Kemudian di tahun pertama merger BSI termasuk urutan ketujuh total asset perbankan Indonesia. Cara kerja Bank Syariah Indonesia yaitu BSI menyimpan atau mengumpulkan dana dari para investor kemudian dana tersebut disalurkan kepada individu, institusi, dan komersial yang membutuhkan dana berdasarkan akad Murabahah atau Musyarakah. Dari kedua akad tersebut bank syariah berhak mendapatkan margin atau bagi hasil/ujroh dari dana yang dikelola oleh nasabah pembiayaan. Keuntungan bank kemudian disalurkan kembali kepada investor dalam bentuk bagi hasil. Selain itu, dari transaksi lain seperti jasa keuangan bank mendapat keuntungan berupa biaya administrasi.

Menurut data ISEF-Indografis Perbankan Syariah tahun 2017 menyatakan komposisi pembiayaan perbankan syariah, yaitu: pembiayaan sewa (*ijarah*) (3,26%), Qard (1,93%), Istishna (0,40%), Mudharabah (5,90%), Musyarakah (34,62%), dan Murabahah (53,89%) (ojk.go.id, n.d.). Data terbaru Agustus 2021 dari Statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan OJK, perkembangan total asset, jaringan kantor, dan tenaga kerja perbankan syariah mencapai 413.937 (*in billion IDR*). Disana juga disebutkan jumlah komposisi pembiayaan pada perbankan syariah baik Bank Umum Syariah maupun Unit Usaha Syariah berdasarkan miliar Rupiah (*in billion IDR*), yaitu: Mudharabah (11.232), Musyarakah

(180.843), Murabahah (183.507), Qard (11.446), Ishtisna (2.416), Ijarah (7.365) (ojk.go.id n.d.).

Berdasarkan mini riset yang dilakukan penulis melalui hasil dokumentasi dari Area Financing Operation (AFO) Purwokerto, BSI Purwokerto KC Sudirman 1 ialah kantor cabang dengan jumlah nasabah pembiayaan terbanyak mencapai 1.825 nasabah dari total 13.730 nasabah per Juni 2022 di bawah Area Financing Operation (AFO) Purwokerto. Selain itu bank ini merupakan bank BSI dengan asset terbesar di area Purwokerto dengan total asset 324,108 (*in billion IDR*) dan asset pembiayaan mencapai 193,483 (*in billion IDR*) dari data terakhir 31 Desember 2021. Secara struktural Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 ada pada satu lingkungan kerja dengan kantor Area Financing Operation (AFO) Purwokerto sehingga memudahkan peneliti dalam pengumpulan data primer.

no	Nama Cabang	Jumlah Nasabah Pembiayaan	Jumlah Dengan Akad MMQ
1	KCP Purbalingga MT Haryono	640	84
2	KCP Pemalang Sudirman 1	607	67
3	KCP Ajibarang Pancasan 1	906	98
4	KC Purwokerto Sudirman 1	1825	140
5	KCP Gombong	421	26
6	KC Purwokerto Karangobar	1754	167
7	KCP Banjarnegara S Parman	661	62
8	KCP Purbalingga Sudirman	983	86
9	KC Purwokerto Sudirman 2	770	41
10	KCP Pemalang Sudirman 2	695	22
11	KCP Ajibarang Pancasan 2	741	30
12	KCP Kebumen A Yani	709	23
13	KC Cilacap A Yani	1228	85
14	KCP Cilacap Gatot Subroto	726	41
15	KCP Cilacap S Parman	408	5
16	KCP Cilacap Diponegoro	656	41
	TOTAL	13730	1018

Sekian banyak jenis akad di perbankan syariah, peneliti memfokuskan pada pembahasan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Akad ini juga paling populer digunakan oleh bank syariah karena akad ini terbilang fleksibel dan dapat digunakan untuk berbagai macam produk perbankan syariah, seperti *working capital*, *refinancing*, *take over*, *take over* gabungan dengan *top up*, pengalihan hutang dari bank syariah ke bank syariah, restrukturisasi pembiayaan, dan pembiayaan konsumtif untuk KPR. Uniknya BSI KC Purwokerto Sudirman 1 hanya menggunakan akad MMQ dalam proses pembiayaan *asset refinancing* dengan syarat adanya asset milik nasabah sebagai objek akad MMQ.

Perlu diketahui bahwa meski sudah memiliki pembiayaan dari bank, terkadang nasabah masih membutuhkan modal tambahan dalam rangka memperluas jaringan usaha, memenuhi kebutuhan konsumtif, investasi dan keperluan lainnya maka mereka membutuhkan pembiayaan kembali (*refinancing*). *Asset Refinancing* merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh BSI KC Purwokerto Sudirman 1 berupa fasilitas pembiayaan untuk mendapatkan fresh money atas asset/objek eksisting calon nasabah untuk kebutuhan akuisisi asset, *take over*, dan kebutuhan investasi lainnya. *Refinancing* menggunakan akad MMQ biasanya digunakan tatkala nasabah akan melunasi pembiayaan eksisting sebelumnya dan pembiayaan *top up* dengan alasan memperkecil angsuran dan kewajiban membayar margin. Kemudian asset milik nasabah dijadikan sebagai objek akad untuk memenuhi syarat syariah sedangkan landasan hukum atau jaminan pembiayaan nasabah berupa Surat Pernyataan Payroll dan SK pegawai tetap (Lestyo Adi Nugroho, CBRM).

Menurut (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah) *Refinancing adalah fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembayaran sebelumnya. Skema refinancing syariah meliputi dua keadaan, pertama, pembiayaan yang dapat diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki asset sepenuhnya. Kedua, pembiayaan yang diberikan kepada calon*

nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya. Dan disertai adanya *Taqwim al-'urudh* yaitu penaksiran harga barang/penaksiran aset dengan mata uang tertentu yang disepakati para pihak. Pembiayaan *Refinancing* pada BSI KC Purwokerto Sudirman 1 dinilai lebih menguntungkan bagi nasabah dibandingkan pada bank konvensional, hal ini dilihat dari kewajiban nasabah apabila akan melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo pembiayaan pada bank konvensional. Pada bank konvensional perhitungan didasarkan pada sisa pokok pembiayaan ditambah dengan diskon angsuran sesuai bunga, sedangkan pelunasan pada BSI dihitung dari sisa pokok dan ujarah pada sisa hari sewa berjalan (Lestyo Adi Nugroho, CBRM).

BSI KC Purwokerto hanya menggunakan akad MMQ untuk fasilitas pembiayaan *asset refinancing*. Hal ini karena akad *musyarakah mutanaqisah* lebih fleksibel dalam urusan menentukan tujuan pembiayaan, dalam akad ini keuntungan bank didapat dari ujarah sewa aset yang dijadikan sebagai objek akad MMQ. Akad MMQ ini adalah akad kerjasama dalam kepemilikan aset yang dijadikan objek akad, yang mana secara tertulis akan dijual oleh nasabah kepada bank akan tetapi nasabah tetap dapat mengambil manfaat dari aset tersebut sehingga bank memberlakukan ujarah atau biaya sewa dari penggunaan aset tersebut oleh nasabah sebagai keuntungan untuk bank. Sehingga *core* dari akad MMQ ini terletak pada aset yang dijadikan sebagai objek akad dan ujarah atau biaya sewa. Berbeda dengan akad *murabahah* yang mana tujuan pembiayaan harus jelas yaitu untuk jual beli barang/aset yang nantinya barang tersebut akan dijadikan objek akad dari akad *murabahah* dan keuntungan yang didapatkan oleh bank berupa margin.

Melihat lebih jauh tentang akad *Musyarakah mutanaqisah (diminishing partnership)*, akad ini merupakan usaha kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam rangka kepemilikan bersama untuk suatu barang atau aset (Husein 2019). Dimana kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara satu pihak lainnya bertambah hak kepemilikannya. Pemindahan

kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain yang kemudian di akhiri dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain (Solihin and Suarsa 2019). *Musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu bentuk (*hybrid contract*) yang terdiri dari akad *musyarakah mutanaqisah* diantaranya akad *musyarakah/syirkah*, *bay'* dan *ijarah*.

*Musyarakah mutanaqisah* memiliki ciri khusus yang membedakannya dari model pembiayaan lainnya pada perbankan syariah. Ciri khas utama dari produk *musyarakah mutanaqisah* adanya *hishshah*. *Hishshah* disini diartikan sebagai modal usaha para pihak yang mana harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah* yang terbagi menjadi sejumlah unit *hishshah*. *Hishshah* yang dimaksud bersifat kontan yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Hal ini yang mengakibatkan munculnya *wa'ad*, dimana bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap seluruh *hishshah*-nya kepada nasabah. Dan adanya *intiqa' al milkiyyah* yaitu setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah.

Dari produk akad *musyarakah mutanaqisah*, perbankan syariah memunculkan dua konsep yang berbeda yaitu akad dan *wa'ad*. *Wa'ad* adalah nota kesepahaman para pihak atau sering disebut dengan pra akad atau dasar dalam membuat akad yang diinginkan. Baik akad maupun *wa'ad* keduanya memiliki rukun, syarat dan asas yang sama dan memiliki sifat yang mengikat para pihak. Bedanya adalah jika akad akan membebani para pihak dengan hak dan kewajiban sedangkan *wa'ad* belum atau tidak adanya hak dan kewajiban (Haisah 2020).

Pola *musyarakah mutanaqisah* mengakibatkan pihak mitra atau nasabah beritikad untuk membeli bagian kepemilikan (*equity share*) dari bank secara



bertahap sampai kepemilikannya secara sempurna berpindah kepadanya (Noor and Aripin 2010). Transaksi seperti ini dimulai dengan pembuatan kerja sama yang kemudian diikuti transaksi jual beli dari bagian kepemilikan (*equity*) yang disepakati diantara kedua mitra. Oleh karena itu, jual beli yang demikian tidak boleh disyaratkan di dalam kontrak musyarakah. Maka, diperbolehkan untuk mitra yang akan membeli (nasabah) membuat janji (*wa'ad*) untuk membeli asset yang digunakan sebagai objek transaksi *musyarakah mutanaqisah*. Wa'ad ini berkedudukan sebagai tambahan, dimana kesepakatan jual beli harus terpisah dari musyarakah dan tidak boleh dalam satu kontrak menjadi suatu syarat untuk melakukan kontrak lainnya, hal ini menjadi alasan mengapa wa'ad penting diimplementasikan di dalam transaksi *musyarakah mutanaqisah*.

Walaupun dalam wa'ad syarat dan ketentuan belum didefinisikan dengan baik dan terperinci akan tetapi bagi pihak yang melanggarnya dapat menerima sanksi moral. Untuk itu Bank Syariah Indonesia harus menjaga *sharia compliance* dari hal-hal yang demikian. Adanya *wa'ad* dapat memelihara pihak bank dari kegiatan transaksi yang tidak selaras dengan prinsip syariah seperti *hybrid contract* bersyarat. Mengingat urgensi pentingnya implementasi wa'ad dalam transaksi *hybrid contract* maka harus menjadi perhatian serius bagi pihak perbankan syariah maupun nasabah. Sebab *wa'ad* sendiri merupakan bagian dari perikatan yang ada pada sistem keuangan syariah, sehingga segala hal terkait wa'ad menjadi sesuatu yang vital dan strategis.

Pada BSI KC Purwokerto Sudirman 1 fasilitas pembiayaan refinancing menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* sehingga wa'ad menjadi satu kesatuan dengan akad. Akan tetapi hal ini menjadi sensitif karena wa'ad merupakan bagian yang khas dari sistem keuangan syariah. Apabila konsepsi tentang prinsip ekonomi syariah yang ideal belum mampu diartikulasikan dan diimplementasikan secara pragmatis. Maka, berdampak pada terbentuknya opini yang menempatkan ekonomi syariah hanya sebatas nama (pengaraban label), sementara substansinya sama saja dengan sistem ekonomi konvensional. Dalam

fatwa DSN-MUI tentang Refinancing disana diterangkan bahwa semua rukun, syarat, dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqisah* (fatwa DSN-MUI Nomor:73/DSN-MUIIXI/2008) berlaku pada pembiayaan berulang. Dimana terdapat ketentuan bahwa pihak pertama (LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishahnya secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya. Janji yang dimaksud adalah wa'ad, jadi di dalam pembiayaan refinancing wajib adanya suatu wa'ad.

Hal ini membuat peneliti ingin melakukan penelitian dengan latar masalah diatas. Tepatnya yaitu melakukan penelitian mengenai implementasi *wa'ad* dan akibat yang diterima oleh para pihak yang berakad di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* produk pembiayaan *asset refinancing* syariah baik dari segi kewajiban para pihak maupun akibat ekonomi yang ditimbulkan. Penelitian ini mengambil studi kasus pada Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 sebagai bank syariah terbesar di area Purwokerto. Adapun keterbatasan dari penelitian ini terletak pada penyajian informasi identitas nasabah sehingga segala sesuatu yang berhubungan dengan data pribadi nasabah tidak dapat dituliskan dalam penelitian ini. Penulis menggunakan identitas yang disamarkan untuk menggambarkan studi kasus pada penelitian ini. Maka penelitian ini mengangkat judul **“IMPLEMENTASI WA'AD DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PRODUK PEMBIAYAAN ASSET REFINANCING DI BANK SYARIAH INDONESIA KC PURWOKERTO SUDIRMAN 1”**.

## **B. Definisi Operasional**

### **1. Wa'ad**

Wa'ad adalah nota kesepemahaman para pihak atau dasar dalam membuat akad yang diinginkan. Perwujudan dari Wa'ad yaitu janji antara satu pihak kepada pihak lainnya, sedang pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya. Akan tetapi wa'ad dapat

dinilai mengikat secara hukum apabila di wa'ad tersebut dikaitkan dengan sebab atau pemenuhan kewajiban, baik sebab itu disebutkan dalam pernyataan wa'ad ataupun tidak (Putra 2018).

## 2. *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah Mutanaqisah* merupakan akad campuran dari akad *syirkah milik* dengan ijarah yang *mutanaqisah* atau jual beli yang disifati dengan *mutanaqisah (decreasing)*. Dari pencampuran akad-akad itu melahirkan nama baru yaitu *musyarakah mutanaqisah (MMQ)*. Substansi dari skema ini adalah pada akhir periode barang akan menjadi milik nasabah dengan cara *transfer of tittle* yang *mutanaqisah* atau menurun dari pengurangan hisah pada setiap pembayaran angsuran (Abdulhanea 2014).

## 3. Asset Refinancing

Fasilitas pembiayaan yang dimiliki Bank Syariah Indonesia untuk mendapatkan dana *fresh money* atas aset atau objek eksisting calon nasabah guna memenuhi kebutuhan akuisisi aset, *take over*, dan kebutuhan investasi (Bank Syariah Indonesia 2021).

### C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi wa'ad dalam akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan *asset refinancing* syariah di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1?
2. Apa akibat yang diterima para pihak baik dari segi kewajiban maupun ekonomi yang ditimbulkan dari implementasi wa'ad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan *asset refinancing* syariah di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1?

### D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana implementasi wa'ad dalam akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan *asset refinancing* syariah di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1.

2. Untuk mengetahui akibat yang diterima para pihak baik dari segi kewajiban maupun ekonomi yang ditimbulkan dari implementasi wa'ad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan *asset refinancing* syariah di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1.

Manfaat dari pelaksanaan penelitian ini antara lain:

1. Bagi praktisi regulator (DSN-MUI dan Bank Indonesia), diharapkan dapat membantu mereka dengan memberikan masukan dari hasil penelitian mengenai implementasi praktik wa'ad yang dilaksanakan oleh lembaga perbankan syariah. Selain itu, bagi praktisi perbankan diharapkan dapat mengambil pembelajaran dari penelitian ini untuk meminimalisir terjadinya salah persepsi mengenai wa'ad dan agar lebih *prudent* dalam penerapan wa'ad beserta pelaksanaannya.
2. Bagi praktisi perbankan syariah, penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam memahami wa'ad dan penyusunannya terutama pada wa'ad *musyarakah mutanaqisah*, dan penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi untuk produk pembiayaan *asset refinancing* syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.
3. Bagi kalangan akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman dan memperbanyak khazanah keilmuan perbankan syariah di Indonesia terutama pada bidang akad muamalah kontemporer dan *hybrid contract*. Serta menjadi tambahan referensi ilmu pengetahuan seputar perbankan syariah bagi penelitian yang akan datang.

#### E. Kajian Pustaka

No.	Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Irwan Maulana, <i>Konsekuensi Hukum Wa'ad Perbankan Syariah (Analisis Fikih</i>	Persamaan penelitian yang akan dikaji oleh penulis dengan penelitian milik Irwan Maula	Adapun perbedaannya terletak pada fokus penelitian yang akan dicapai yaitu bukan pada

	<p><i>Pada Akta Wa'ad Bank Muamalat Indonesia Dan Bank Syariah Mandiri</i>), Tesis, Program Studi Kajian Timur Tengah dan Islam, Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta 2011. (Maulana 2011)</p>	<p>adalah terdapat pada teknik penelitian dengan <i>depth interview</i> dalam menggali permasalahan yang ada, beberapa pokok persoalan yang sama yaitu tentang wa'ad dan konsekuensinya bagi nasabah.</p>	<p>konsep hukum wa'ad namun menekankan pada implementasi wa'ad pada produk pembiayaan <i>asset refinancing</i> syariah menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> di Bank Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1. Sehingga walaupun sama-sama membahas tentang wa'ad tetapi penelitian ini mengarah pada bagaimana praktik penerapannya untuk salah satu produk pembiayaan yang dilakukan Bank Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1.</p>
2.	<p>Yori Febrianto, <i>Pelaksanaan Refinancing Syariah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Bank Cimb Niaga Syariah dan Bank DKI Syariah)</i>, Skripsi,</p>	<p>Adapun persamaan penelitian dalam skripsi ini dengan penelitian Yori Febrianto adalah sebagian pembahasan sama yaitu mengenai penerapan akad</p>	<p>Namun berbeda dari skripsi yang akan diangkat dalam penelitian ini terletak pada fokus penelitian yang membahas di dalamnya tentang wa'ad</p>

	Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019. (Febrianto 2019)	<i>musyarakah mutanaqisah</i> pada produk pembiayaan <i>refinancing</i> syariah.	pada produk refinancing dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> dan konsekuensinya untuk pihak yang bertransaksi.
3.	Agung Permana Idwar, <i>Implementasi Wa'ad Sebagai Instrument Perikatan Produk Pembiayaan Pada PT. BPRS Al Makmur</i> , Program Studi Perbankan Syariah, Institut Agama Islam Negeri Batusangkar, Batusangkar, 2018. (Agung 2018)	Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis lakukan adalah sama-sama mengkaji tentang penerapan wa'ad pada produk pembiayaan perbankan syariah.	Perbedaannya terletak pada latar dan bidang kajiannya, penelitian ini bertempat di Bank Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 sedangkan penelitian sebelumnya pada PT. BPRS Al-Makmur. Penelitian ini memfokuskan kajian pada penerapan wa'ad untuk produk refinancing syariah serta konsekuensi yang ditanggung kedua belah pihak yang bertransaksi.
4.	Nahbatul Basyariah, <i>Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada</i>	Adapun persamaan terletak pada metode penelitian yaitu menggunakan metode	Perbedaan dari artikel jurnal ini dengan skripsi yang saya kerjakan terletak pada fokus

	<p><i>Perbankan Syariah Di Indonesia</i>, Jurnal, STEI Hamfara Yogyakarta, Yogyakarta, 2018. (Basyariah 2018)</p>	<p>kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas mengenai implementasi <i>musyarakah mutanaqisah</i> di perbankan syariah.</p>	<p>permasalahan yang diangkat. Jika jurnal ini mengangkat tiga isu yang melekat pada implementasi <i>musyarakah mutanaqisah</i>, saya terfokus pada implementasi wa'ad yang ada pada praktik pelaksanaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> khususnya pada pembiayaan refinancing. Selain itu, perbedaan terletak pada sumber data, penelitian yang saya kerjakan menyertakan data primer yang didapat dari hasil wawancara dengan narasumber yang kompeten pada implementasi akad <i>musyarakah murtanaqisah</i>.</p>
5.	<p>Mas Adah, <i>Aplikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam</i></p>	<p>Objek dari penelitian ini sama yaitu tentang pembiayaan refinancing</p>	<p>Perbedaan terletak pada jenis produk yang dipilih, penelitian milik Mas</p>

	<p><i>Pembiayaan Online Pada Fitur Mitraguna Bank Syariah Indonesia Mobile</i>, Jurnal, STIT Raden Wijaya Mojokerto, Mojokerto, 2022. (Adah 2022)</p>	<p>menggunakan akad MMQ pada Bank Syariah Indonesia. Fokus penelitian sama membahas mengenai implmentasi akad MMQ baik secara fiqih maupun implrmntasinya pada lembaga keuangan syariah disini adalah Bank Syariah Indonesia. Baik metode maupun sumber pengumpulan data hampir sama yaitu mengandalkan hasil wawancara dan observasi di lapangan didukung oleh data-data pembiayaan.</p>	<p>Adah menggunakan produk mitraguna online yang dapat nasabah akses melalui BSI Mobile sedangkan penelitian ini memilih produk refinancing secara manual dimana nasabah secara langsung memenuhi syarat pembiayaan dan melakukan akad di kantor BSI. Selain itu, perbedaan terletak pada sumber data, jika penelitian Mas Adah melibatkan nasabah untuk diwawancara secara langsung, berbeda dengan penelitian ini yang tidak melibatkan nasabah karena alasan kerahasiaan nasabah dan bank.</p>
6.	<p>Dwi Laksono, Febrin Luth, Thohir Hamidah, Siti. <i>Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan</i></p>	<p>Persamaan terdapat pada topik pembahasan bahwa pada akad MMQ terlihat adanya kewajiban</p>	<p>Sedangkan perbedaannya dilihat dari fokus pembahasan yang mana penelitian sebelumnya</p>



<p><i>Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).</i> Jurnal. Jurnal Hukum &amp; Pembangunan Universitas Indonesia. Jakarta. 2021. (Dwi Laksono, Luth, and Hamidah 2021)</p>	<p>pihak nasabah untuk membeli kembali porsi modal bank pada properti yang menjadi obyek akad MMQ. Kewajiban nasabah untuk melakukan pembelian atas porsi kepemilikan bank tersebut memenuhi unsur untuk menjadi suatu piutang atau tagihan bagi bank.</p>	<p>menitik beratkan pada pembahasan hak tanggungan yang berkaitan dengan wa'ad atau janji sedangkan penelitian ini fokus pada implementasi wa'ad sehingga penelitian milik Dwi Laksono dkk akan memperkaya pembahasan pada bab hasil penelitian.</p>
--	--	--

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Landasan Teori

#### 1. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

##### a. Definisi Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Istilah akad dalam bahasa Arab adalah *عقد- يعقد- عقدا* yang artinya persetujuan, perikatan, perjanjian dan pemufakatan (Azis & dkk, 1996). Akad diartikan pula sebagai tali yang mengikat sebab akan ada ikatan antar pihak-pihak yang melakukan akad (Abdulhanna, 2014). Akad juga dipersamakan dengan ‘ahd karena pihak-pihak yang berakad saling mengikat janji dalam rangka mematuhi dan menjalankan segala hal yang telah dibuat dan disepakati bersama. Akad juga dapat bermakna sambungan (*عقدة*), sebab terjadinya sambungan antara ijab dan qabul oleh para pihak yang berkonsekuensi pada munculnya hak dan kewajiban yang mana wajib dipenuhi oleh para pihak.

Sedangkan kitab fiqh sunnah menegaskan akad ialah hubungan dan kesepakatan. Dalam konteks fiqh, akad digambarkan dengan “pertalian ijab (pernyataan permintaan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berdampak pada objek perikatan (Nurhadi, 2019). Penafsiran akad secara luas hampir sama dengan penafsiran secara etimologi menurut pendapat ulama Syafi’iyah, Malikiyah, dan Hambaliyah, yaitu (Nurhadi, 2019):

كل ما عزم المرء علي فعله سواء صدر باردة منفردة كالوقف والابراء والطلاق و اليمين ام  
احتاج الي ارادتين في انشائه كالبيع والايجار والتوكيل و الرهن

“*Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai*”.

Adanya kata-kata yang “sesuai dengan kehendak syariat” berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh dua pihak atau lebih dianggap tidak sah jika tidak sesuai dengan kehendak syara’.

Sedangkan akad dalam arti khusus adalah

ارتباط ايجاب بقبول علي وجه مشروع يثبت اثره في محله

Artinya: perikatan yang diterapkan dengan ijab qabul berdasarkan hukum syara’ yang berdampak pada objeknya. Dan,

تعلق كلام احد العاقدين بالآخر شرعا علي وجه يظهر اثره في المحله

Artinya: keterikatan ucapan salah satu orang yang membuat akad dengan lainnya sesuai syara’ pada suatu objek dan berdampak pada objek itu.

*Musyarakah mutanaqisah* merupakan produk adaptasi dengan kebutuhan bidang perekonomian islam yang merupakan turunan dari akad musyarakah, yaitu suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah* berasal dari kata syirkah yang secara harfiah berarti *ikhtilat*, peleburan atau campuran. Sedangkan menurut istilah fiqih, syirkah adalah gabungan antara harta yang digunakan sebagai modal usaha dan hasilnya berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama (Abdul, 2020). Syirkah dalam perspektif fiqih mu’amalah terbagi kedalam dua hal, yakni *syirkah amlak* (kerjasama harta) dan *syirkah uqud* (kerjasama transaksi). Hubungan yang ditimbulkan oleh akad transaksi terbagi menjadi tiga kategori, diantaranya: pertama, *syirkah inan* yaitu kemitraan dalam pengelolaan modal kemudian dikembangkan oleh industri perbankan dalam bentuk akad yang disebut musyarakah. Kedua, *syirkah wujuh* yaitu kemitraan atas tanggungan. Ketiga, *syirkah amal* yaitu model kemitraan menggunakan keahlian khusus dalam pekerjaan.

Sedangkan kata *mutanaqisah* berasal dari kata *tanaqasa-yatanaqasu-tanaqusan-mutanaqisan* yang berarti mengurangi secara bertahap. Dari sini *musyarakah mutanaqisah* merupakan kerja sama yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih agar memiliki suatu benda atau harta. Kerja sama ini akan mengurangi hak milik salah satu pihak sedangkan pihak lainnya

bertambah. Pengalihan kepemilikan ini dilakukan melalui mekanisme pembayaran yang dan diakhiri dengan pemindahan hak dari salah satu pihak kepada pihak yang lainnya.

*Musyarakah Mutanaqisah* bermula dari kreasi ulama dan pengusaha yang menggabungkan nilai musyarakah yang terkandung pada praktik muamalah dan meningkatnya kebutuhan instrument bisnis yang semakin berkembang. *Musyarakah Mutanaqisah* mulai dikembangkan dan diperkenalkan oleh ulama pada tahun 1997 yang dibahas oleh Majma' Al-Fiqhi (Solihin & Suarsa, 2019). Dalam menyebutkan nama *Musyarakah Mutanaqisah*, para ulama menyebutnya dalam beberapa istilah padanannya, antara lain:

*Pertama, syirkah-mutanaqisah*, yaitu kemitraan antara para syarik (bank dan nasabah) untuk membeli suatu barang, yang kemudian barang tersebut digunakan sebagai “modal usaha” oleh nasabah untuk memperoleh benefit. Benefit tersebut selanjutnya dibagikan oleh pihak bank dan nasabah. Di samping itu juga dilakukan pembelian barang modal yang dibayar dengan cara berangsur-angsur. Maka dinamailah akad *Musyarakah Mutanaqisah* karena memperhatikan harta bank dalam syirkah, berupa amortisasi barang modal syirkah yang dipegang oleh bank karena dibeli secara angsuran oleh nasabah.

Apabila dilihat dari sisi nasabah, maka skema *Musyarakah Mutanaqisah* mengakibatkan jumlah kepemilikan barang modal nasabah semakin bertambah dengan membelinya secara angsuran. Oleh karena itu bila dipandang dari sisi nasabah syirkah tersebut bukan *Musyarakah Mutanaqisah* akan tetapi lebih tepat bernama *Musyarakah Ziyadah* (bertambah).

*Kedua*, disebut juga dengan *Al-Musyarakah al-Muntahiyah bit-tamlik*. Secara linguistik berarti kerja sama beberapa syarik dengan penyertaan harta sebagai modal usaha dan syirkah yang selanjutnya dibeli

nasabah secara bertahap, sehingga sampai waktu yang dijanjikan kepemilikan modal bank akan habis dan seluruh modal usaha syirkah berakhir. Selain itu juga karena memfokuskan pada status kepemilikan modal usaha bersama pada waktu yang telah ditentukan yang sepenuhnya menjadi milik syarik.

*Ketiga, Musyarakah Muqayyadah* atau akad mengikat, karena ada ikatan antara bank dengan nasabah. Ikatan tersebut antara lain:

- 1) Perjanjian pembelian barang modal yang dimiliki bank secara berangsur oleh pihak nasabah.
- 2) Perjanjian melaksanakan prestasi tertentu jika mendapatkan keuntungan.
- 3) Perjanjian pengalihan kepemilikan modal dari bank kepada nasabah karena pembelian dan/atau pembayaran angsuran.

Pandangan Najih Hammad dan Muhammad ‘Ali Al-Qari dalam (Solihin & Suarsa, 2019) menuturkan bahwa *musyarakah mutanaqisah* berasal dari *syirkah milik* yang disertai secara paralel dengan akad jual-beli (*al-bai’*). Mengapa dilakukan secara paralel dijelaskan bahwa, *pertama*, antara kedua pihak baik bank maupun nasabah menggunakan hartanya untuk modal usaha agar menghasilkan keuntungan. Hal demikian adalah *syirkah-amwal*. *Kedua*, nasabah membuat usaha dengan modal bersama dan hasil usaha tersebut dibagi sesuai kesepakatan dengan pihak bank. Pada saat yang sama nasabah membeli/membayar barang modal milik bank dengan cara menyicil sehingga barang modal milik bank secara bertahap menjadi berkurang (H. Maulana & Jaih, 2012:62-63).

Salah satu inovasi produk perbankan dalam transaksi keuangan modern adalah hybrid contract (multi akad) yaitu perjanjian antara dua pihak untuk mengadakan satu akad yang berisi dua akad atau lebih dengan segala akibat hukum akad tersebut dan segala hak dan kewajiban yang timbul menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, seperti akibat hukum dari akad tunggal (Abdul, 2020).

*Musyarakah Mutanaqisah* termasuk ke dalam *hybrid contract* yang mukhlathat (bercampur) dimana dari pencampuran tersebut memunculkan nama baru (Abdulahanaa, 2014). *Musyarakah Mutanaqisah* menjadi nama akad yang baru karena akad ini campuran dari akad syirkah milik yang tergolong ijarah dengan mutanaqisah atau jual beli yang dicirikan dengan mutanaqisah maka dari campuran inilah lahir nama akad yang baru. Pada hakikatnya sebenarnya hampir sama dengan IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik), karena pada akhir periode barang/harta tersebut akan menjadi harta nasabah. Namun bentuk ijarahnya berbeda, karena pemindahan kepemilikan bukan dengan janji hibah atau jual beli, tetapi karena pemindahan kepemilikan maka dinamai hanya ijarah saja bukan IMBT.

*Hybrid contract* yang populer dalam perbankan syariah ialah *musyarakah mutanaqisah*. *Musyarakah mutanaqisah* di dalam perbankan biasanya digunakan untuk produk pembiayaan griya, dan proses *take over* dari bank konvensional ke bank syariah. Penerapan *musyarakah mutanaqisah* memiliki beberapa keunggulan antara lain: baik bank maupun nasabah memiliki asset bersama-sama yang dijadikan objek perjanjian, ada bagi hasil yang dapat diterima oleh kedua belah pihak dengan skema ijarah, harga sewa dapat disesuaikan dengan harga pasar setelah kesepakatan, risiko dari *financial cost* dapat ditekan karena inflasi dan fluktuasi suku bunga. Keunggulan-keunggulan yang dijelaskan diatas merupakan akibat dari penggabungan akad (*hybrid contract*) yang membentuk akad *musyarakah mutanaqisah* diantaranya akad *musyarakah/syirkah*, *bay'* dan *ijarah*.

Akad yang digunakan adalah *syirkah inan* dimana kedua belah pihak menyediakan sebagian dari porsi (*hishah*) modal dari total modal yang dibutuhkan dan terlibat dalam pekerjaan. Akad *bay'* dilambangkan dengan *wa'ad* (janji) dari pihak pertama (*syarik*/bank syariah) untuk secara bertahap menjual semua *hishah*-nya dan pihak kedua (nasabah) berjanji untuk membelinya. Penjualan ini atas dasar kesepakatan dengan ketentuan akad

*bay'* tersendiri dan tidak terikat dengan akad *syirkah*. Sedangkan skema ijarah adalah kompensasi salah satu pihak untuk menyewakan asset dengan nilai *ujrah* yang disepakati. Pembayaran *ujrah* atas sewa disetorkan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Setoran angsuran ialah bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank atas modal usaha/asset, sedangkan *ujrah* menjadi keuntungan bank atas kepemilikan asset.

Antara nominal angsuran dan nominal *ujrah* yang wajib dibayar harus jelas diawal kesepakatan. Kemudian nominal harga sewa dapat berubah berdasarkan kesepakatan dalam kurun waktu tertentu yang dilakukan dengan kesepakatan ulang. Keuntungan dalam akad *musyarakah mutanaqisah* dari *ujrah* sewa dibagi sesuai dengan pembagian yang telah ditentukan saat akad. Sedangkan untuk kerugian didasarkan pada proporsi kepemilikan dan *nisabah* keuntungan dapat mengikuti perubahan pembagian kepemilikan yang telah disepaki kedua pihak. Dengan demikian akad *musyarakah mutanaqisah* menjadi sangat fleksibel, namun disisi lain dapat menjadi ceruk untuk keuntungan sepihak dan merugikan pihak lainnya.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mengenalkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai upaya peningkatan literasi keuangan syariah. Untuk itu, pada tahun 2016 OJK sebagai regulator bidang perbankan menerbitkan ketentuan terkait pinjaman menggunakan skema MMQ. Dalam Standar Produk Buku II untuk *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dijelaskan bahwa MMQ merupakan sebuah pengembangan produk berbasis muysarakah. . MMQ diterapkan dalam pembiayaan perbankan syariah dengan berprinsip pada *syirkah inan* (Departemen Perbankan Syariah OJK, 2016).

Kemudian DSN-MUI membuat fatwa kaitannya dengan landasan hukum yang digunakan dalam mengembangkan akad MMQ yang tertuang dalam Fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 dimana disampaikan definisi dari MMQ sebagai *musyarakah* yang secara kepemilikan salah satu pihak berkurang akibat adanya proses pembelian yang dilakukan secara bertahap.

Sedangkan Syarik diartikan sebagai mitra. Adapun Hishah merupakan bagian kekayaan musyarakah yang tidak ada ketentuan batasan secara dzahir (MUI, 2008).

Ikatan Akuntan Indonesia juga menerbitkan ketentuan mengenai akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang tercantum dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 106 menjelaskan Musyarkah sebagai perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dalam kegiatan berusaha. Dimana keuntungan dari hasil usaha tersebut dibagi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama. Adapun jika terjadi kerugian maka didasarkan pada bagian kontribusi dana. Dana ini terdiri dari asset tunai maupun non tunai yang disahkan oleh syariah (Ikatan Akuntan Indonesia, 2017).

Karena setiap mitra tidak dapat menjamin dana mitra lainnya, masing-masing mitra berhak meminta jaminan atas kelalaian atau kesalahan yang disengaja pihak lain. Hal-hal yang memuat kesalahan disengaja antara lain;

- 1) Pelanggaran akad, termasuk penggelapan, memanipulasi biaya operasional, dan pendapatan usaha.
- 2) Kegagalan menjalankan prinsip syariah

Di dalam PSAK 106 dijelaskan tentang penilaian asset yang digunakan sebagai objek akad MMQ yaitu (Ikatan Akuntan Indonesia, 2017):

- 1) Penilaian terhadap tunai didasarkan pada sebesar besar jumlah yang telah diserahkan,
- 2) Ketika ditemukan selisih antara nilai wajar dengan nilai buku asset nontunai dalam bentuk nontunai, selisihnya dianggap sebagai selisih penilaian aset musyarakah dalam ekuitas.

Asset nonkas yang diukur pada nilai wajar disusutkan pada biaya penyusutan yang sesuai. Penurunan nilai segera diakui sebagai kerugian pada saat proses pengukuran nilai wajar menghasilkan estimasi asset. Asset



nonkas yang diukur pada nilai wajar *musyarakah mutanaqisah* disusutkan berdasarkan nilai wajar yang baru.

b. Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

i. Q.S Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ  
إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ  
رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.

ii. Q.S Al Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُبْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ  
مُجْلَى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.

192) Maksud janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah.

iii. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكِينَ مَالٍ يَخُنُّ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ  
خَرَجَتْ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya: “Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyariat 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 alHakim, dari Abu Hurairah)

- iv. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ  
إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: "Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

- v. Kaidah Fikih

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل الدليل على تحريمها

"Pada dasarnya, segala sesuatu dalam muamalah boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya."

- c. Rukun dan Syarat Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Seperti produk perbankan syariah lainnya, *musyarakah mutanaqisah* menurut hukum Islam mempunyai rukun dan syarat yang perlu ditunaikan. Rukun secara harfiah merupakan hal yang harus diwujudkan agar perbuatan menjadi sah (Abdul, 2020). Sedangkan syarat merupakan ketentuan yang harus diperhatikan dan dikerjakan. Dalam hukum syariah baik rukun maupun syarat mempengaruhi keabsahan akad.

Menurut Hasbi As-Shaddiqy dalam (Basyir, 2012) ada empat elemen pilar rukun yang harus ditunaikan untuk membuat akad yaitu *al-‘aqidain* (subjek perikatan), *mahal al-‘aqd* (objek perikatan), *maudhu al-‘aqd* (tujuan

perikatan), dan *sighat al-‘aqd* (ijab dan qabul), keempat komponen tersebut adalah unsur-unsur penegak akad atau *muqawimat al-‘aqd*.

Antara lain mengenai syarat-syarat *Musyarakah Mutanaqisah* (Abdul, 2020):

- 1) Pelaku *musyarakah mutanaqisah* memiliki kecakapan dan telah mencapai fase baligh
- 2) Modal *musyarakah mutanaqisah* disetorkan dengan cara tunai
- 3) Modal yang telah disetorkan tidak diperkenankan dipisah secara khusus guna kepentingan sekelompok golongan
- 4) Dalam menentukan nisbah dilakukan pada awal akad dan sesuai kesepakatan bersama guna meminimalisir resiko perselisihan.
- 5) Tidak memuat unsur paksaan
- 6) Kejelasan Objek *musyarakah mutanaqisah*
- 7) Kebermanfaatan objek yang sesuai syariat
- 8) Biaya sewa disesuaikan dengan prosentase bagian kepemilikan

Dewan Syariah Nasional mempertegas mengenai rukun dan syarat *musyarakah mutanaqisah* dalam fatwanya No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, dimana di dalamnya diungkapkan bahwa ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* merujuk pada akad *musyarakah* pada Fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 perihal pembiayaan *musyarakah*. Yang mana isinya yaitu:

- 1) Ijab dan qabul diungkapkan oleh masing-masing pihak saat membuat kontrak, dengan mempertimbangkan tujuan kontrak (akad), pelaksanaan, dan penuangan akad secara tertulis
- 2) Para pihak yang berkontrak ditekankan memiliki kecakapan hukum
- 3) Objek akad meliputi modal kerja, keuntungan dan kerugian
- 4) Biaya operasional dibebankan pada modal bersama dan jika terdapat persengketaan diatasi melalui musyawarah.

#### d. Hak Milik dalam Pandangan Islam

Dalam bahasa arab “*Milk*” berarti memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhaapnya. Secara terminologi milik diuraikan sebagai suatu ikhtisas yang menghalangi orang lain, dan menurut syariat sah bagi pemilik ikhtisas untuk bertindak sekehendaknya terhadap barang miliknya, selama tidak ada penghalang (Anshori, 2011). Maksud dari “menghalangi” disini adalah sesuatu yang mencegah siapa pun yang tidak memiliki barang tersebut untuk menggunakan atau memanfaatkan dan bertindak tanpa persetujuan sebelumnya dari pemiliknya. Sedangkan “penghalang” diartikan sebagai sesuatu ketentuan yang mencegah pemilik untuk bertindak terhadap harta miliknya.

Islam memandang bahwa pemilikan pribadi suatu barang tidak bersifat mutlak (*absolute*). Islam menerapkan pembatasan dalam penggunaan dan pemanfaatan harta miliknya. Adapun beberapa prinsip mendasar mengenai kepemilikan harta dalam islam antara lain:

##### i. Pada hakikatnya individu merupakan wakil dari masyarakat

Setiap orang dianggap sebagai wakil dari masyarakat yang dipercayakan dengan pengelolaan dan kepemilikan properti. Dan sesungguhnya harta pada umumnya adalah milik masyarakat sedangkan pemilik mutlak harta adalah Allah SWT. (Q.S Al Hadid ayat 7)

أٰمِنُوۡا بِاللّٰهِ وَرَسُوۡلِهِۦ وَاٰنۡفِقُوۡا مِمَّا جَعَلۡنَاۡكُمْ مُّسۡتَخۡلَفِيۡنَ فِيۡهِۦۗ فَاۡلَّذِيۡنَ اٰمَنُوۡا مِنْكُمۡ وَاٰنۡفَقُوۡا لَهُمۡ  
اَجْرٌ كَبِيۡرٌ

Artinya: “Berimanlah kepada Allah dan Rasul-Nya serta infakkan (dijalan Allah) sebagian dari apa yang Dia (titipkan kepadamu dan) telah menjadikanmu berwenang dalam (penggunaan)-nya. Lalu, orang-orang yang beriman di antaramu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang lebih besar.”

Milik pribadi hanyalah kepemilikan hak konsumsi dan pemanfaatan. Jadi, apapun jenis kepemilikan pribadi yang diperoleh dari

usaha-usaha yang sah secara syariat hak-hak masyarakat dapat ditemukan disana. Dengan kata lain, pada setiap kepemilikan pribadi dalam islam mempunyai dimensi fungsi sosial.

- ii. Harta benda tidak boleh hanya ditangan pribadi (sekelompok) anggota masyarakat

Harta yang dikuasai hanya sekelompok orang dapat menimbulkan praktik monopoli yang merugikan masyarakat. Tujuan prinsip ini adalah untuk menjaga keseimbangan dan kesetaraan dalam masyarakat. Islam melarang penumpukan harta seperti dijelaskan pada Q.S Al Hasyr ayat 7

مَا آفَاءَ اللَّهِ عَلَىٰ رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: “Apa saja (harta yang diperoleh tanpa peperangan) yang dianugerahkan Allah kepada Rasul-Nya dari penduduk beberapa negeri adalah untuk Allah, Rasul, kerabat (Rasul), anak yatim, orang miskin, dan orang yang dalam perjalanan. (Demikian ) agar harta itu tidak hanya beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu. Apa yang diberikan Rasul kepadamu terimalah. Apa yang dilarangnya bagimu tinggalkanlah. Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah sangat keras hukuman-Nya. Sebab-sebab seseorang mempunyai hak milik menurut Islam:

- a) Sebab *Ihrazul Mubahat* (memiliki benda yang boleh dimiliki). Benda yang dapat dijadikan harta miliknya ialah bukan hak milik orang lain dan juga bukan barang yang terdapat larangan agama untuk diambil sebagai hak milik. Contohnya; hasil buruan.
- b) Sebab *al Uqud* (akad). Akad dalam ranah hukum kekayaan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kepemilikan) yang memberikan satu hak untuk menuntut sesuatu dari yang lain, sedangkan orang lain

berkewajiban untuk memenuhi permintaan. Perbuatan hukum diklasifikasikan ke dalam dua keadaan yaitu perbuatan sepihak, dimana perbuatan hukum itu hanya dilakukan oleh satu pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak lain, misalnya pembuatan surat ahli waris dan pemberian hadiah. Kedua, perbuatan hukum dua pihak, yaitu hukum yang dilaksanakan oleh dua pihak sehingga timbul hak dan kewajiban bersama bagi kedua belah pihak secara timbal balik, misalnya jual beli dan kontrak kerja.

- c) Sebab *Al Khalafiyah* (pewarisan), yaitu orang yang dilimpahi hak milik karena menempati hak orang lain. Ada dua macam sebab kepemilikan *al Khalafiyah*, *al Khalafiyah syakhsy an syakhsy* yaitu ahli waris menempati hak kepemilikan atas semua harta peninggalan dari pewaris sedangkan *al Khalafiyah syai'an syaiin* kepemilikan atas barang ganti rugi yang sepenuhnya menjadi hak milik penerima dari orang yang mengganti rugi.
- d) Sebab *Anawalludu minal mamluk* (beranak pinak), semua yang lahir/terjadi dari benda yang dimiliki merupakan hak bagi pemilik barang atau benda tersebut, misalnya anak binatang yang lahir dari induknya.

Bank syariah sebagai lembaga keuangan syariah tentu tidak lepas dari investasi bisnis dengan motif laba. Perkembangan ekonomi Islam ini berlandaskan pada lima nilai universal yakni tauhid (keimanan), 'adl (keadilan), nubuwah (kenabian), khilafah (kepemimpinan), dan ma'had (hasil). Dari kelima nilai ini akan menjadi dasar inspirasi untuk merumuskan proporsi-proporsi dan teori-teori dalam mengembangkan bisnis syariah. Ekonomi Islam juga memandang penting mengenai pembahasan tentang hak kepemilikan suatu harta benda sebagai modal dari usaha bisnis.

Dari nilai ketauhidan dan keadilan Islam memunculkan konsep *multitype ownership* atau kepemilikan multijenris (Rivai et al., 2012).

Berbeda dengan kepemilikan sistem kapitalis yang menganggap bahwa kepemilikan ialah milik swasta, dan sistem sosialis yang menganggap kepemilikan adalah milik negara. Prinsip *multitype ownership* meyakini variasi jenis kepemilikan baik oleh swasta, negara maupun campuran (Rivai et al., 2012). Menurut prinsip ini pemilik primer adalah Allah SWT sebagai pemilik mutlak dari alam semesta beserta segala isinya. Sedangkan manusia pemilik skunder yang diberi amanah untuk mengelola dan mengambil manfaat darinya. Namun dalam rangka menjamin keadilan agar tidak terjadi kezaliman dari segolongan orang terhadap yang lainnya dengan penguasaan kebutuhan masyarakat maka kepemilikan dikuasai oleh negara.

## 2. Konsep Wa'ad

### a. Definisi Wa'ad,

Ada perbedaan antara *waad*, *muwaadah*, dan *ahd*. Janji dalam bahasa Arab disebut *al-wa'du* (الوعد), adalah bentuk masdar dari *wa'ada-ya'idu-wa'dan-wa'idatan-wa-mau'dan*. Kata *wa'ad* biasanya dipakai untuk kebaikan atau keburukan, tetapi kebanyakan dipergunakan dalam kaitannya dengan sesuatu yang baik. Secara istilah *wa'ad* adalah mengikat bagian-bagian yang akan dilakukan dengan ijab dan kabul yang sesuai dengan syariah. Menurut Al-'Aini dalam (Hosen & Muayyad, 2014) *wa'ad* adalah khobar yang mengaitkan kebaikan dengan masa depan. *Wa'ad* juga dapat diartikan dengan janji atau keinginan yang diungkapkan oleh seseorang untuk melakukan sesuatu, baik dalam tindakan maupun ucapan, untuk kepentingan pihak lainnya (Andri, 2019).

Dari pengertian *wa'ad* menurut bahasa dan istilahnya terlihat bahwa *wa'ad* digunakan untuk sesuatu yang baik dan terlihat di masa depan dengan kata lain *wa'ad* wajib bagi orang yang terikat kepada orang lain di masa depan. Misalkan Nabilah berkata kepada Aisyah; “Saya berjanji akan membelikanmu kerudung pada waktu kamu ulang tahun yang ke-18”. Kata “akan” disini menunjukkan waktu setelahnya atau yang akan datang.

Muwa'adah adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih atau dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang dilakukan atas nama satu orang atau lebih, yang mengikat dirinya pada satu orang atau lebih yang lain. Perjanjian adalah suatu kesepakatan (baik dalam bentuk tertulis maupun lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih dimana mereka saling berjanji untuk ketentuan perjanjian tersebut.

Sedangkan 'ahd (العهد) dikaitkan dengan segala kewajiban seorang hamba untuk menunaikan sesuatu yang berkaitan dengan hak-hak Allah ataupun hak-hak manusia yang lain. Dalam Q.S Ar-Rad ayat 20 diterangkan kata al-'ahd dalam ayat tersebut menjelaskan segala 'ahd Allah yaitu meliputi perintah dan larangan Allah untuk hamba-Nya serta mengharuskan hamba menunaikan perintah-Nya dan menjauhi larangan-Nya.

Wa'ad sering disebut sebut sebagai perikatan. Perikatan menurut KUH Perdata adalah "suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu". Adapun perjanjian adalah "suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal". Perjanjian timbullah keterikatan diantara pihak-pihak yang berjanji dan disebut perikatan. Maka hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian menerbitkan perikatan.

Baik akad maupun wa'ad merupakan bentuk dari perbuatan hukum atau *tasharruf*. *Tasharruf* ialah segala sesuatu (perbuatan) yang disandarkan pada kehendak seseorang kemudian hukum syariat mengenainya beberapa akibat hukum yaitu hak dan kewajiban. Menurut Musthafa az-Zarqa *tasharruf* memiliki dua bentuk, yaitu (Dewi et al., 2005):

- 1) *Tasharruf Fi'li*, yaitu usaha yang dilakukan seseorang dengan menggerakkan tenaga dan badannya.



2) *Tasharruf qauli*, segala usaha seseorang yang keluar dari lisannya. *Tasharruf qauli* digolongkan menjadi dua, yaitu *tasharruf qauli aqdi* adalah dua ucapan yang keluar dari dua lisan yang saling terikat. Yang termasuk di dalamnya adalah ucapan ijab qabul dari dua pihak yang disebut dengan akad yang kemudian menimbulkan perikatan diantara mereka. Dan yang kedua adalah *tasharruf qauli ghairu aqdi* yaitu perkataan yang tidak bersifat akad dan tidak ada ijab qabul

b. Hukum menepati janji (*al-wafaa bil wa'ad*)

Hukum menepati janji (wa'ad) apabila dibawa pada ranah hukum formal bermuamalah sesuai syariah, para ualam terdahulu berikhtilaf tentang status hukum wa'ad, berikut ini dijelaskan status hukum wa'ad menurut ulama klasik :

1) Mustahab

Pendapat ini dikemukakan oleh mayoritas ulama ahli fiqih diantaranya Hanafiyah, Syafi'iyah, Hanabilah dan sebagian Malikiyah bahwa hukum janji adalah mengikat dari pandangan agama bukan menurut hukum formal. Adapun mengingkari janji dikategorikan pada perbuatan makruh *karaahah tanziih* (yang mendekati keharaman), jika si pemberi janji tidak berniat mengingkarinya dengan maksud merugikan pihak yang dijanjikan (I. Maulana, 2011). Hal ini digambarkan dengan kenyataan bahwa jika seseorang berjanji akan menghibahkan sebagian hartanya maka yang lebih utama menurut agama adalah melaksanakan janji tersebut. Namun disisi lain hukum formal tidak dapat memaksa orang yang berjanji untuk memenuhi janjinya menyerahkan sebagian hartanya. Karena hadiah merupakan bagian dari perjanjian tabarru yang berorientasi pada kebajikan dengan tanpa mengharapkan keuntungan atau balas jasa.

Hadits yang digunakan sebagai dasar pendapat ini yaitu Haduts riwayat Imam Malik, bahwa ada seseorang bertanya pada Rasulullah:

*“Apakah saya telah membohongi istriku? Rasulullah menjawab: Bahwasanya tidak ada suatu kebaikan apapun dalam kebohongan, kemudian pria tersebut bertanya: Apakah saya harus menjanjikan istriku dengan sesuatu, lalu mengatakan kepadanya bahwa saya tidak mampu untuk menepati janji tersebut? Seraya Rasulullah menjawab: Tidak ada dosa begimu untuk berlaku demikian”.*

Alasan status hukum mustahab dalam memenuhi janji menurut jumhur fuqaha antara lain;

- Qiyas (analogi) terhadap praktik hibah

Jumhur fuqaha berpendapat bahwas hibah tidak berimplikasi pada kewajiban kecuali sesudah diberikan. Karena hibah ialah akad tabarru' yaitu pemberian sukarela dari orang yang berhibah dan termasuk dalam akad *ghair lazim* (tidak mengikat) yang berarti orang yang menghibahkan boleh membatalkan sebelum dilaksanakan maka wa'ad menjadi mustahab.

- Pihak yang menerima janji tidak dibebani hak atas janji yang diberikan oleh gharim (orang berhutang)

Apabila orang telah berjanji untuk menghadiahkan pada orang lain akan tetapi ia meninggal sebelum melaksanakan janjinya sedang ia meninggal dalam keadaan berhutang dan bangkrut maka seseorang yang diberi janji ataupun ahli warisnya tidak berhak untuk mengambil harta dari pihak yang berjanji dan orang yang berjanji tidak berkewajiban memenuhi janjinya.

## 2) Wajib Mutlak

Beberapa ulama diantaranya Umar bin Abdul Aziz, Hasan al Basri, Ishaq bin Rahwaih, Ibnu Syairomah, dan juga Ibnu Taimiyah menyampaikan bahwa segala bentuk janji hukumnya mengikat, maka apabila ada orang berjanji kepada orang lain maka ia wajib untuk

memenuhinya. Pendapat ini didasarkan pada firman Allah surat Ash-shaf ayat 2 dan 3, artinya “*Hai orang-orang yang beriman, mengapa kamu mengatakan apa yang tidak kamu perbuat? Amat besar kebencian disisi Allah bahwa kamu mengatakan apa-apa yang tidak kamu kerjakan*”. Ditegaskan bahwa orang berjanji, jika setelah terucapnya janji ia tidak melaksanakannya maka orang itu dikiasikan dengan orang yang mengatakan tetapi tidak melakukannya, dan ia termasuk orang yang mengingkari ayat-ayat Allah. Karena janji yang dibuat tetapi tidak ditepati adalah kebohongan, dan kebohongan dilarang, maka melanggar janji adalah kebohongan.

Hal ini juga diperjelas dalam sabda nabi pada shahih Bukhari Muslim “*dari Abu Hurairah R.A bahwasanya Rasulullah SAW bersabda: ciri-ciri orang munafik ada tiga; apabila berbicara berbohong, apabila dipercaya berkhianat, dan apabila berjanji mengingkari*” (H.R Bukhari Muslim). Dari hadits diatas melanggar janji merupakan perbuatan yang diharamkan karena termasuk dalam ciri-ciri orang munafik dan memenuhi janji hukumnya menjadi wajib. Nabi juga mengibaratkan suatu janji dengan hutang yang wajib dibayar, sehingga janjipun wajib untuk ditunaikan. akibat buruk dari ingkar janji adalah dapat mendatangkan permusuhan diantara umat islam. Dengan demikian, pada dasarnya janji mengikat menciptakan kemaslahatan dalam transaksi keuangan untuk menghindari transaksi yang saling bertentangan.

### 3) Wajib Mu'allaq

Penenuhan janji ini adalah dengan status wajib *mu'allaq*, terbagi menjadi dua bagian. Pertama, janji harus dipenuhi, terlepas dari terpenuhi atau tidaknya syarat. Kedua, pelaksanaan janji tidak mengikat jika syarat tidak terpenuhi. Jenis pertama janji tidak wajib dipenuhi kecuali terikat (mu'allaq) karena pengikatan syarat statusnya menjadi wajib ketika syarat ditetapkan. Pada tipe kedua, janji hukum mengikat secara agama jika

tidak ada halangan dan mengikat secara hukum formal jika mengacu pada akal. Adapun alasan yang menjadikan wajibnya memenuhi janji yang dikaikan dengan syarat adalah:

- Menghindari gharar  
Gharar harus dihindari dalam transaksi muamalah maliyah dan janji harus dipenuhi jika janji dibuat dengan syarat yang harus dipenuhi.
- Menjauhi kemadharatan  
Jika pemberi janji tidak memenuhi janjinya, ia telah melanggar janji.
- Kebebasan menentukan syarat  
Prinsip kebebasan sangat ditekankan dalam pembuatan akad termasuk dfinisi persyaratannya kecuali ada argument yang menyangkal, membatasi, dan meniadakan persyaratannya.

c. Fatwa DSN-MUI Tentang Wa'ad

Dasar dari status hukum wa'ad yang mengikat memiliki implikasi penting dalam kegiatan operasional bank syariah, terutama dalam penyediaan produk berbasis akad *Murabahah Lil-Aamir Bissyiraa, Ijarah Wal Iqtina, Dan Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan atau pembelian barang oleh bank dengan akad salam ataupun ishtishna. Wa'ad dilakukan oleh satu pihak yang mengikatkan dirinya atas suatu perbuatan terhadap orang lain. Maka wa'ad ialah janji sepihak kepada pihak lain dimana hanya mengikat pihak yang berjanji dimana pihak yang berjanji wajib menunaikan kewajibannya atas janji tersebut sedangkan pihak yang diberi janji tidak memiliki kewajiban apapun kepada pihak lainnya.

Mayoritas ulama (hanafiyah, syafiiyah, hanabilah, dan sebagian malikiyah) berpendapat bahwa janji hanya mengikat secara moral (mulzimun diniyah) tidak mengikat secara hukum (mulzimun qadhaan/*legally binding*). Sebagian kecil ulama (Ibnu Syubrumah, Ishaq,

Hasan Basri, sebagian Malikiyyah) janji tidak hanya mengikat secara moral tetapi juga mengikat secara hukum apabila dihubungkan dengan sebab atau pemenuhan kewajiban, baik disebutkan dalam pernyataan *wa'ad* atau tidak (Andri, 2019).

Adanya *Ikhtilaf* ulama tentang status hukum *wa'ad* maka DSN-MUI mengeluarkan fatwa tentang *wa'ad* di dalam transaksi keuangan syariah sebagai pedoman yaitu fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (Wa'ad) dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah yang memuat ketentuan sebagai berikut:

- 1) Janji merupakan ungkapan yang dilontarkan oleh seseorang untuk melaksanakan sebuah kebaikan kepada orang lain di waktu yang akan datang.
- 2) *Wa'id* merupakan sebutan bagi orang yang berjanji.
- 3) Orang yang diberikan janji disebut *wa'id*
- 4) Isi perjanjian disebut *Mau'ud bih*
- 5) Janji bersifat mengikat (Mulzim). Artinya orang yang telah berjanji memiliki kewajiban untuk menunaikan perjanjian tersebut.

Akan tetapi praktisi perbankan ataupun masyarakat yang berkecimpung di bidang perbankan masih perlu adanya penelitian yang komprehensif terhadap implementasi *wa'ad* supaya terjaga kepatuhan pembiayaan oleh perbankan syariah. Sebab *wa'ad* sendiri ialah bagian dari perikatan pada sistem keuangan syariah, sehingga segala hal terkait *wa'ad* menjadi sesuatu yang vital dan strategis. Oleh karenanya *wa'ad* dapat membuka celah polemik khususnya yang berkaitan dengan legalitas hukum formal yang memiliki *ikhtilaf* di kalangan ulama.

Dari fatwa DSN-MUI diatas diketahui bahwasanya status hukum *wa'ad* di Indonesia adalah mulzim. Diterangkan bahwa "*Janji (wa'ad) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah mengikat (mulzim) dan wajib (ditunaikan) oleh pihak yang menyatakan janji (wa'id) dengan*

*mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa ini*” (“Fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012,” 2012) Pada hakikatnya pelaksanaan wa’ad merupakan hal yang mandub karena tujuannya untuk menjagmemelihara kemuliaan akhlak. Jika ada seseorang telah berjanji untuk menunaikan sesuatu, maka menunaikan janji tersebut bukan hal yang wajib akan tetapi sunnah (Zuhaily, 2007).

Adapun fatwa DSN-MUI No.45/DSN-MUI/II/2005 disampaikan bahwa wa’ad harus dituliskan dalam suatu dokumen Memorandum of Understanding (MoU) sehingga memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata Indonesia (I. Maulana, 2011).

#### d. Dasar Hukum Wa’ad

Berdasarkan pada (“Fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012,” 2012) dasar hukum wa’ad adalah sebagai berikut:

##### 1) Al Quran

##### a) QS. al-Ma’idah [5]: 1:

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

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki. Maksud janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah”.

##### b) QS. al-Isra' [17] : 34:

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

Janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan (cara) yang terbaik (dengan mengembangkannya) sampai dia dewasa dan penuhilah janji (karena) sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.

c) QS. al-Baqarah [2]: 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

275. “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya”.

d) QS. al-Baqarah [2]: 278:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang mukmin.

2) ` Hadis Nabi SAW

a) Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas, dan riwayat Imam Malik dari Yahya:

(3) أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَضَى أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (أخرجه ابن ماجه عن عبادة بن الصامت في سننه, الكتاب: الأحكام, الباب: من بنى في حقه ما يضر بجاره, رقم الحديث: 2331, ورواه أحمد عن ابن عباس, ومالك عن يحيى)

"*Rasulullah s.a.w. menetapkan: tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikannya).*" (HR. Ibnu Majah dari Ubadah bin Shamit dalam Sunan-nya, kitab: Ahkam, bab: man bana bi haqqihi ma yadhurru bi jarihi, No: 2331; HR. Ahmad dari Ibnu Abbas, dan HR Malik dari Yahya)

- a) Hadis riwayat Imam Tirmidzi dalam Sunan Tirmidzi, kitab: Ahkam, bab: ma dzukira 'an Rasulillah, No: 1272:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (4)

"*Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*"

5) Kaidah fikih, antara lain:

- a)

الأصل في الأثنياء الإباحة إلا أن يدل دليل على التحريم. (الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، لجلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي، بيروت: دار الكتاب العربي، 1987، ص. 133)

"*Pada dasarnya, segala sesuatu (bentuk mu'amalat) boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*" (al-Asybah wa al-Nazha'ir fi Qawa'id wa Furu' Fiqh al-Syafi'iyah, Jalal al-Din Abd al-Rahman Ibnu Abi Bakr al-Suyuthi, Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi. 1987, hlm. 133)

- a) *أَيْنَمَا وَجَدتِ الْمَصْلَحَةَ فَتَمَّ حُكْمُ اللَّهِ*

"*Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah.*"

3. Perbandingan Antara Perjanjian dan Akad dalam Hukum Positif dan Prespektif Syariah



Dari sudut hukum positif (*legal level*), akad sama dengan perjanjian. Hal ini berbeda dengan pandangan syariah bahwa akad tidak selalu berarti perjanjian. Akad baru akan disebut perjanjian jika dan hanya jika kesepakatan antara bank syariah dan nasabah terjadi ketika kualitas, kuantitas, harga objek transaksi serta waktu penyerahan telah diketahui. Mengenai pembiayaan berbentuk line facility, syariat tidak memandangnya sebagai akad, melainkan hanya berbentuk wa'ad (*promise*) (Mardani, 2013). Oleh karena itu dikatakan akad apabila pada saat dropping pembiayaan yang diwujudkan dalam bentuk SPRP (Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan). Dengan demikian dalam pandangan syariah akad tidak selamanya berwujud perjanjian, akan tetapi dapat pula berbentuk surat dokumen pencairan yang mana dapat mencerminkan suatu akad. Begitu pula pada surat perjanjian, di dalamnya dapat mencerminkan akad maupaun hanya wa'ad. Jadi istilah hukum yang sama dapat memiliki arti yang berbeda sesuai prespektif yang digunakan.

Hukum syariah	Hukum positif
Wa'ad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memorandum of Understanding (MoU) perjanjian kerjasama antara bank dengan pihak ketiga.</li> <li>2. Perjanjian Line Facility (Revolving Facility)</li> </ol>
Akad	Akad perjanjian line facility disertai perjanjian pada saat dropping dengan SPRP. Pengajuan pembiayaan dari nasabah dan disetujui oleh bank dalam bentuk Surat Persetujuan Pencairan Pembiayaan.

Prinsip-prinsip pembuatan akad di perbankan syariah, disampaikan oleh Prof Dr. Fatturahman Djamil dalam (Mardani, 2013):

- 1) Dari sudut pandang subjek hukum atau pihak-pihak yang membuat perjanjian
  - a) Para pihak harus memiliki kapasitas untuk bertindak sesuai hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum dibawah pengampuan atau perwalian. Jika orang tersebut belum cakap dan berada dibawah pengampuan maka saat melakukan akad wali harus hadir.
  - b) Identitas dan kedudukan para pihak dalam perjanjian harus jelas, apakah bertindak untuk dirinya sendiri atau mewakili sebuah badan hukum.
  - c) Tempat dan syarat perjanjian didasari nilai-nilai kebaikan dan ditungkan dalam akad.
- 2) Dari segi tujuan dan objek akad
  - a) Tujuan akad disebutkan dengan jelas, misalnya untuk jual beli, sewa menyewa, dan bagi hasil sesuai dengan ajaran syariat.
  - b) Objek akad tidak boleh menyalahi syariat atau *'urf* dengan kata lain objek akad harus halal dan *tayyib*.
- 3) Adanya kesepakatan dalam isi perjanjian
  - a) Waktu perjanjian, baik dimulainya maupun berakhirnya perjanjian, jangka waktu pembayaran dan jatuh tempo harus diketahui dan disepakati sejak awal akad oleh pihak bank dan nasabah. Jangka waktu pembiayaan tidak dapat berubah pada tengah perjanjian atau akhir perjanjian, kecuali ada kesepakatan kedua belah pihak.
  - b) Jumlah pembiayaan, batas plafon pembiayaan, nisbah atau margin yang disepakati, dan biaya darurat lain yang dibutuhkan.

- c) Mekanisme kerja, tingkat kemampuan untuk melakukan pemantauan dan evaluasi kondisi nasabah.
- d) *Jaminan, lokasi jaminan, nominal kegunaan jaminan tersebut* dan semua hal yang berkaitan dengannya.
- e) Penyelesaian, jika ada penyelesaian atau tidak ada kepatuhan antara dua belah pihak, apa metode penyelesaian yang disepakati, langkah yang harus diambil dan seterusnya.
- f) Objek yang diperjanjikan dan cara pelaksanaannya.

#### 4) Pilihan hukum

Ketika pembuatan akad di bawah Bank Syariah, hal-hal berikut harus dipertimbangkan, antara lain:

- a) Baik tujuan maupun objek akad harus halal menurut syariat.
- b) Tidak terdapat ambiguitas (gharar) dalam penyusunan akad dan prestasi yang diperjanjikan.
- c) Para pihak tidak terdzalimi dan tidak mendzalimi.
- d) Transaksi harus adil
- e) Transaksi tidak mengandung unsur perjudian (maysir)
- f) Ada prinsip hari-hati
- g) Tidak berbuat hal-hal yang tidak bermanfaat dalam islam maupun najis.
- h) Tidak mengandung riba

Selain itu, dalam bisnis syariah harus didasarkan pada prinsip berikut ini:

- a) Prinsip 'an-taradhin (saling rela dalam akad)
- b) Prinsip al-I'timad 'ala an-nafs (kewirausahaan)
- c) Prinsip at-Ta'awun (saling menguntungkan dalam hal-hal yang bermanfaat)
- d) Prinsip al-Mas'uliyah (tanggung jawab)

- e) Prinsip at-Tasyir (kemudahan), sebab segala bentuk kegiatan muamalah diperbolehkan sepanjang tidak ada larangan
- f) Prinsip al-Idariyah (administrasi keuangan yang benar dan transparan)
- g) Prinsip at-Takaful al-ijtima'I (tanggung jawab sosial)
- h) Prinsip al-Ikhtiyat (kehati-hatian)

Berikut adalah syarat penyusunan akad *Musyarakah Mutanaqisah*

No.	Kategori	Persyaratan
<b>1</b>		<b>Persyaratan dalam Akad</b>
<b>1.1</b>	Syarat	Terdapat judul <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
<b>1.2</b>	Syarat	Disebutkan waktu terjadinya akad, hari dan tanggal akad
<b>1.3</b>	Syarat	menyebutkan para pihak beserta kedudukannya dalam akad
<b>1.4</b>	Rukun	menetapkan bank dan nasabah sebagai mitra atau partner atau syarik
<b>1.5</b>	Syarat	mencantumkan nominal kontribusi dana masing-masing pihak dalam kerjasama ini.
<b>1.6</b>	Rukun	mencantumkan nisbah bagi hasil yang disepakati
<b>1.7</b>	Syarat	mencantumkan porsi kerugian
<b>1.8</b>	Syarat	menetapkan jenis kerjasama
<b>1.9</b>	kesepakatan	menetapkan sanksi bagi nasabah apabila lalai membayar bagi hasil pada waktunya
<b>1.10</b>	kesepakatan	menetapkan kesepakatan apabila terjadi force majeure
<b>1.11</b>	kesepakatan	menetapkan jaminan dari pihak ketiga apabila diperlukan
<b>1.12</b>	kesepakatan	menetapkan saksi-saksi apabila diperlukan
<b>2</b>		<b>Persyaratan Transfer Dana</b>
<b>2.1</b>	kesepakatan	dilakukan bank dengan mengkredit kepada rekening nasabah
<b>2.2</b>	kesepakatan	tanda terima oleh nasabah adalah tanda terima uang
<b>3</b>		<b>Persyaratan Perhitungan Keuntungan</b>

**3.1** kesepakatan menggunakan expected profit rate yang ditetapkan ALCO masing-masing

### 3. Perbankan Syariah

Krisis moneter pada tahun 1997 sampai dengan 1998 menjadi memori buruk bagi perbankan konvensional dan sistem perekonomian Indonesia kala itu. Beberapa bank konvensional ditutup oleh pemerintah dan dilanda ketidakpercayaan dari masyarakat sehingga mereka menaikkan suku bunga tabungan dan deposito untuk menarik dana dari masyarakat. Akhirnya masyarakat berspekulasi bahwa jika mempercayakan dana mereka kepada bank konvensional mereka berharap akan meraih imbal hasil yang tinggi berupa bunga, akan tetapi bank tidak diperkenankan menyalurkan kredit dengan bunga yang tinggi pada masyarakat. Dampaknya bank konvensional mengalami kesulitan keuangan dan terjadi *negative spread*. Hal ini juga berdampak pada merosotnya sektor produksi karena biaya modal sangat tinggi (Huda & Heykal, 2010).

Pada saat itulah justru bank syariah memperlihatkan kinerjanya yang relative lebih baik dibandingkan bank konvensional. Tercermin pada rendahnya penyaluran pembiayaan yang bermasalah (*non performing financing*) dan tidak terjadi *negative spread* dalam kegiatan operasinya. Dari prestasi inilah pemerintah mulai melirik perbankan syariah sebagai pendongkrak perekonomian nasional. Maka pada 1998 pemerintah membuat UU No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan *dual banking system* dan bank konvensional juga boleh membuka Unit Usaha Islam. Pada proses akselerasi perkembangan perbankan syariah dikeluarkan UU Tentang Perbankan Islam yaitu UU No 21 Tahun 2008. Adapun misi dan prinsip Perbankan Syariah berisi:

- a. Memberi arakah kepada umat Islam dalam melakukan praktik muamalah sesuai syariat dan terhindar dari ketidakjelasan dan riba, selain dilarang

oleh syariat praktik yang demikian juga berdampak buruk bagi perekonomian masyarakat

- b. Dalam rangka pemerataan pendapatan melalui investasi, supaya tidak terjadi kesenjangan ekonomi antara pihak investor dan pihak yang membutuhkan pendanaan.
- c. Meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui pembukaan peluang usaha yang lebih besar dan mendorong masyarakat untuk produktif.
- d. Menuntaskan kemiskinan dengan pembinaan nasabah dengan menonjolkan sifat kebersamaan.
- e. Menstabilkan ekonomi dan sektor moneter serta menghalau persaingan tidak sehat antar lembaga keuangan.

Lembaga Keuangan Syariah menurut Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah lembaga keuangan yang mengeluarkan produk keuangan syariah dan yang mendapat izin operasional sebagai lembaga keuangan syariah (DSN-MUI,2003). Definisi diatas mempertegas bahwa ada dua unsur yang harus dipenuhi sebagai lembaga keuangan syariah, yaitu unsur kesesuaian dengan syariah Islam dan unsur legalitas operasi sebagai lembaga keuangan. Dalam fatwa tersebut, DSN menjelaskan prinsip-prinsip hukum muamalah yang dirumuskan mayoritas ulama. Beberapa prinsip tersebut antara lain:

- 1) Pada prinsipnya, semua bentuk muamalah diperbolehkan, kecuali dinyatakan lain dalam AlQuran dan Sunnah Rasul (prinsip mubah)
- 2) Muamalah dilakukan atas dasar sukarela dan tidak mengandung unsur-unsur paksaan (prinsip sukarela)
- 3) Muamalah dilakukan atas dasar keseimbangan antara manfaat dan kerugian bagi kehidupan masyarakat (prinsip manfaat) dan (menghindari kerugian)

- 4) Muamalah dilakukan atas dasar menjaga nilai keadilan, menghindari unsur-unsur yang menganiaya, dan memanfaatkan kesulitan (prinsip keadilan)

Lebih jelas para ulama mengidentifikasi beberapa jenis transaksi yang dilarang oleh Islam antara lain:

- 1) Berisi barang atau jasa yang dilarang
- 2) Berisi sistem dan proses untuk memperoleh manfaat yang dilarang antara lain *tadlis* (ketidaktahuan satu pihak), *gharar* (ketidaktahuan kedua pihak), *ikhtikar* (rekayasa pasar dalam pasokan), *bai' najasy* (rekayasa dalam permintaan), *maysir* (judi), dan *riba*.
- 3) Akadnya tidak sah.

#### **4. Mekanisme *Refinancing* Syariah**

##### **a. Pengertian *Refinancing* Syariah**

*Refinancing* syariah adalah pembiayaan ulang yang dilakukan sesuai dengan prinsip syariah berupa fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan syariah berkaitan dengan pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembayaran sebelumnya (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah). Skema *refinancing* syariah mencakup dua keadaan, pertama, pembiayaan untuk calon nasabah yang telah memiliki asset sepenuhnya. Kedua, pembiayaan bagi calon nasabah yang memiliki pembiayaan berjalan.

Penerapan *refinancing* syariah pada lembaga keuangan syariah diawali sejak OJK menerbitkan surat edaran SEOJK Nomor 36/SEOJK03/2015 tentang produk dan aktivitas bank umum syariah dan unit usaha syariah. Di dalamnya ditegaskan bahwa ketentuan pelaksanaan *refinancing* syariah juga diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah. Kedua aturan tersebut saling

mendukung dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sehingga keduanya menjadi pedoman dalam pelaksanaan pembiayaan refinancing syariah.

Pembiayaan refinancing sederhananya adalah mengambil fasilitas baru untuk melunasi pembiayaan yang lama, hanya saja pembiayaan yang baru ini memiliki ketentuan yang lebih ringan dibanding utang yang lama (Dannia, 2019). Dalam POJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, terdapat beberapa karakteristik umum mengenai refinancing syariah di Lembaga Keuangan Syariah diantaranya sebagai berikut:

- 1) Bank dapat melakukan refinancing dalam mata uang rupiah atau valuta asing
- 2) Obyek refinancing dapat berupa properti, kendaraan bermotor, atau aset lainnya.
- 3) Bank dapat melakukan penilaian terhadap properti atau aset calon nasabah untuk menentukan harga wajar.
- 4) Refinancing syariah dalam pengaplikasiannya memakai beberapa akad yaitu : *Al- Bai' wal Isti'jar*, *Musyarakah Mutanaqishah* dan *Al-Bai' dan Musyarakah Mutanaqishah*.

Berdasarkan karakteristik refinancing syariah diatas, menunjukkan bahwa refinancing syariah baik di perbankan maupun di *multifinance* memiliki persamaan dari segi karakteristik, yaitu objek refinancing syariah dan penaksiran harga barang (Dannia, 2019).

#### **b. Landasan Hukum Refinancing Syariah**

- 1) QS. al-Ma'idah [5]: 1:

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

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika



kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.

Maksud janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah.

2) QS. al-Nisa' [4]: 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat”.

3) QS. al-Isra' [17]: 34:

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

“Janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan (cara) yang terbaik (dengan mengembangkannya) sampai dia dewasa dan penuhilah janji (karena) sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya”.

4) Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas, dan riwayat Imam Malik dari Yahya:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَضَىٰ أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

“Rasulullah SAW menetapkan, tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikannya).”

5) Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَىٰ يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

"Allah s.w.t. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak berkhianat, Aku keluar dari mereka'"(HR. Abu Daud)

6) Pendapat ulama

وَإِنْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حَصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ , جَازَ ; لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مَلِكًا غَيْرَهُ

"Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeliporsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnyaboleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain."(Ibn Qudamah dalam al-Mughni)

- 7) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 10/POJK.05/2019 tentang Penyelenggaraan Usaha Lembaga Keuangan Syariah dan Unit Usaha Syariah Lembaga Keuangan
- 8) Peraturan Lembaga Jasa Keuangan No. 31/POJK.05/2014 Pelaksanaan
- 9) DSN -Fatwa MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 Refinancing Syariah
- 10) Fatwa DSN-MUI No.71/DSN-MUI/VI/2008 Jual Beli Kembali
- 11) Fatwa Musyarakah DSN-MUI No.73/DSN -MUI/XI/2008 tentang Mutanaqishah
- 12) Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik
- 13) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.10/POJK.05/2019 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan
- 14) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

**c. Mekanisme Refinancing Syariah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah***

Untuk pengajuan sebagai produk pinjaman, refinancing syariah tunduk pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Refinancing Syariah. Dijelaskan bahwa ada tiga

klausul penyelesaian yang dapat diberlakukan di bawah Syariah, salah satunya adalah:

- 1) Musyarakah merupakan Akad Mutanaqishah (Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah) dan berlaku untuk Akad Refinancing.
- 2) Syirkah modal Musyarakah Mutanaqishah dapat berbentuk mata uang atau berbentuk komoditas ('urudh) sesuai kesepakatan. dan
- 3) Jika modal Shilka berupa komoditi ('urd), maka harus dilakukan takwim al-urd.

Berdasarkan skema akad refinancing syariah di atas, mekanisme yang digunakan bank untuk pinjaman refinancing syariah adalah:

- 1) Lembaga keuangan Islam dapat melakukan penilaian (taqwim al-'urudh) atas produk atau aset calon klien dan memiliki waktu yang wajar untuk menentukan modal usaha (ra'sul mal) yang dapat diinvestasikan klien dalam syirqa Islam.
- 2) Lembaga keuangan syariah memasukkan jumlah tertentu yang digunakan sebagai modal usaha kliennya. dengan syarat nasabah melunasi hutang dan/atau kewajiban dari pembiayaan sebelumnya; memberikan surat (akad wakalah).
- 3) Klien dan lembaga keuangan syariah akan berbagi keuntungan bisnis sesuai dengan rasio atau persentase modal yang disepakati (proporsional) dan kerugian akan dibagi sesuai dengan persentase modal; dan
- 4) Klien akan melakukan transfer komersial Hisha yang dimiliki oleh lembaga keuangan Islam secara bertahap sesuai dengan akad.

## B. LANDASAN TEOLOGIS

### 1. *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah akad yang mencampurkan kepemilikan *syirkah milik* dengan ijarah yang *mutanaqisah* atau jual beli yang bersifat menurun (*decreasing*). Dari peleburan akad-akad itu muncullah nama baru yaitu *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Substansi dari skema ini adalah pada waktu jatuh tempo asset akan sepenuhnya milik nasabah dengan cara *transfer of tittle* yang *mutanaqisah* atau menurun dari pengurangan hisyah pada setiap pembayaran angsuran (Abdulhanaa, 2014). Dengan demikian, *musyarakah mutanaqisah* merupakan bentuk kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk memiliki asset. Kerjasama ini akan mengurangi hak milik salah satu pihak sedangkan pihak lainnya bertambah. Pengalihan kepemilikan ini dilakukan melalui mekanisme pembayaran yang diakhiri dengan pemindahan hak salah satu pihak kepada pihak lainnya. Sumber hukum berkenaan dengan praktik MMQ terdapat pada Q.S Shad ayat 24,

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِهِ إِلَى نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

“Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.

Hadits Nabi Muhammad

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكِينَ مَالٍ يَخُنُّ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya: “Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.’” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh alHakim, dari Abu Hurairah)

Dari dua sumber tersebut para fukaha telah sepakat bahwa praktik *musyarakah mutanaqisah* dihukumi mubah atau boleh dalam rangka usaha mencari rezeki. Sedangkan yang dipermasalahkan adalah bagian syirkah dan syarat-syaratnya. Dalam ayat diatas yang disebutkan akad musyarakah yang menurut para fukaha adalah akad pokok dalam berbisnis sejalan dengan apa yang disebutkan dalam nash al Quran. Dengan adanya ayat tersebut dan pendapat para fukaha maka kebolehan praktik musyarakah pada perbankan syariah memiliki sandaran hukum yang kuat secara normatif. Dari dalil tersebut diambil pengertian bahwa secara sah akad musyarakah dapat berdiri secara mandiri pada ranah akad tijari, sedangkan akad lain yang menyertainya dikategorikan sebagai akad tambahan.

## 2. Wa'ad

Wa'ad adalah nota kesepemahaman para pihak atau dasar dalam membuat akad yang diinginkan. Perwujudan dari Wa'ad ialah janji antara satu pihak dengan pihak lainnya, sedang pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apapun terhadap pihak lainnya. Namun wa'ad dianggap mengikat secara hukum jika wa'ad tersebut berkaitan dengan sebab atau pelaksanaan kewajiban, baik disebutkan atau tidak dalam wa'ad (Putra, 2018). Ayat berkaitan dengan wa'ad yaitu Q.S Shaff ayat 2-3:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ كَبِرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ

“Wahai orang-orang yang beriman, mengapa kamu mengatakan sesuatu yang tidak kamu kerjakan? Sangat besarlah kemurkaan di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa yang tidak kamu kerjakan”.

Ayat ini relevan dengan wa'ad karena pihak yang telah berjanji kemudian ia mengingkarinya maka orang tersebut seperti orang yang berkata tetapi tidak melakukannya, sehingga digolongkan sebagai orang yang mengingkari ayat Allah. Pada hakikatnya pemenuhan wa'ad sebagai bentuk penjagaan kemuliaan akhlak sebab orang yang mengingkari janji dalam islam dikatakan sebagai orang munafik. Sedangkan dalam konteks perbankan syariah janji yang

diucapkan pihak bank akan mempengaruhi nilai integritas bank tersebut dan nilai kepatuhan syariah.

### 3. Perbankan Syariah

Bank adalah tempat penyaluran modal dari mereka yang kelebihan modal akan tetapi tidak dapat menggunakannya untuk mencapai keuntungan kepada mereka yang membutuhkan modal dan dapat membuatnya lebih produktif dan menguntungkan masyarakat. Dengan kata lain, bank syariah pada hakekatnya adalah perantara keuangan dengan dua fungsi utama: menghimpun uang dalam bentuk deposito dan reksa dana, dan mengirimkan dana kepada pihak yang membutuhkan dalam bentuk perdagangan atau kerjasama. Menurut UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008, Bank Syariah adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan Bank Syariah dan Entitas Syariah, termasuk organisasi, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam menjalankan kegiatan usaha.

Segala bentuk usaha pada perbankan syariah tidak dibebani dengan bunga, melainkan segala bentuk keuntungan bank maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad yang digunakan. Dimana akad-akad tersebut tunduk pada ketentuan hukum syariah termasuk di dalamnya syarat dan rukun akad. Tujuan dari perbankan syariah salah satunya ialah menciptakan keadaan ekonomi yang adil dengan pemerataan kekayaan tidak hanya terhimpun pada satu golongan saja. Hal ini sesuai dengan Q.S Al Hasyr ayat 7

مَا أَقَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ  
وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ  
فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“Apa saja (harta yang diperoleh tanpa peperangan) yang dianugerahkan Allah kepada Rasul-Nya dari penduduk beberapa negeri adalah untuk Allah, Rasul, kerabat (Rasul), anak yatim, orang miskin, dan orang yang dalam perjalanan. (Demikian) agar harta itu tidak hanya beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu. Apa yang diberikan Rasul kepadamu terimalah. Apa yang dilarangnya bagimu tinggalkanlah. Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah sangat keras hukuman-Nya”.

Dari dalil tersebut menunjukkan bahwa sistem ekonomi islam berbeda dengan sistem ekonomi kapitalis yang mengakui adanya konsep persaingan dan kepemilikan tidak terbatas, dan sistem sosialis dimana pemerintah melakukan pengawasan ketat dan diktatorial terhadap buruh dan tidak mengakui hak kepemilikan harta.



### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian adalah rangkaian suatu proses penyelidikan atas fakta yang dilakukan secara objektif, hati-hati, terencana, dan sistematis terhadap fenomena-fenomena untuk mencari suatu fakta, teori baru, hipotesis, dan kebenaran dengan menggunakan langkah-langkah tertentu agar ditemukan jawaban ilmiah terhadap suatu masalah (Andra Tersiana 2018). Menurut Sugiyono, metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah (Efendi and Ibrahim 2018).

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Menurut Bogdan dan Taylor (1992) dalam (Andra Tersiana 2018) penelitian kualitatif adalah salah satu prosedur penelitian yang mana akan menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati yang didapatkan dengan penyelidikan yang sistematis. Jenis penelitian kualitatif diharapkan mampu menghasilkan uraian hasil yang mendalam dari wawancara, dokumentasi, dan perilaku yang dikaji dari sudut pandang yang utuh, komprehensif, dan holistik. Dilihat dari metodenya penelitian ini menggunakan analisis kualitatif deskriptif, dimana peneliti berusaha untuk memahami gejala yang diteliti kemudian diharapkan dapat memberikan gambaran data yang jelas berkenaan dengan objek penelitian.

Alasan penulis menggunakan jenis penelitian ini karena jenis penelitian kualitatif memiliki ciri atau karakteristik yang sesuai dengan fenomena yang akan diteliti diantaranya penelitian ini dilaksanakan di kantor BSI sebagai latar ilmiah yang memiliki konteks keutuhan, peneliti



sebagai instrument penelitian yang merupakan alat pengumpul data utama dan dapat melakukan penyesuaian dengan responden yang merupakan satu kesatuan dengan lingkungan. Jenis penelitian kualitatif lebih mudah apabila dihadapkan dengan kenyataan ganda dan lebih mudah menyesuaikan diri dengan penajaman nilai-nilai yang akan muncul. Peneliti bertindak dengan pengetahuan dasar tanpa menduga-duga keadaan yang ada di lapangan, kemudian peneliti akan mempercayai hasil pengamatan sehingga ia harus benar-benar menjadi netral.

## **2. Tempat Dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian akan dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 yang beralamat di Jl. Jend. Soedirman No.433 Brubahan, Kranji, Kec. Purwokerto Timur, Kab. Banyumas, Jawa Tengah 53116, No. Telp: 0281-641108. Waktu penelitian akan dilaksanakan mulai bulan Juni sampai dengan bulan Juli pada hari kerja.

## **3. Teknik Pengumpulan Data**

### **a. Observasi**

Observasi sebagai teknik pengumpulan data memiliki ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan wawancara dan kuisioner. Karena observasi tidak terbatas pada komunikasi dengan orang lain, tetapi juga objek yang lain seperti peristiwa yang terjadi. Observasi menjadi suatu yang kompleks yaitu gabungan dari proses-proses pengamatan dan ingatan. Observasi merupakan cara yang efektif untuk mengetahui apa yang orang lakukan dalam konteks tertentu, pola rutinitas, dan pola interaksi dari persoalan yang menjadi objek penelitian (Agginto and Setiawan 2018).

### **b. Wawancara**

Metode wawancara yang akan digunakan yaitu semi terstruktur dimana penulis akan menyusun daftar pertanyaan yang berkaitan dengan topik penelitian agar hasil dari penelitian akan terfokus

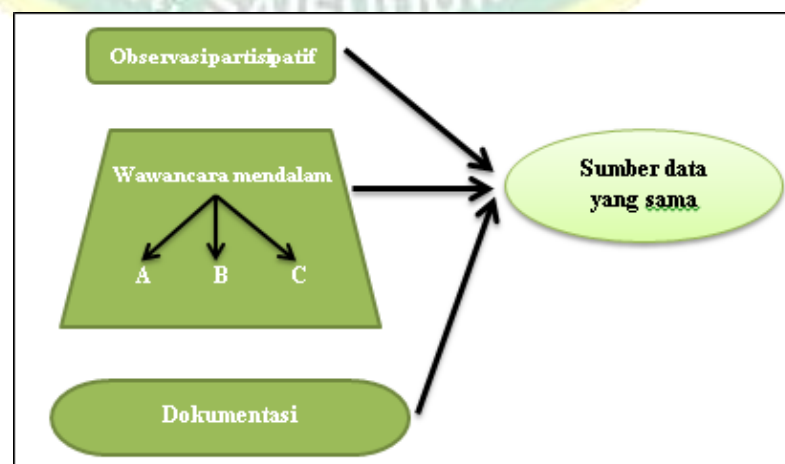
pada rumusan masalah yang diangkat. Selain dari pertanyaan pokok yang sudah disusun, penulis juga mengajukan pertanyaan-pertanyaan tambahan terkait dengan masalah dalam penelitian ini tujuannya untuk mendapatkan informasi yang utuh dan terperinci.

c. Dokumentasi

Penulis mengumpulkan data melalui dokumentasi dalam bentuk tulisan seperti transkrip wawancara, akta wa'ad, dan brosur-brosur pembiayaan produk asset refinancing di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1. Penulis juga mengumpulkan data digital berupa foto atau rekaman yang dapat menggambarkan proses pelaksanaan penelitian di lapangan.

d. Triangulasi

Teknik ini menggunakan suatu metode untuk mendapatkan informasi dari fenomena di dalam penelitian kualitatif. Di dalam penelitian ini teknik triangulasi merujuk pada pengumpulan informasi sebanyak mungkin dari berbagai sumber baik manusia maupun fenomena melalui berbagai metode. Dengan menggunakan teknik ini peneliti akan diuntungkan dalam dua hal: yaitu (1) mengurangi risiko terbatasnya peneliti untuk menyimpulkan pada metode dan sumber data tertentu, (2) dapat meningkatkan validitas kesimpulan sehingga lebih merambah pada ranah yang lebih luas (Rukajat 2018).



#### 4. Sumber Data

##### a. Data Primer

Data primer adalah data atau keterangan yang peneliti peroleh dari secara langsung dari sumbernya (Waluya n.d.). Dalam penelitian, data yang dibutuhkan adalah data yang bersumber dari subjek penelitian yang terdiri dari populasi dan sampel dan mencerminkan objek penelitian. Kriteria data primer yang akan diambil dalam penelitian ini antara lain:

- Objektif, sesuai dengan kenyataan yang terjadi atau apa adanya.
- Relevan dengan masalah yang akan dipecahkan
- Dapat mewakili populasi atau sampel yang hendak dijelaskan
- *Up to date*, data bersifat baru atau masih berlaku.

Adapun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini antara lain hasil wawancara, hasil observasi, dan dokumen akad MMQ apabila memungkinkan. Data primer berupa wawancara dilakukan dengan :

- 1) Consumer Banking Retail Manager (CBRM) yang mana memiliki tugas antara lain memasarkan pembiayaan, menganalisa pembiayaan serta bertanggung jawab atas pembiayaan tersebut.
- 2) Sales Force (SF) Mitraguna adalah tim pendukung pemasaran dan pemelihara hubungan baik antara bank dan nasabah.
- 3) Financing Compliance and Legal Admin (FCLA) bertugas mengawasi kepatuhan dan legal review dokumen pembiayaan sesuai dengan kebijakan dan prosedur internal

dan standar regulasi. Serta mengawasi penyusunan dan persiapan akad pembiayaan.

b. Data Skunder

Data sekunder adalah data yang diterima dari pihak kedua, baik berupa orang maupun catatan yang berupa dokumentasi. Data sekunder biasanya data yang sudah diolah terlebih dahulu dan baru didapatkan oleh peneliti dari sumber yang lain sebagai tambahan informasi. Data skunder yang dibutuhkan antara lain struktur organisasi, *company profile*, buku, jurnal, situs web pendukung.

## 5. Teknik Analisis Data

Dalam rangka memastikan keabsahan dan validitas data yang sudah terkumpul maka dilakukan pengecekan dan analisis untuk memperoleh keyakinan terhadap kebenaran data pada penelitian kualitatif. Pengecekan tersebut dilakukan melalui metode triangulasi data. Triangulasi merupakan metode sintesa data terhadap kebenarannya dengan cara mengumpulkan data yang lain atau dengan berbagai paradigma triangulasi. Adanya triangulasi dimana menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data misalnya wawancara, *participant observation*, dokumen tertulis, arsip, dan gambar. Dari berbagai sumber tersebut, masing-masing akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti. Hasil data triangulasi yang valid dapat memberikan keyakinan terhadap peneliti mengenai keabsahan datanya, sehingga tidak ragu dalam pengambilan kesimpulan terhadap penelitian yang dilakukan.

a. Reduksi data

Reduksi data merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian, pengabstraksian dan pentransformasian data mentah

dari hasil penyelidikan mulai dari awal hingga akhir penelitian. Data yang diperoleh harus segera direduksi agar tidak bertumpuk, tujuannya agar memudahkan proses pencarian dan penyimpulan (Sugiyono, 2007:338)

Data yang diperoleh dari observasi langsung sangat banyak, untuk itu perlu dicatat dan dirinci. Kegiatan reduksi data meliputi merangkum, memilah data pokok, dan menghilangkan data yang tidak diperlukan. Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang jelas dan memudahkan peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya (Sugiyono, 2007:339).

b. Penyajian Data

Penyajian data merupakan proses penguraian sekumpulan informasi yang sudah disusun dari proses reduksi data untuk mengambil kesimpulan dan tindakan. Data yang sudah terorganisasi dan tersusun secara sistematis dalam pola hubungan lebih mudah untuk dipahami (Sugiyono, 2007:345).

c. Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan diperoleh dari hasil interpretasi terhadap data penelitian yang diperoleh dari penyelidikan. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah apabila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat pada tahap pengumpulan data berikutnya. Apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten yang ditemukan saat peneliti kembali ke lapangan untuk mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel (Sugiyono, 2007:345).

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. GAMBARAN UMUM BANK SYARIAH INDONESIA**

#### **1. Sejarah Bank Syariah Indonesia**

Sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, Indonesia berpotensi menjadi yang terdepan dalam industri keuangan syariah. Tumbuhnya kesadaran masyarakat terhadap isu halal dan kuatnya dukungan pemangku kepentingan menjadi faktor kunci dalam pengembangan ekosistem industri halal Indonesia, termasuk bank syariah.

Bank Islam memainkan peran kunci sebagai perantara untuk semua kegiatan ekonomi dalam ekosistem industri halal. Keberadaan perbankan syariah di Indonesia sendiri telah mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang signifikan selama 30 tahun terakhir. Inovasi produk, peningkatan layanan, dan pengembangan jaringan menunjukkan tren positif dari tahun ke tahun. Memang, semangat akselerasi juga tercermin dari banyaknya bank syariah yang melakukan aksi korporasi. Bank syariah dimiliki oleh Bank BUMN yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan BRI Syariah tidak terkecuali.

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan

masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam. Proses penggabungan tiga bank syariah besar di Indonesia merupakan salah satu tonggak sejarah yang akan membuka banyak peluang baru untuk menopang perekonomian nasional. Setiap bank syariah memiliki latar belakang dan sejarah masing-masing dan akan semakin memperkuat posisi BSI di masa mendatang.

## **2. Tugas dan Tujuan Merger**

Proses merger tiga bank syariah besar di Indonesia bukan hanya rencana jangka pendek, namun memiliki tujuan yang jelas ke depan. Tentu saja, sebagai perwakilan resmi perbankan syariah yang disponsori dan dikawal oleh pemerintah, BSI juga memiliki tugas untuk dijalankan. Berikut adalah beberapa tujuan merger yang telah diterapkan BSI.

1. Sinergi yang Baik demi Meningkatkan Layanan untuk Nasabah Bank Syariah
2. Perbaikan Proses Bisnis
3. Risk Management
4. Sumber Daya Instansi
5. Penguatan Teknologi Digital

## **3. Adapun Visi Dan Misi Bank Syariah Indonesia Adalah:**

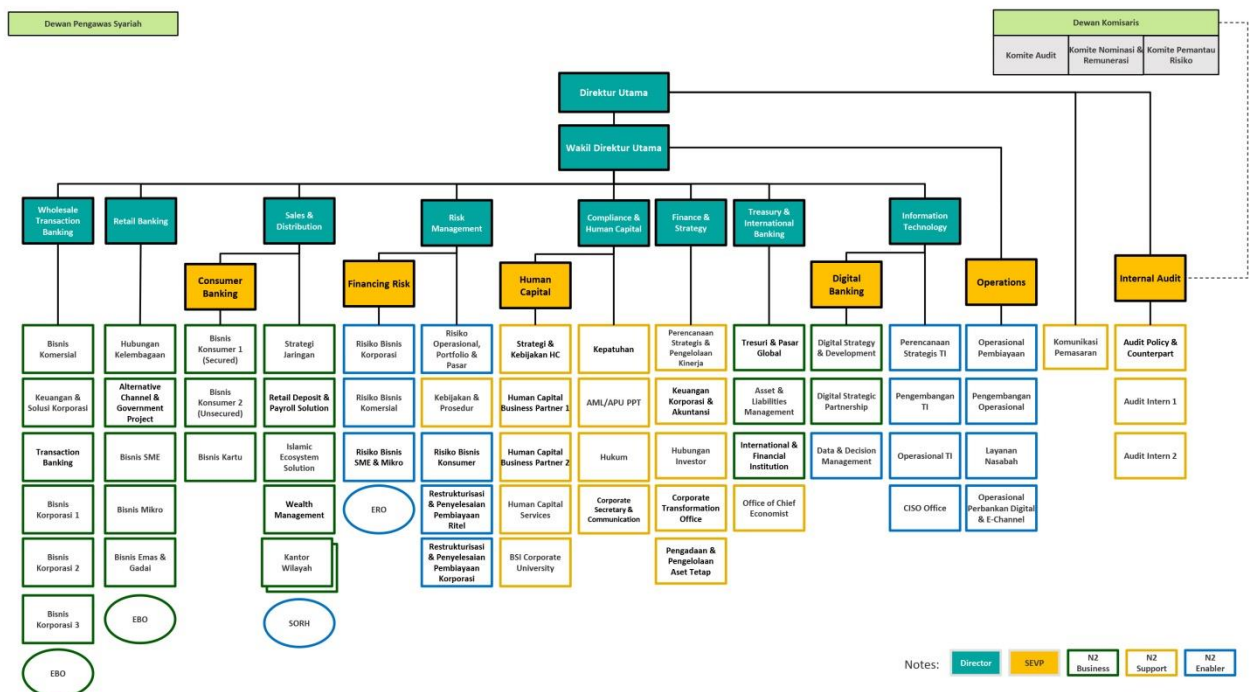
Visi : Top 10 Global Islamic Bank

Misi :

- Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia, Melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025.
- Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2) .

- Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia, Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan
- dengan budaya berbasis kinerja.

## STRUKTUR PERUSAHAAN PT BANK SYARIAH INDONESIA



### 4. Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1

Letak geografis PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Purwokerto Sudirman 1 terletak di Jalan Jend. Sudirman No. 433 Kranji Kec. Purwokerto Timur Kab. Banyumas Kode Pos 53116, Telp. +62 281 641685. Selain itu lokasinya berada di pusat kota pinggir jalan raya, dekat dengan pusat pemerintahan dan pusat perbelanjaan masyarakat Purwokerto sehingga menarik minat nasabah untuk bertransaksi di BSI KC Purwokerto Sudirman 1.





**Gambar 1 Foto Pegawai BSI KC Purwokerto Sudirman 1**

Adapun gedung disekitarnya yaitu:

- a. Sebelah barat : Bank BTN
- b. Sebelah Timur : Kantor Pos Besar Purwokerto
- c. Sebelah Selatan : Recheese Factory
- d. Sebelah Utara : Pemukiman warga

Situasi dan kondisi fisik dari BSI KC Purwokerto Sudirman 1 yang terdiri dari tiga lantai dan satu bangunan di belakangnya, diantaranya:

- a. Lantai 1 yaitu area banking hall dimana para karyawan melaksanakan pelayanan nasabah baik transaksi maupun pembukaan tabungan. Banking hall terdiri dari ruang Teller, Customer Service, ruang Gadai dan Cicil Emas, ruang Priority, dan Rest Area untuk nasabah. Pada bagian terpisah pada lantai 1 terdapat ruang operasional yang terdiri dari Back Office, Branch Operational & Service Manager, Hasanah, dan pantry.
- b. Lantai 2 yaitu ruangan khusus bagi marketing dan nasabah pembiayaan yang datang ke BSI KC Purwokerto Sudirman 1. Lantai dua terdiri dari

- ruangan marketing, ruang tamu nasabah, ruang akad, ruang meeting, rest area dan ruang khusus Branch Manager.
- c. Lantai 3 yaitu kantor khusus bagian Collection, terdiri dari ruang kerja dan ruang meeting ditambah gudang penyimpanan berkas cetak, dan arsip.
  - d. Gedung belakang terdapat kantor Area Financing Operation yaitu bagian pencairan pembiayaan dan arsip selevel area Purwokerto. Terdiri dari ruang kerja, ruang meeting, ruang tamu, dan hasanah.

#### Struktur perusahaan BSI KC Purwokerto Sudirman 1



Di dalam kinerja sehari-hari BSI KC Purwokerto Sudirman 1 terdiri dari dua unit kerja, yaitu unit Supporting dan unit bisnis. Unit supporting yaitu bagian yang mendukung operasional sehari-hari, menjalankan transaksi, melakukan pencairan pembiayaan, melayani nasabah yang datang ke kantor, dan administrasi. Unit supporting level Kantor Cabang terdiri dari BOSM, Back

Office, Teller, Customer Service dan Pawning. Sedangkan unit bisnis adalah marketing dimana mereka memasarkan produk yang ada di BSI. Marketing terdiri dari dua bagian yaitu marketing Funding dan Financing. Tugas funding berkaitan dengan pendanaan, menghimpun dana dari nasabah dalam bentuk tabungan, deposito, dan giro. Kebalikannya marketing financing akan menyalurkan dana dari bank kepada nasabah untuk mendukung investasi, usaha, maupun penyaluran dana untuk kebutuhan konsumtif.

Marketing financing terdiri dari consumer, mikro, bussines banking dan gadai. Kaitannya dengan penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan Consumer Bussines Relationship Manager (CBRM) yaitu selevel officer pada marketing consumer. Produk yang ditawarkan oleh CBRM sebagai marketing consumer antara lain pembiayaan Mitraguna Berkah, pembiayaan Prapensiun, pembiayaan Pensiun, Griya Hasanah, dan BSI OTO. Tugas dari CBRM antara lain menawarkan produk pembiayaan consumer, menganalisa dokumen persyaratan dari nasabah, menganalisa karakter nasabah, dan mengusulkan nasbaah pembiayaan. Dalam memetakan segmentasi pasar produk pembiayaan CBRM memfokuskan pada kesesuaian antara jenis produk dan tujuan atau manfaat calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan. Hal ini penting diperhatikan sebab dalam konteks pembiayaan syariah tujuan pembiayaan harus jelas, dan tidak melanggar syariat islam seperti mengandung gharar, riba, maysir dan barang haram.



**Gambar 2 Foto Penawaran Produk Asset Refinancing oleh CBRM**

Pada saat prospek kepada nasabah CBRM menganalisa kelayakan pembiayaan dimana bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib memiliki keyakinan yang didasari dari hasil analisis mengenai niat, tingkat kemampuan dan kesanggupan calon nasabah untuk membayar sesuai akad yang ditandatangani. Analisa kelayakan nasabah dinilai dari 5C dan 1 S, yaitu:

1. Character

Menilai nasabah dari segi perilaku, identitas calon nasabah, instansi tempat nasabah bekerja, dan aktivitas pekerjaannya. Character ini ditekankan pada nilai integritas calon nasabah dilihat dari kejujuran, ketulusan, dan komitmen.

2. Capacity

Capacity ialah aspek penilaian dari kemampuan calon nasabah untuk melunasi kewajiban fasilitas pembiayaan yang ia terima. Point ini menfokuskan pada penilaian kondisi keuangan calon nasabah yang dapat dilihat dari informasi debitur yang mana disana tercatat portofolio pembiayaan nasabah dari yang sudah lunas sampai dengan pembiayaan berjalan.

3. Capital

Analisa kelayakan nasabah berkaitan dengan struktur modal yang dimiliki calon nasabah, untuk calon nasabah pembiayaan mitraguna berkah aspek ini dapat dianalisa berdasarkan pada posisi keuangan tiga bulan terakhir. Data yang dibutuhkan untuk menilai posisi keuangan calon nasabah yaitu amprah/slip gaji dan mutasi rekening tiga bulan terakhir.

4. Condition

Condition adalah pemeriksaan kelayakan pembiayaan berdasarkan keadaan ekonomi baik domestik maupun global mempunyai yang berpengaruh terhadap pembiayaan berjalan calon nasabah.

5. Collateral

Collateral secara istilah disebut dengan agunan atau jaminan, setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah wajib disertai dengan jaminan atau agunan yang mewakili plafon pembiayaan.

## 6. Shariah Compliance

Nilai kepatuhan syariah dapat dianalisa melalui jenis tujuan pembiayaan yang akan dibiayai oleh pihak bank wajib sesuai dengan syariah. Misalnya pembiayaan yang diajukan tidak disalurkan untuk kebutuhan konsumtif yang haram seperti membeli barang haram.



**Gambar 3 Proses Analisis Data Pembiayaan Nasabah Eksisting**

Tahapan awal dari analisa dari pengajuan pembiayaan oleh nasabah adalah dengan melakukan pengecekan terhadap riwayat kredit nasabah yang berdasarkan Informasi Debitur (IDEB) dari OJK yang biasanya dilakukan oleh Marketing. Berdasarkan analisa tersebut maka dapat diketahui bagaimana *track record* pembiayaan yang nasabah miliki baik yang sudah lunas, sedang berjalan, maupun macet atau terdapat tunggakan. Hal ini sangat berguna dan penting agar nantinya marketing dapat mengetahui bagaimana kredibilitas nasabah dalam menjalankan komitmen bayar angsuran setiap bulannya. Pada pembiayaan take over, IDEB menjadi dasar untuk bank menentukan nominal dana take over yang akan diberikan. Sehingga nominal tersebut sesuai dengan tujuan kegunaannya. Sedangkan untuk pelunasan eksisting, yang menjadi acuan besar nominal pelunasan berasal dari sistem bank BSI tanpa mengesampingkan hasil IDEB, karena OJK melakukan pembaharuan IDEB setiap satu bulan sekali.

Landasan Hukum dalam Produk Asset Refinancing menggunakan Akad MMQ yang ada di BSI KC Purwokerto Sudirman 1 antara lain:

1. Fatwa DSN MUI :
  - a. No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah
  - b. No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah
  - c. No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah
  - d. No. 114/DSN-MUI/XI/2017 tentang Akad Syirkah
2. Keputusan DPS No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan
3. Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah OJK
4. POJK No. 13/POJK.03/2021 tentang penyelenggaraan produk Bank Umum
5. Anggaran Dasar PT Bank Syariah Indonesia , Tbk

Pembiayaan Asset Refinancing adalah salah satu fasilitas yang diberikan oleh BSI KC Purwokerto Sudirman 1 berupa fasilitas pembiayaan untuk mendapatkan fresh money atas asset/objek eksisting calon nasabah untuk kebutuhan akuisisi asset, take over, dan kebutuhan investasi lainnya. Pembiayaan asset refinancing ini dilaksanakan dalam produk mitraguna berkah. Mitraguna berkah ialah pembiayaan

untuk tujuan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai payroll di BSI. Keunggulan yang ditawarkan BSI dari produk mitraguna antara lain limit mencapai Rp 2 M untuk dokter dan limit Rp. 1,5 M untuk pegawai. Dengan jangka waktu maksimal 180 bulan atau 15 tahun, angsuran tetap dari awal pembiayaan sampai dengan akhir pembiayaan dan wajib payroll di BSI. Sedangkan biaya-biaya disesuaikan dengan ketentuan masing-masing kantor cabang BSI seperti biaya administrasi besarnya sesuai ketentuan atas perjanjian Laporan Kunjungan Pembiayaan (LKP) antara pihak BSI dan Instansi terkait dan untuk biaya asuransi ditentukan oleh maskapai asuransi

syariah rekanan BSI. Syarat pengajuan bagi calon nasabah produk pembiayaan mitraguna berkah antara lain:

1. KTP pemohon
2. KTP pasangan
3. NPWP
4. SK Pegawai
5. Payroll melalui BSI
6. Dokumen pendapatan (amprah/slip gaji atau tunjangan)
7. Mutasi rekening Koran 3 bulan terakhir
8. Surat Izin Praktek (khusus Dokter)
9. Objek Akad berupa Tanah/Rumah/Kendaraan (untuk pembiayaan asset refinancing)

Kriteria calon nasabah untuk asset refinancing ini special dari pembiayaan mitraguna berkah lainnya, karena calon nasabah yang dapat mengajukan pembiayaan mitraguna berkah asset refinancing ialah mereka yang sudah memiliki pembiayaan yang sedang berjalan baik di bank konvensional maupun bank syariah, baik di bank lain maupun di BSI. Selain itu syarat yang harus dipenuhi adalah calon nasabah tersebut memiliki asset baik berupa tanah kosong/tanah dan bangunan dan bangunan/apartemen, kendaraan, dan barang elektronik atau furniture yang nantinya akan dijadikan sebagai underlying asset atau objek akad. Underlying asset adalah asset yang dijadikan sebagai objek atau dasar dibuatnya akad MMQ. Untuk objek akad berupa tanah kosong/tanah dan bangunan dan bangunan/apartemen calon nasabah diwajibkan untuk menyertakan Letter C sebagai bukti kepemilikan.

Secara spesifik kriteria calon nasabah pembiayaan asset refinancing antara lain:

1. Calon nasabah adalah pihak perseorangan dan atau badan usaha.
2. Pihak perseorangan harus cakap hukum

3. Calon nasabah telah melewati proses penilaian dan dikategorikan sebagai nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria pembiayaan yang sehat.
4. Nasabah yang terikat dalam status perkawinan diperlakukan sebagai satu nasabah
5. Badan usaha yang dapat menjadi nasabah adalah perusahaan terbatas, BUMN, BUMD, CV, Koperasi atau yayasan.
6. Badan usaha yang akan menjadi nasabah harus telah sah sebagai badan hukum
7. Usaha yang dijalankan oleh badan usaha tersebut harus berupa usaha yang legal serta memenuhi prinsip dan ketentuan syariah
8. Badan usaha yang akan menjadi nasabah harus memenuhi syarat dokumen perijinan usaha yang dijalankan
9. Calon nasabah tidak termasuk ke dalam daftar hitam dan daftar kredit macet Bank Indonesia

Skema akad yang digunakan untuk pembiayaan asset refinancing ini hanya akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Karena tujuan pembiayaan pada akad MMQ lebih luas dan tidak terikat pada tujuan tertentu. Hal ini dilakukan agar terjadi kesesuaian antara skema akad dan tujuan atau manfaat pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Jadi, untuk akad MMQ dalam satu aplikasi pembiayaan dapat memuat beberapa kemanfaatan pembiayaan. Berbeda dengan akad murabahah yang secara khusus digunakan untuk akad jual beli saja. Beberapa kemanfaatan atau tujuan pembiayaan disini maksudnya adalah ketika nasabah mengajukan pembiayaan asset refinancing tujuan calon nasabah tersebut akan digunakan untuk take over pembiayaan di bank lain atau pelunasan eksisting pembiayaan di BSI dan top up pembiayaan untuk membeli asset, renovasi rumah, dan kebutuhan lainnya. Jadi, pada saat pengajuan pembiayaan calon nasabah tidak hanya memiliki satu tujuan pembiayaan. Dari sisi bank, penggunaan akad MMQ akan memudahkannya kaitannya dalam menyesuaikan skema akad dan menjalankan prinsip *shariah compliance*.



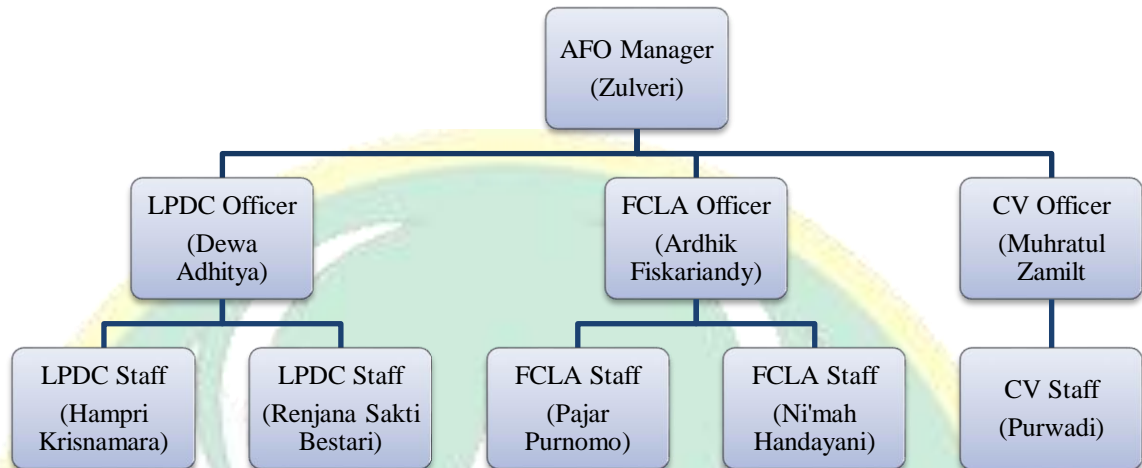
Keadaan lain dimana bank akan menggunakan akad MMQ yaitu ketika nasabah pembiayaan eksisting akan melakukan top up pembiayaan dengan menutup pembiayaan yang sebelumnya. Nasabah pembiayaan eksisting yang mengajukan pembiayaan kembali (top up) dengan model penggabungan akan melunasi pembiayaannya yang sebelumnya dengan plafon yang baru. Dan ditambah dengan besaran nominal top up yang diinginkan. Pelunasan eksisting ini dimaksudkan untuk menyamakan margin antara pembiayaan yang sebelumnya dan pembiayaan yang baru dan untuk memudahkan bank dan nasabah dengan satu angsuran pada setiap bulannya. Walaupun dengan plafon yang baru angsuran akan semakin besar sesuai dengan plafon baru. Adapun syarat nasabah pembiayaan eksisting untuk melakukan top up antara lain:

- a. Pembiayaan awal sudah berjalan sekurang-kurangnya tiga bulan dari waktu akad
- b. Riwayat pembiayaan berstatus lancar.
- c. Kemampuan bayar nasabah masih dapat menutupi untuk pengajuan pembiayaan baru
- d. Agunan atau jaminan masih dapat mengcover jumlah pinjaman baru yang diajukan
- e. Lolos seleksi persyaratan oleh pihak bank

Dari persyaratan tersebut tujuannya tidak lain ialah sebagai langkahantisipasi oleh pihak bank agar tidak memberatkan nasabah dalam mengangsur bulanan dan menghindari risiko pembiayaan macet atau bermasalah bagi pihak bank.

#### **5. Area Financing Operation (AFO)**

AFO atau Area Financing Operation adalah unit kerja dibawah Financing Operation Group (FOG) kantor pusat yang bertugas sebagai pusat proses pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia. Struktur organisasi AFO Purwokerto adalah sebagai berikut:



Deskripsi uraian jabatan berdasarkan bagan struktur organisasi di atas yaitu:

1. AFO Manager

Memastikan terselenggranya *system financing operational* dan layanan yang efektif dan efisien pada region area.

2. LPDC (Loan Processing & Document Custody)

Merealisasi pembiayaan pada tahap pencairan pembiayaan, melakukan pemeliharaan data rekening pembiayaan, pencairan, perpanjangan, pembukuan angsuran/bagi hasil di *Core banking system*, BI Checking, monitoring data pembiayaan di *core* dan pelaporan. Tugas lainnya yaitu tata kelola dokumen agunan, legal file, penutupan asuransi dan pengarsipan.



**Gambar 4 Foto Proses Pengumpulan Data Nasabah Pembiayaan**

### 3. FCLA (Financing Compliance Legal Admin)

Tugas-tugas dari FCLA antara lain:

- a. Melaksanakan compliance review yang meliputi pemeriksaan pemenuhan syarat penandatanganan perjanjian/ addendum pembiayaan, pemenuhan syarat efektif fasilitas pembiayaan, pemenuhan syarat penarikan/ pencairan pembiayaan.
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen pembiayaan untuk memastikan kebenaran formal dokumen tersebut dalam rangka mitigasi risiko yang dapat timbul dalam transaksi pemberian pembiayaan.
- c. Memastikan kesesuaian SP3 dan NAP dan form keputusan termasuk verifikasi kewenangan memutus pembiayaan.
- d. Membuat perjanjian dibawah tangan dan bekerja sama dengan notaris untuk perjanjian notarial dan pengikatan agunan
- e. Meneliti draf perjanjian pembiayaan dan addendum yang dibuat oleh notaris mengenai kesesuaian dengan NAP, Form Keputusan dan SP3
- f. Memastikan agunan atau jaminan telah diikat sesuai ketentuan yang berlaku
- g. Mengadministrasi dokumen pembiayaan dan mengirim memo pengaktifan rekening

#### 4. CV (Collateral Valuation)

Melakukan penilaian internal maupun review atas laporan penilaian agunan yang dilakukan oleh pihak eksternal dan menyusun database seluruh penilaian agunan.

Peran Financing Compliance & Legal Administration (FCLA) dalam proses pembiayaan di BSI

1. Penerapan Fungsi 3 Pilar dalam proses bisnis khususnya pembiayaan di BSI yaitu Fungsi Bisnis, Fungsi Risk, Fungsi Operation yang saling independen.
2. Fungsi Operation berada di pilar ke 3 dengan kata lain menjalankan Fungsi pilar terakhir sebagai fungsi yang melakukan verifikasi atas segala keputusan yang telah di ambil oleh 2 Pilar lain dalam hal ini Fungsi Bisnis dan Fungsi Risk serta memastikan telah sesuai dengan regulasi internal maupun eksternal.
3. Dalam hal tersebut diatas Fungsi Operation disini salah satunya diwakili oleh Financing Compliance & Legal Administration dengan tugas utama memastikan bahwa segala keputusan yang telah diputuskan oleh Unit Bisnis dan Unit Risk telah memenuhi prinsip "*comply with*" yang terdiri dari Syarat Pembiayaan, Regulasi Internal dan Eksternal dan Syariah Compliance.

Prosedur Internal dan Standar Regulasi Pembiayaan di BSI ada setidaknya tiga point yang harus diperhatikan, yaitu:

- Anggaran Dasar : ketentuan tertinggi, melalui RUPS
- Kebijakan: terdiri atas 2 pilar yang menjadi dasar : manajemen resiko dan sistem pengendalian internal
- Prosedur: standar prosedur, manual produk, memorandum prosedur operasional dan petunjuk teknis operasional

Walapun pada produk pembiayaan mitraguna berkah akad diterbitkan oleh kantor pusat akan tetapi untuk beberapa produk BSI lainnya seperti prapensiun

dan griya hasanah yang mengeluarkan akad adalah FCLA. Menurut FCLA dalam penyusunan sebuah perjanjian / akad terlepas dari jenis atau skema akadnya yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut:

a. Syarat Sah Perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata):

- 1) Adanya kata sepakat
- 2) Kecakapan para pihak
- 3) Suatu Hal Tertentu
- 4) Suatu Sebab yang Halal

b. Skema Akad MMQ Refinancing :

- 1) Diberikan untuk Nasabah baru atau Nasabah Eksisting yang belum melunasi hutangnya.
- 2) Persamaan 2 kriteria diatas adalah akad didasarkan atas asset yang telah dimiliki sepenuhnya oleh nasabah (*asset based*)
- 3) Penaksiran Aset (*Taqwim al-'urudh*), dengan nilai yang disepakati para pihak
- 4) Diberikan untuk Nasabah baru atau Nasabah Eksisting yang belum melunasi hutangnya.
- 5) Persamaan 2 kriteria diatas adalah akad didasarkan atas asset yang telah dimiliki sepenuhnya oleh nasabah (*asset based*)
- 6) Dalam Akad haruslah disebutkan jelas Asset yang dijadikan sebagai Objek Akad.
- 7) Penaksiran Aset (*Taqwim al-'urudh*), dengan nilai pihak yang kemudian dikonversikan ke dalam unit Hishah sebagai Modal (Syirkah).
- 8) Nasabah & Bank Secara bersama-sama sepakat membeli Objek Akad dengan kesepakatan kepemilikan masing-masing unit Hishah.

Objek Akad yang merupakan Harta Bersama antara Bank dan Nasabah sesuai dengan Porsi Hishah kepemilikan awal secara berubah sesuai dengan

pengambilalihan Hishah bank oleh Nasabah yang pada akhirnya secara penuh dimiliki oleh nasabah sesuai dengan jadwal pengambilalihan hishah. Peran lain dari FCLA dalam proses pembiayaan yaitu berkenaan dengan pelaksanaan legal review pada data pembiayaan asset refinancing adalah sebagai berikut:

1. Legal Review Secara Umum

- a. Permohonan Nasabah
- b. Legalitas Nasabah
- c. Legalitas Kepemilikan Agunan/ Jaminan
- d. Keputusan Komite Pembiayaan (Syarat-Syarat Komite Pembiayaan)
- e. Kesesuaian dengan Ketentuan Internal

2. Tambahkan sesuai Jenis Akad (dalam hal ini Akad MMQ) berkaitan dengan Objek Akad :

- a. Objek Akad Jelas
- b. Milik Nasabah

Berdasarkan data pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia dibawah Area Purwokerto, jumlah pembiayaan yang disalurkan paling tinggi oleh BSI KC Purwokerto Sudirman 1 yang mencapai angka 1.825 aplikasi pembiayaan sampai dengan bulan Juli 2022. Berikut adalah data pembiayaan dibawah Area Purwokerto:

No	Nama Cabang	Jumlah Nasabah Pembiayaan	Jumlah dengan Akad MMQ
1	KCP Purbalingga MT Haryono	640	84
2	KCP Pemalang Sudirman 1	607	67
3	KCP Ajibarang Pancasan 1	906	98
4	KC Purwokerto Sudirman 1	1825	140
5	KCP Gombong	421	26
6	KC Purwokerto Karangobar	1754	167
7	KCP Banjarnegara S Parman	661	62
8	KCP Purbalingga Sudirman	983	86
9	KC Purwokerto Sudirman 2	770	41
10	KCP Pemalang Sudirman 2	695	22

11	KCP Ajibarang Pancasan 2	741	30
12	KCP Kebumen A Yani	709	23
13	KC Cilacap A Yani	1228	85
14	KCP Cilacap Gatot Subroto	726	41
15	KCP Cilacap S Parman	408	5
16	KCP Cilacap Diponegoro	656	41
	<b>TOTAL</b>	<b>13730</b>	<b>1018</b>

## 6. Sales Force sebagai Unit Support Marketing

Sales force adalah bagian penting di dalam BSI sebagai unit support di bidang pemasaran produk pembiayaan. Sales force bertindak sebagai penggerak seluruh strategi sales dan marketing di pasar pemasaran BSI sehingga mereka berperan penting dalam kesuksesan penjualan produk BSI. Tugas mereka adalah menopang kelangsungan unit bisnis dan menjaga seluruh komponen penting di dalamnya. Termasuk di dalamnya menjaga komunikasi dengan nasabah pembiayaan, mengkomunikasikan detail terkait proses pembiayaan, mengawal nasabah dari awal proses pengajuan pembiayaan sampai dengan pencairan.

Dalam memasarkan produk mereka tidak semena-mena menetapkan target market hal ini berkaitan dengan produk dengan prinsip syariah yang mereka pasarkan. Mereka akan lebih selektif dalam memilih target market, biasanya mereka melakukan penawaran kepada instansi-instansi yang sudah bekerja sama dengan BSI. Sales force akan menghubungi calon nasabah dan prospek potensial secara rutin yang dilakukan secara mobile sales maupun kunjungan ke perusahaan secara langsung. Mereka juga bertugas melakukan pemeriksaan profil calon nasabah, menganalisa data prospek, dan melakukan *consumer research*. Jadi, sales force yang secara langsung berhubungan dengan calon nasabah sebagai konsultan kaitannya dengan kebutuhan calon nasabah mengajukan pembiayaan.



**Gambar 5 Sosialisasi Produk Pembiayaan oleh Sales Force**

Sales force akan menggali segala informasi terkait pengajuan nasabah, dan membantu calon nasabah memnuhi segala persyaratan dokumen pembiayaan. Sebelumnya sales force untuk nasabah asset refinancing akan menjelaskan alur pemrosesan pembiayaan, teknis pelunasan pembiayaan eksisting maupun take over, akad MMQ, dan rincian perhitungan pembiayaan. Untuk proses pembiayaan asset refinancing yang lebih rumit dari akad yang lainnya maka sales force harus memberikan pemahaman yang cukup terkait pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Termasuk menjelaskan syarat adanya objek akad berupa asset milik nasabah, proses hibah dan wa'ad pengembalian objek hibah.

Untuk beberapa kasus, nasabah merasa proses pengajuan pembiayaan yang sesuai akad syariah lebih rumit dibandingkan pengajuan pembiayaan di bank konvensional. Biasanya karena nasabah kurang memahami ketentuan akad syariah seperti contohnya mempersyaratkan asset milik nasabah sebagai objek akad MMQ yang bukan agunan. Calon nasabah tidak memahami bahwa asset tersebut hanya dijadikan objek akad sebagai syarat kepatuhan syariah sedangkan pemahaman yang ada di masyarakat apabila pihak bank meminta surat bukti kepemilikan maka asset tersebut akan dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang ia ajukan.



Masalah lain terkadang timbul ketika surat bukti kepemilikan asset tersebut bukan atas nama calon nasabah, maka harus dilakukan hibah antara pemilik asset awal dengan calon nasabah. Hal-hal teknis seperti ini yang terkadang menghambat proses pengajuan nasabah, sebenarnya masalah ini bukan salah dari akibat kepatuhan prinsip syariah, akan tetapi karena masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pembiayaan dengan akad syariah. Masalah ini masih menjadi momok bagi bank syariah yang perlu segera diatasi dengan memperbanyak sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang keuangan syariah. Oleh karena itu, tak jarang sales force melakukan pendekatan secara langsung kepada nasabah untuk menjelaskan bagaimana proses pengajuan pembiayaan syariah.



**Gambar 6 Proses Follow Up Nasabah Pembiayaan**

## **B. IMPLEMENTASI WA'AD PADA AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* UNTUK PEMBIAYAAN ASSET REFINANCING**

Berdasarkan prinsip Syirkah-inan, pembiayaan MMQ adalah pembiayaan kemitraan berbasis hubungan antara bank dan nasabah terkait kepemilikan aset bersama, mengurangi hissha bank dan dengan sendirinya secara bertahap menjadi mekanisme transfer komersial (bai'). Pembagian keuntungan antara bank dengan nasabah didasarkan pada hasil eksploitasi komersial atas keuntungan harta benda akad berupa ujroh dari harta sewa dengan prinsip ijarah sesuai dengan bagi hasil dan ujroh yang disepakati meningkat. Pengikatan perjanjian pembiayaan dengan

akad MMQ dituangkan secara tertulis dalam akad pembiayaan berdasarkan prinsip *Musyarakah Mutanaqisah* untuk refinancing seperti pada lampiran draf akad Isi dari perjanjian harus dinyatakan secara jelas tujuan pembiayaan baik dalam dal kepemilikan asset obejek MMQ maupun sewa asset untuk memeperoleh keuntungan.

Pada skema pembiayaan MMQ antara pihak bank dan nasabah sama-sama menyediakan modal dan dinyatakan secara jelas perbandingan antara modal bank dan modal nasabah yang akan diakui sebagai porsi hishshah. Perhitungan modal tersebut didapat dari hasil penilaian objek MMQ. Dimisalkan hasil Laporan Penilaian Objek MMQ (LPA) dari asset yang dijadikan objek akad diketahui harga perolehan objek akad sebesar Rp 210.000.000. Sedangkan ketentuan untuk akad MMQ adalah harga asset objek akad minimal sebesar 105% dari plafon pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Jadi, apabila hasil LPA menunjukkan bahwa harga perolehan objek akad senilai Rp 210.000.000 maka limit pembiayaan calon nasabah tersebut yang dapat dibiayai oleh bank adalah sebesar Rp200.000.000. Besaran plafon pembiayaan yang disetujui oleh pihak bank akan diakui sebagai porsi kepemilikan bank dan selisih antara Harga perolehan objek akad dengan plafon pembiayaan akan diakui sebagai porsi kepemilikan nasabah.

Contoh Kasus Pembiayaan Asset Refinancing adalah sebagai berikut:

Berdasarkan data IDEB OJK didapatkan Nasabah dengan nama Bapak Tamim (nama yang disamarkan) memiliki pembiayaan berjalan di Bank A dengan sisa pokok sebesar Rp 406.006.967 yang sudah berjalan selama 2,5 tahun dengan jaminan berupa Sertifikat tanah. Selain itu, pak Tamim juga memiliki pembiayaan berjalan di salah satu Koperasi dengan sisa pokok sebesar Rp 31.924.061 sudah berjalan selama 1 tahun dan pembiayaan di Bank B sudah berjalan 5 tahun dengan sisa pokok pembiayaan sebesar Rp 11.530.000. Sedangkan pak Tamim sedang membutuhkan tambahan dana untuk membeli mobil second sebesar Rp 42.500.000. Berikut gambaran data pembiayaan Bapak Tamim:


Nama Bank	OS Pokok	Pinalty	Kolektibilitas	Jenis Jaminan
Bank Konven A	406,006,967.00	23,993,033.00	Lancar	Sertifikat Tanah
Koperasi	31,924,061.00	3,075,939.00	Lancar	SK Pegawai
Bank Konven B	11,530,000.00	970,000.00	Dalam perhatian khusus	BPKB Mobil


Dari hasil analisa IDEB oleh marketing disarankan agar pak Tamim melunasi semua pembiayaan yang ada di Bank lain dan memindahkannya ke BSI, dengan beberapa pertimbangan. Pertimbangan tersebut antara lain menghindari pembiayaan bermasalah atau macet karena pak Tamim memiliki pinjaman lebih dari dua bank, sehingga akan mempengaruhi nilai DSR dan DBR. DSR atau Debt to Service Ratio adalah rasio antara pendapatan atau penghasilan dibandingkan dengan satu kewajiban angsuran. Sedangkan DBR atau Debt to Burden Ratio adalah rasio antara penghasilan dibandingkan dengan total kewajiban angsuran ke seluruh bank kreditur. Selain itu, pelunasan dipercepat pada bank konvensional juga akan memperkecil kewajiban membayar bunga. Oleh karena itu pak Tamim dianjurkan untuk melakukan hybrid take over-top up yang terdiri dari nominal pelunasan 3 lembaga keuangan di atas ditambah dengan nominal top up.

Berdasarkan analisa di atas maka plafon pembiayaan yang pak Tamim akan ajukan sebesar Rp 520.000.000 terdiri dari total dana take over Rp 477.500.000 dan dana Top up sebesar Rp 42.500.000. Karena disini ada dua model pembiayaan yaitu take over dan top up dengan tujuan yang berbeda maka akad yang digunakan adalah akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pembiayaan asset refinancing. Asset refinancing disini ialah pembelian asset berupa tanah yang sedang dijaminakan oleh Pak Tamim di Bank Konven A yang akan dijadikan sebagai objek akad MMQ. Syaratnya objek akad tersebut dapat mengcover plafon pembiayaan yang pak Tamim ajukan.

### **1. Alur Pengajuan Pembiayaan Asset Refinancing dan Proses Pelaksanaanya**

Pengajuan pembiayaan pada bank syariah biasanya memakan waktu beberapa hari yang dipengaruhi oleh proses pemenuhan dokumen persyaratan oleh nasabah, pengusulan dari sales force kepada CBRM, analisa resiko oleh CBRM, analisa risk oleh pihak verifikator, dan analisa dokumen pencairan.

<p>Tahap 1 (Pengajuan pembiayaan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calon Nasabah mengisi Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mitraguna Berkah bermaterai dan stempel dari instansi tempat mereka bekerja.</li> </ul>  <p style="text-align: center;"><b>Gambar 7 Penandatanganan Form Pengajuan Pembiayaan</b></p>
<p>Tahap 2 (Verifikasi dokumen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calon nasabah memenuhi syarat-syarat berupa dokumen sesuai persyaratan dari bank</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CBRM akan melakukan verifikasi data persyaratan calon nasabah</li> <li>• CBRM menganalisa profil dan portofolio calon nasabah dari dokumen persyaratan dan <i>IDEB BI-Checking</i></li> <li>• CBRM melakukan penilaian asset yang akan dijadikan objek akad MMQ dan Dilakukan Wa'ad Pertama apabila asset yang dijadikan objek akad MMQ tertulis bukan atas nama nasabah tersebut</li> <li>• CBRM membuat usulan pembiayaan hasil verifikasi dan</li> </ul>

	<p>analisa terhadap calon nasabah melalui sistem</p>  <p style="text-align: center;"><b>Gambar 8 Proses Input Pengajuan pada Sistem BSI</b></p>
<p>Tahap 3 (Persetujuan Pengajuan Pembiayaan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bagian verifikator setingkat area melakukan pengecekan terhadap data pengajuan calon nasabah dan melakukan verifikasi secara langsung melalui telfon kepada nasabah, lalu memberikan keputusan perihal layak atau tidaknya calon nasabah diberikan pembiayaan.</li> <li>• Apabila dinyatakan layak maka akad pembiayaan berdasarkan skema MMQ dapat diterbitkan</li> </ul>
<p>Tahap 4 (Akad)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apabila calon nasabah dinyatakan layak maka calon nasabah dihubungi agar datang ke kantor untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan</li> <li>• Calon nasabah beserta CBRM, dan Branch Manager melakukan penandatanganan akad pembiayaan yang mana didalamnya terdapat wa'ad kedua dari pihak bank</li> </ul>



**Gambar 9 Proses Penandatanganan Akad**

<p>Tahap 5 (Pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biaya-biaya yang timbul akibat adanya akad tercantum di dalam kontrak akad secara jelas, calon nasabah wajib menyetorkan biaya akad sebagai syarat pencairan</li> <li>• Biaya-biaya tersebut antara lain: biaya administrasi, biaya asuransi, dan biaya materai</li> </ul>
<p>Tahap 6 (proses pencairan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Setelah biaya sudah siap akad yang sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak di upload ke sistem untuk di proses pencairan</li> <li>• Setelah dana cair, untuk pembiayaan asset refinancing ini dilakukan pelunasan pembiayaan sebelumnya</li> <li>• Akad pembiayaan kemudian dicairkan oleh kantor pusat BSI</li> </ul>
<p>Tahap 7 (Pembayaran Angsuran)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasabah membayar bagi hasil dan porsi hishshah yang besarnya sudah ditentukan pada saat akad sesuai waktu yang sudah ditetapkan</li> <li>• Pembayaran angsuran dilakukan dengan autodebit pada rekening pembiayaan</li> </ul>
<p>Tahap 8 (Pelunasan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai dan nasabah melakukan</li> </ul>

Pembiayaan)	pelunasan dipercepat
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untuk pelunasan dipercepat nasabah dikenai membayar sisa bagi hasil dan porsi sewa pada bulan berjalan</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka akad akan berakhir dan bank berhak melepas jaminan nasabah</li> </ul>

## 2. Mekanisme Penilaian Objek MMQ Yang Tidak Menjadi Agunan

Objek akad MMQ tidak menjadi agunan atau jaminan pembiayaan oleh pihak bank. Sebelumnya jaminan adalah asset jaminan materiil (agunan) ataupun non-materiil. Jaminan pokok atas pembiayaan MMQ ialah keyakinan bank atas kesanggupan nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai apa yang sudah diakadkan. Praktikanya BSI KC Purwokerto Sudirman 1 menerapkan jaminan untuk pembiayaan mitraguna berkah asset refinancing ini menggunakan Surat Pernyataan Payroll. Surat pernyataan payroll ini berisi tentang komitmen nasabah untuk pembayaran gaji selama masa berlangsung pembiayaan dilakukan melalui BSI KC Purwokerto Sudirman 1. Tujuannya agar bank dapat dengan mudah memonitor portofolio keuangan nasabah, melakukan autodebit rekening nasabah pada tanggal gaji masuk untuk pembayaran angsuran, dan agar kolektibilitas pembiayaan ada pada kondisi lancar.

Berbeda dengan jaminan, agunan dapat diminta oleh pihak bank dalam rangka melaksanakan prinsip prudential atau kehati-hatian dan hanya dapat dicairkan ketika nasabah terbukti melakukan pelanggaran atau hal yang disepakati bersama. Agunan merupakan *secondary source repayment* atau sumber terakhir untuk pelunasan pembiayaan apabila nasabah tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang dimiliki. Pada praktikanya asset milik nasabah yang dijadikan sebagai objek akad tidak berlaku sebagai agunan atas pembiayaan milik nasabah, melainkan sebagai pemenuhan syarat akad secara syariah dan bukan sebagai landasan hukum atas akad MMQ.

Walaupun objek akad MMQ berupa asset tersebut tidak dijadikan sebagai agunan tetapi tetap wajib dilakukan proses verifikasi dan penilaian (taksasi) sesuai kebijakan yang berlaku di BSI KC Purwokerto Sudirman 1. Penilaian objek akad MMQ untuk pembiayaan mitraguna berkah dilakukan oleh unit bisnis yaitu Consumer Bussines Relationship Manager (CBRM). Proses penilaian dilakukan oleh unit bisnis secara *on desk* atau tanpa kunjungan ke obyek penilaian berdasarkan Obyek/aset *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), Harga pasar objek MMQ dengan cara melihat data harga pasar, dan sumber pendukung lainnya. Hasil perolehan harga objek MMQ dituangkan dalam Laporan Penilaian Objek *Musyarakah Mutanaqisah* (LPA) yang tidak menjadi agunan seperti pada lampiran Contoh Laporan Penilaian Objek MMQ.

Di dalam LPA disertai Surat Pernyataan dan Kuasa bermaterai yang ditandatangani nasabah dan pasangan terkait spesifikasi dan lokasi obyek/aset adalah benar milik nasabah dan keberadaannya. Dan untuk obyek MMQ selain atas nama nasabah dan pasangan seperti Orangtua, Mertua, Anak dan Kakak/adik maka melengkapi surat pernyataan hibah dari pemilik asset awal dan wa'ad pengembalian objek yang dihibahkan oleh penerima hibah. Surat pernyataan hibah berisi pernyataan dari pemilik asset awal untuk menghibahkan asset tersebut untuk dijadikan objek hibah dalam rangka permohonan pembiayaan yang diajukan penerima hibah yang digunakan untuk *refinancing* atas objek yang dihibahkan. Sedangkan wa'ad pengembalian objek yang dihibahkan adalah janji yang dinyatakan oleh nasabah sebagai penerima hibah akan menghibahkan kembali objek hibah kepada pemberi hibah sebagai pemilik asal setelah pembiayaan di BSI dinyatakan lunas. Dari proses hibah tersebut nasabah berhak menerima hibah sesuai objek yang dihibahkan, nasabah tidak diperbolehkan menjual asset tersebut pada pihak lain selama masa pembiayaan, dan apabila asset tersebut berupa bangunan maka nasabah berkomitmen untuk tidak membongkar atau memindahkan bangunan tersebut.



Laporan Penilaian Objek MMQ yang Tidak Menjadi Agunan pada contoh kasus pembiayaan Pak Tamim dilakukan oleh CBRM, dengan cara melakukan penilaian harga pasar dari situs internet [www.lamudi.co.id](http://www.lamudi.co.id) dengan membandingkan beberapa harga. Hal ini sah dilakukan oleh marketing BSI dan telah diatur dalam Mekanisme Penilaian Objek MMQ.

#### B. Kertas Kerja Penilaian Objek MMQ

LAPORAN PENILAIAN OBYEK MUSYARAKAH MUTANAQISAH YANG TIDAK MENJADI AGUNAN		BSI BANK SYARIAH INDONESIA	
<i>Assalaamu'alaikum Warrahmatullahi Wabbarakatuh</i>			
Semoga Saudara dan Seluruh Staf selalu dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat taufik hidayah serta dalam perlindungan Allah SWT. Berikut kami sampaikan rincian objek MMQ yang dinilai:			
<b>I. DATA UMUM</b>			
Nama Nasabah/Calon Nasabah	: Pak Tamim		
Alamat Nasabah/Calon Nasabah	: Jl, Waru No 10 Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas		
Tanggal Penilaian	: 10 Agustus 2022		
Nama Penilai	: Pak Lestyo		
<b>II. OBYEK MMQ</b>			
<b>A. TANAH KOSONG/TANAH DAN BANGUNAN/APARTEMENT</b>			
Dokumen Kepemilikan	: SHM No 00076/Cipete an Huriyah		
Alamat objek MMQ	: Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas		
Luas Tanah	: 131 M <sup>2</sup>		
Luas Bangunan	: 42 M <sup>2</sup>		
Kondisi objek MMQ	: Tanah dan Bangunan terawat dan letaknya strategis pinggir jalan		
Sumber Data	: lamudi.co.id		
Kesimpulan kami terhadap objek MMQ:			
Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Harga (Rp/m <sup>2</sup> )	Total Harga (Rp)
Tanah	131 M <sup>2</sup>	Rp 3.000.000	Rp 393.000.000
Bangunan	42 M <sup>2</sup>	Rp 3.738.095	Rp 157.000.000
Sarana Pelengkap			
Total			Rp 550.000.000
Pembulatan			Rp 550.000.000
Demikian kami sampaikan, agar laporan ini dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatian dan kerjasama saudara kami ucapkan terima kasih.			
Purwokerto, 10 Agustus 2022			
Penilai,	Menyetujui,		
Marketing	Branch Manager		

Laporan Penilaian Objek MMQ yang Tidak Menjadi Agunan ini akan selalu diikuti dengan Surat Pernyataan Kuasa



### C. Surat Pernyataan Aset dan Kuasa Skema Akad MMQ (Unsecured)

#### Surat Pernyataan dan Kuasa

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Pak Tamim  
 Alamat : Jl. Waru No 10 Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas  
 No. KTP : xxxxxxxxxxxxxxxx  
 Nama Instansi/perusahaan : BUMN PT KAI  
 No. Rekening payroll/manfaat pensiun : yyyyyyyyyy  
 Telepon : (.....) ..... Handphone: .....

(selanjutnya disebut "Pegawai/Nasabah").

Nasabah/calon nasabah terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa nama yang tertera di atas merupakan calon nasabah/anasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) dan dalam rangka memperoleh Fasilitas Pembiayaan BSI Mitraguna berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqishah ("Akad MMQ") yang digunakan untuk membiayai refinancing/take over dari bank lain atas:

\*Pilih salah satu >Lingkari salah satu

Jenis Obyek MMQ : Rumah / Apartemen / Mobil/Tanah/sawah/Ladang

Luas Tanah/Bangunan : 131 m2/ 42 m2

Atas Nama: Huriyah

Alamat: Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas

No. SHM/SHGB/SHMSRS/ No AJB/No PPJB/No Girik: SHM No 00076/Cipete

Keterangan Lainnya tidak ada IMB

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Pegawai/Nasabah menyatakan dan menjamin kepada BSI bahwa:

1. Dalam rangka memperoleh pembiayaan BSI Mitraguna BUMN dengan skema musyarakah mutanaqishah dengan ini menyatakan bahwa bersedia obyek dengan spesifikasi yang tertera diatas akan dijadikan obyek pembiayaan MMQ dan adalah benar milik saya dengan atas nama Huriyah (ibu kandung)
2. Saya berjanji jika saat pengajuan pembiayaan obyek/asset yang menjadi obyek MMQ tidak dalam kondisi sebagai jaminan/agunan maka dengan ini mengikatkan diri kepada BSI bahwa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BSI, saya/pasangan tidak sedang dan tidak akan menjaminkan/membebankan kepada pihak manapun juga dan dengan cara bagaimanapun juga atau mengikatnya sebagai jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit/pembiayaan/pinjaman uang dari pihak manapun juga kecuali kepada BSI.
3. Jika obyek MMQ masih merupakan agunan di lembaga keuangan maka saya menjaga kelancaran pembiayaan dan penilaian obyek MMQ sesuai ketentuan Bank.
4. Saya bertanggung jawab sepenuhnya atas segala risiko, tuntutan/klaim, gugatan, permintaan ganti rugi, komplain, dan tanggung jawab dalam bentuk apapun juga dari pihak manapun, baik yang sekarang ada maupun di kemudian hari yang timbul akibat dari dibuatnya janji-janji dan pernyataan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa ini atau sehubungan dengan dilaksanakannya pernyataan-pernyataan dari saya oleh BSI.
5. Menjaga obyek MMQ hingga masa pembiayaan dan bersedia dilakukan kunjungan oleh Bank untuk memastikan obyek MMQ masih terjaga.
6. Memberikan kuasa kepada Bank untuk memblokir sejumlah uang di rekening yyyyyyyyyy senilai *top up* pembiayaan sampai dengan proses *take over* pembiayaan/kredit dari Bank Konven A, Koperasi,



dan Bank Konven B telah selesai dilakukan dan Bank telah menerima seluruh dokumen persyaratan. [khusus untuk take over top up]

7. Mengenai Surat Pernyataan dan Kuasa ini maupun segala akibatnya, termasuk pelaksanaan hukumnya saya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Agama Banyumas di Banyumas, demikian dengan tidak mengurangi hak dan wewenang BSI untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Pegawai/Nasabah di muka pengadilan lainnya baik di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia.
8. Surat Pernyataan dan Kuasa ini merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Akad MMQ yang ditandatangani oleh dan antara Pegawai/Nasabah dengan BSI.

Demikian Surat Pernyataan dan Kuasa ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenar-benarnya, dalam keadaan sadar dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga, dapat dipergunakan sebagaimana mestinya serta tidak dapat dicabut tanpa persetujuan terlebih dahulu dari BSI.

Purwokerto, 10 Agustus 2022

Pegawai/Nasabah

Menyetujui,  
Suami/Istri/Pihak Ketiga

Materai

Tamim

Hani

\*Ditandatangani oleh pihak ketiga/suami/istri atau keluarga langsung, jika aset/obyek MMQ atas nama pihak ketiga/suami/istri nasabah

### 3. Mekanisme Pengalihan Kepemilikan (*Hishshah*)

Jumlah total porsi masing-masing pihak harus diketahui dan ditetapkan pada saat melakukan akad perjanjian. Modal usaha atau porsi kepemilikan para pihak akan dinyatakan dalam bentuk hishshah yang disatukan dari pihak bank dan nasabah lalu dicatat dan dibukukan oleh bank dalam daftar angsuran yang menjadi satu kesatuan dengan akad. Jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak dinyatakan sebagai unit-unit hishshah dengan ketentuan bahwa setiap 1 unit hishshah bernilai Rp. 1 (satu rupiah). Cara penetapan besaran hishshah masing-masing pihak adalah sebagai berikut:

$$\text{Hishshah bank} : \frac{\text{porsi pembiayaan}}{\text{total harga perolehan objek akad}} \times 100\%$$

$$\text{Hishshah nasabah} : (1 - \text{hishshah bank}) \times 100\%$$

Besaran hishshah tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari akad MMQ dinyatakan secara jelas dengan mekanisme yang disepakati dalam kontrak.

Pembiayaan MMQ bersifat kerjasama dalam bentuk modal menurun maka pihak bank akan menjual bagian modalnya atau bagian hishshah kepemilikannya kepada nasabah secara bertahap sehingga hishshah bank akan menurun dari masa ke masa dan pada akhir akad MMQ bank tidak lagi memiliki hishshah karena sudah beralih secara utuh kepada nasabah. Pengalihan kepemilikan tersebut diatur dalam wa'ad antara pihak bank dan nasabah yang berisi perjanjian mekanisme pemindahan kepemilikan. Pada akad MMQ nasabah akan mengembalikan modal disertai bagi hasil sesuai dengan kesepakatan secara bertahap dalam bentuk angsuran bulanan. Nasabah berhak menggunakan bagi hasil bagian nasabah sebagai pembayaran pembelian atau pengalihan kepemilikan (porsi) atas asset objek akad sehingga secara bertahap porsi hishshah nasabah akan meningkat. Baik harga unit hishshah, nisbah bagi hasil dan harga sewa objek MMQ tidak harus selalu sama besar pada tiap bulannya selama jangka waktu pembiayaan selama disepakati dari awal akad dan tertulis di dalam kontrak akad.

Melihat pada hukum positif yang tidak mengatur adanya kepemilikan satu asset dengan dua nama pemilik, maka pihak bank dan nasabah diperbolehkan untuk menyepakati objek akad MMQ tersebut diatas namakan nasabah dalam dokumen akad. Walaupun secara syariah objek tersebut menjadi milik bank dan akan dijual kepada nasabah dengan mekanisme bai' dalam rangka *musyarakah mutanaqisah*. Selain itu, dokumen bukti kepemilikan tidak wajib disimpan oleh bank karena asset hanya dijadikan objek akad MMQ hanya sebagai landasan kepatuhan syariah yang tidak diikat secara hukum oleh pihak bank pada saat akad berlangsung. Pada akhir masa asset yang dijadikan objek akad tersebut secara syariah akan dihibahkan kepada nasabah dan sepenuhnya akan menjadi milik nasabah.

Pada akad MMQ ini asset yang dijadikan objek akad dikenai sewa karena terdapat skema ijarah didalamnya. Bila diibaratkan, asset yang dijadikan objek MMQ pada awal akad berpindah kepemilikan menjadi milik bank kemudian asset tersebut akan dijual kepada nasabah dengan cara mengangsurnya tiap bulan dan

pada akhir jangka waktu akad asset tersebut akan berpindah kepemilikan kepada nasabah. Selama jangka waktu pembiayaan tersebut nasabah tetap dapat memanfaatkan asset tersebut, dari manfaat yang diambil inilah bank menerapkan biaya sewa atas objek akad yang digunakan. Proyeksi total biaya sewa dihitung dari nilai sewa per bulan yang dikalikan dengan jangka waktu pembiayaan. Besaran nisbah sewa diperoleh dari proyeksi total biaya sewa selama pembiayaan dibandingkan dengan porsi hishshah. Pembayaran sewa pertama kali dikenakan pada bulan berikutnya setelah tanggal pencairan. Spesialnya dari akad MMQ dibandingkan dengan akad murabahah yaitu pada saat pelunasan dipercepat, nasabah tidak dikenai margin yang cukup besar akan tetapi hanya membayarkan sisa pokok pembiayaan ditambah dengan proyeksi sewa bulan berjalan.

Pada pembiayaan Pak Tamim, pembagian *Hishshah*-nya adalah sebagai berikut:

**3. Taqwim al- 'urudh/Penilaian Obyek Akad, Penjualan Hishshah NASABAH (al-Bai') dan Hishshah para Pihak:**

- a. Para pihak sepakat bahwa Taqwim al- 'urudh/Penilaian Obyek Akad sebagaimana tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini adalah sebesar Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah).
- b. NASABAH sepakat untuk menjual (bai') sebagian Obyek Akad miliknya senilai Rp. 520.000.000 (lima ratus dua puluh juta rupiah) kepada BANK dan BANK sepakat untuk membeli sebagian Obyek Akad tersebut dari NASABAH.
- c. Dengan penjualan sebagian Obyek akad tersebut oleh NASABAH kepada BANK, maka porsi Hishshah Para Pihak terhadap Obyek Akad adalah sebagai berikut:

Bank	<i>M</i>	Nasabah	<i>M</i>
------	----------	---------	----------

Halaman 2 dari 17

- Hishshah BANK: 520.000.000 (lima ratus dua puluh juta) unit Hishshah senilai Rp. 520.000.000 (lima ratus dua puluh juta rupiah)
  - Hishshah NASABAH: 30.000.000 (tiga puluh juta) unit Hishshah senilai Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah)
- Dengan ketentuan bahwa setiap 1 unit Hishshah bernilai Rp. 1 (satu Rupiah).
4. Nisbah Bagi Hasil atas pendapatan Ujrah terhadap Obyek Akad bagi Para Pihak, pertama kali ditetapkan sebagai berikut:
    - a. 26,05 % (dua puluh enam koma Nol lima persen) dari pendapatan untuk NASABAH;
    - b. 73,95 % (tujuh puluh tiga koma sembilan puluh lima persen ) dari pendapatan untuk BANK yang akan dibagikan kepada Para Pihak sesuai dengan jadwal Angsuran yang menjadi Lampiran Akad ini.
  5. Nisbah Bagi Hasil tersebut akan berubah sesuai dengan perubahan Hishshah Para Pihak sesuai dengan ketentuan yang disebutkan pada Jadwal Pengambilalihan Hishshah BANK dalam Lampiran Akad ini.
  6. Dengan pembelian sebagian Obyek Akad milik NASABAH sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, maka Obyek Akad adalah harta bersama BANK dan NASABAH dengan porsi Hishshah kepemilikan awal sebagaimana disebutkan pada ayat (3) di atas, yang dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan pengambilalihan Hishshah BANK oleh NASABAH. Sehubungan dengan hal ini, tanpa menghapus dan mengurangi hak BANK sebagaimana disebutkan di atas, BANK menyetujui penyantunan nama NASABAH dalam surat/dokumen kepemilikan Obyek Akad.
  7. NASABAH menyetujui bahwa asli surat pernyataan NASABAH dan/atau copy kepemilikan Obyek Akad disimpan oleh BANK sampai NASABAH mengambil alih seluruh Hishshah BANK.
  8. NASABAH setuju untuk membayar Biaya yang terkait dengan pemberian fasilitas Pembiayaan ini, yaitu:
    - Biaya Administrasi : Rp. 2.600.000 (dua juta enam ratus ribu rupiah)
    - Biaya Asuransi : Rp. 7.595.640 (tujuh juta lima ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus empat puluh rupiah)
  9. NASABAH melakukan pembayaran Angsuran pada setiap tanggal 23 dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, sampai dengan seluruh Jumlah Kewajiban lunas, sesuai dengan jadwal Angsuran yang menjadi Lampiran Akad ini
  10. Selama Jumlah Kewajiban belum dilunasi oleh NASABAH, NASABAH dengan ini mengaku berhutang kepada BANK sebesar Jumlah Kewajiban yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini.
  11. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi Biaya dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran Angsuran atas Jumlah Kewajiban.

#### 4. Pelaksanaan Wa'ad Pada Akad Mmq

Wa'ad yang dilaksanakan oleh BSI KC Purwokerto Sudirman 1 disesuaikan dengan Fatwa DSN MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012, yaitu pernyataan kehendak dari seseorang atau satu pihak untuk melakukan sesuatu yang baik kepada pihak lain di masa yang akan datang dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Dinyatakan tertulis dalam akta/kontrak perjanjian
2. Dikaitkan dengan sesuatu yang harus dipenuhi
3. Isi Wa'ad Tidak bertentangan dengan Syariah

4. Pihak yang diberi janji sudah melaksanakan sesuatu yang harus dipenuhi sesuai poin 2

Bila digambarkan Skema adanya wa'ad pada BSI KC Purwokerto Sudirman 1 adalah sebagai berikut:



Implementasi yang ada pada BSI KC Purwokerto Sudirman 1 terkait wa'ad pada akad MMQ dilihat dari definisinya wa'ad atau janji Bank kepada Nasabah untuk mengalihkan seluruh hishahnya secara komersial dengan bertahap telah tercantum pada akad dan telah sesuai dengan Keputusan DPS No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan. Adanya Klausul Penjelasan Terkait Prinsip MMQ dimana bank dan nasabah secara bersama-sama berjanji untuk membeli objek akad dan kewajiban nasabah untuk melakukan pembelian hishshah yang dimiliki bank secara bertahap sampai kepemilikannya secara sempurna berpindah kepada nasabah. Klausul ini tercantum pada Syarat Umum Pembiayaan. Merujuk ketentuan Internal terkait Mekanisme Pelaksanaan Akad MMQ pada Segmen

Retail dan sejalan dengan Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Keputusan DPS No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan maka diwajibkan adanya wa'ad pada implementasi akad MMQ. Sehingga pembiayaan yang diberikan kepada nasabah telah memenuhi aspek-aspek syariah yang telah ditetapkan.

Unit bisnis Bank Syariah Indonesia sudah menetapkan bahwa untuk fasilitas asset refinancing hanya diberlakukan penggunaan akad musyarakah mutanaqishah tidak ada skema akad yang lainnya. Sehingga pada pelaksanaannya tidak lepas dari adanya wa'ad dalam proses pembiayaan. Sebagai pemenuhan prinsip syariah, terdapat dua jenis wa'ad yang dilaksanakan pada saat proses pembiayaan menggunakan skema akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Wa'ad yang pertama ialah Wa'ad Pengembalian Objek Yang D hibahkan berisi janji calon nasabah sebagai penerima hibah berjanji akan mengembalikan objek hibah yang diterimanya yaitu asset yang ia gunakan sebagai objek akad MMQ atas pembiayaan yang ia ajukan kepada pemberi hibah atau pemilik asset awal/sebelumnya. Wa'ad ini terjadi apabila asset yang dijadikan objek akad bukan atas nama calon nasabah, misalkan atas nama suami/isteri, orang tua, mertua, atau anak. Wa'ad ini sebagai janji Penerima Hibah untuk menghibahkan kembali aset yang menjadi obyek MMQ kepada Pemberi Hibah setelah pembiayaan Penerima Hibah dinyatakan lunas oleh BSI.



#### D. Format Surat Pernyataan Hibah dan Wa'ad

##### Surat Pernyataan Hibah

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ibu Huriyah  
 Alamat : Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas  
 No. KTP : xxxxxxxxxxxxxxxx  
 No.Telepon/*Handphone* : 081xxxxxxxxx  
 (selanjutnya disebut "**Pemberi Hibah**").

**Pemberi Hibah** dengan ini memberikan objek hibah kepada **penerima hibah** sebagai berikut:

Nama Nasabah/Calon nasabah: Pak Tamim  
 Alamat : Jl Waru Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas  
 No. KTP : 330xxxxxxxxxxxxx  
 No. Rekening payroll/manfaat pensiun: yyyyyyyyyy  
 No.Telepon/*Handphone* : 085xxxxxxxxx  
 (selanjutnya disebut "**Penerima Hibah**") (calon nasabah/nasabah)

**Pemberi Hibah** dan **penerima hibah (calon nasabah/nasabah)** terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

**Pemberi Hibah** adalah merupakan keluarga inti dari **penerima Hibah** dengan status sebagai ibu kandung., dengan ini memberikan objek hibah kepada **Penerima Hibah** dalam rangka permohonan pembiayaan (Mitraguna/Prapensi/Pensiun) yang diajukan **Penerima Hibah** kepada PT Bank Syariah Indonesia,Tbk. Pembiayaan berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqishah ("Akad MMQ") yang digunakan untuk *refinancing* atas objek yang dihibahkan. Adapun objek hibah adalah sebagaimana dengan rincian sbb.:

<sup>1</sup>Pilih salah satu <sup>2</sup>Lingkari salah satu

Jenis Obyek : Rumah / Apartemen / Mobil/Tanah/sawah/Ladang/Ruko  
 Luas Tanah/Bangunan : 131 meter persegi / 42 meter persegi  
 Atas Nama : Ibu Huriyah  
 Alamat obyek : Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas  
 Keterangan Lainnya : .....

Purwokerto, 10 Agustus 2022  
**Penerima Hibah (Nasabah)**

**Pemberi Hibah (Pemilik Aset Awal)**

**Pak Tamim**

**Ibu Huriyah**

Karena objek akad MMQ milik pak Tamim bukan atas namanya sendiri melainkan atas nama ibunya maka harus dibuatkan surat pernyataan hibah. Dimana di dalamnya berisi pemberian objek hibah dari Ibu Huriyah kepada Pak Tamim dalam rangka permohonan pembiayaan yang diajukan. Surat pernyataan hibah ini selalu diikuti dengan wa'ad yaitu janji untuk memelihara, menjaga, dan mengembalikan objek akad tersebut ketika jangka waktu pembiayaan telah berakhir. Jadi, wa'ad ini terjadi antara pemilik asset awal yaitu ibu Huriyah (ibu

kandung Pak Tamim) dengan Pak Tamim sebagai penerima hibah. Dari adanya wa'ad ini pak Tamim memiliki kewajiban untuk menjaga, memelihara, tidak menjual, dan mengembalikan asset tersebut kepada Ibu Huriyah. Akan tetapi disisi lain ibu Huriyah tidak memiliki kewajiban apapun terhadap Pak Tamim.



### Wa'ad Pengembalian Obyek Yang D hibahkan

Pada Hari ini, Hari Rabu Tanggal 10 Agustus 2022 yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Pak Tamim  
 Alamat : Jl Waru Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas  
 No. KTP : 330xxxxxxxxxxxxx  
 No.Telepon/*Handphone* : 085xxxxxxxxx

selanjutnya disebut **Penerima Hibah** (Calon Nasabah/Nasabah)

2. Nama : Ibu Huriyah  
 Alamat : Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas  
 No. KTP : 330xxxxxxxxxxxxx  
 No.Telepon/*Handphone* : 081xxxxxxxxx  
 (selanjutnya disebut "**Pemberi Hibah**" (Pemilik Aset Awal)

**Penerima Hibah** (Calon Nasabah/nasabah) dan **Pemberi Hibah** (Pemilik Aset Awal) terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penerima Hibah sesuai surat pernyataan hibah telah menerima hibah dari Pemberi Hibah sesuai jenis obyek di bawah dan akan menjaga serta memelihara aset yang menjadi obyek refinancing pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank Syariah Indonesia (BSI).
2. Penerima Hibah selama masa pembiayaan tidak akan menjual aset kecuali pada BSI dalam rangka pembiayaan dengan skema ba'l dalam rangka MMQ dan tidak mengalihkan/mengagunkan/menggadaikan obyek MMQ pada pihak lain.
3. Tidak akan membongkar atau memindahkan Obyek Akad MMQ dan/atau Agunan dan akan memastikan bahwa Obyek Akad MMQ dan/atau Agunan (atau suatu bagian daripadanya) tidak akan dibongkar atau dipindahkan
4. Penerima Hibah akan menghibahkan kembali kepada pemberi hibah sebagai pemilik asal setelah pembiayaan di BSI dinyatakan Lunas

Obyek pembiayaan yang akan dihibahkan kembali ke Pemberi Hibah adalah sebagai berikut:

-Pilih salah satu :Lingkari salah satu  
 Jenis Obyek : Tanah dan Bangunan  
 Luas Tanah/Bangunan : 131 meter persegi / 42 meter persegi  
 Atas Nama : Ibu Huriyah  
 Alamat obyek : Desa Cipete Kec. Cilongok Kab. Banyumas  
 Keterangan Lainnya : .....

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini **Penerima Hibah** (calon nasabah/Nasabah) akan menggunakan obyek akad MMQ untuk praktik yang wajar dalam usaha, yang sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menyimpang dengan prinsip prinsip syariah.

Demikian Wa'ad ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenar-benarnya, dalam keadaan sadar dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga sebagai janji Penerima Hibah untuk menghibahkan kembali aset yang menjadi obyek MMQ kepada Pemberi Hibah setelah pembiayaan Penerima Hibah dinyatakan lunas oleh BSI.

Purwokerto, 10 Agustus 2022  
**Penerima Hibah (Nasabah)**

**Pemberi Hibah (Pemilik Aset Awal)**

**Pak Tamim**

**Ibu Huriyah**

### C. AKIBAT YANG TITERIMA PARA PIHAK DARI PEKASANAAN AKAD MMQ

Dari keseluruhan proses pembiayaan yang dijalankan akan menimbulkan kewajiban dan hak bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian atau akad. Kewajiban dan hak tersebut tidak akan lepas sampai dengan jangka waktu pembiayaan berakhir. Berakhirnya pembiayaan terjadi apabila jangka waktu pembiayaan habis, salah satu pihak menciderai akad atau perjanjian, nasabah melakukan pelunasan dipercepat, dan nasabah dinyatakan meninggal. Dalam praktiknya baik akad maupun akad dapat menimbulkan kewajiban dan hak yang mengikat masing-masing pihak.

Adapun akibat dari pelaksanaan pembiayaan asset refinancing dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 menurut fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, akibat dari adanya prinsip *syirkah* para mitra akan menyertakan modal dan kerjasama kepemilikan berdasarkan kesepakatan dan memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati. Sementara prinsip sewa atau *ijarah* merupakan bentuk kompensasi yang diberikan dari pihak bank kepada nasabah. Adapun hak dan kewajiban yang timbul bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut:

#### 1. Bagi Pihak Bank

Dari data pengajuan nasabah, pihak bank wajib melakukan analisa terhadap tujuan dan manfaat pembiayaan secara kualitatif dan kuantitatif. Dari analisa tersebut apabila pengajuan pembiayaan nasabah dinyatakan layak maka pihak bank wajib menjelaskan alur proses pembiayaan dan rincian perhitungan terkait biaya dan nominal plafon yang disetujui. Di dalam proses pembiayaan asset refinancing bank akan melakukan penilaian terhadap asset calon nasabah yang menjadi objek akad MMQ. Hasil dari LPA (Laporan Penilaian Objek Akad MMQ) dapat dilihat harga perolehan asset yang menjadi dasar limit pembiayaan yang dapat disetujui oleh bank. Oleh karena itu, pihak bank wajib memberikan

pemahaman kepada nasabah tentang penggunaan asset milik nasabah yang dijadikan objek akad agar tidak terjadi kesalahpahaman nasabah dan antara bank dan nasabah sama-sama mengetahui dengan jelas proses akad pembiayaan MMQ (*prinsip antaradin minkum*).

Harga perolehan asset tersebut akan diakui sebagai modal bersama, dimana porsi bank adalah senilai plafon pembiayaan dan porsi nasabah senilai selisih harga perolehan dengan plafon pembiayaan. Bank wajib berjanji akan menjual asset tersebut kepada nasabah secara berangsur melalui mekanisme pembayaran angsuran dimana kepemilikan bank akan menurun seiring dengan pembayan angsuran sedangkan kepemilikan nasabah akan bertambah. Dari kewajiban inilah pihak bank wajib untuk melakukan wa'ad yaitu perjanjian kepada pihak nasabah untuk pengalihan kepemilikan asset secara keseluruhan pada akhir jangka waktu pembiayaan.

Dari skema yang digunakan yaitu musyarakah atau kerjasama bank berhak mendapatkan keuntungan berupa nisbah bagi hasil yang disepakati di awal akad. Sedangkan, dari skema ijarah bank melakukan kompensasi pemberlakuan sewa kepada nasabah atas asset yang diambil manfaatnya oleh nasabah. Pembayaran sewa/ujroh dapat dibayarkan dari porsi bagi hasil nasabah tiap bulannya. Jadi, porsi bagi hasil nasabah akan diakui sebagai pembelian hishshah milik bank oleh nasabah. Proyeksi sewa berlaku tiap bulan dengan nominal yang berbeda tiap bulannya sesuai nisbah bagi hasil nasabah. Dari pembayaran angsuran nasabah pihak bank diberi kuasa oleh nasabah untuk melakukan autodebit pada rekening pembiayaan nasabah. Tidak hanya itu pihak bank juga dapat mendebit biaya-biaya yang timbul dari proses pencairan pembiayaan dan melakukan blokir 2x angsuran untuk nasabah yang masih berstatus *commite to payroll* dan blikir satu kali angsuran untuk angsuran terakhir bagi nasabah yang sudah payroll di BSI.

## **2. Bagi Pihak Nasabah**

Pertama-tama nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra pembiayaan atas kebutuhannya dengan menjelaskan profil nasabah,

diantaranya berkaitan dengan portofolio nasabah, pendapatan bulanan nasabah, sumber dana yang akan digunakan untuk pengembalian kewajiban pembiayaan, serta manfaat atau tujuan pengajuan pembiayaan. Kemudian calon nasabah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan akad yang dipersyaratkan oleh BSI. Dalam menentukan tujuan dan manfaat pembiayaan nasabah wajib menjelaskan dengan jelas apa manfaat atau tujuan dari pengajuannya, baik dari pembiayaan yang akan dilunasi jelas dapat dilakukan pelunasan dipercepat, dan barang yang akan dibeli jelas dan halal.

Skema akad MMQ mengharuskan nasabah untuk menyertakan asset sebagai objek akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang dalam rangka memenuhi kepatuhan syariah. Dari penyertaan asset tersebut maka nasabah harus memiliki asset milik dirinya sendiri, apabila terpaksa menggunakan asset milik orang lain maka kepemilikan tersebut terbatas pada keluarga dekat seperti suami/istri, orang tua, mertua, dan anak. Karena asset tersebut bukan atas namanya sendiri maka diberlakukan hibah atas asset tersebut. Hibah tersebut harus ditandatangani di atas materai yang termuat dalam Surat Pernyataan Hibah dari pemilik asset awal dan Wa'ad Pengembalian Objek Hibah. Hal ini yang mungkin bagi sebagian orang merasa pembiayaan dengan prinsip syariah lebih rumit.

Kemudian akibat nasabah dikenai biaya sewa atas asset yang dijadikan objek akad karena walaupun menurut akad asset tersebut adalah milik bank akan tetapi asset tersebut diambil manfaatnya oleh nasabah oleh sebab itulah nasabah dikenai biaya sewa. Proyeksi sewa tersebut menjadi keuntungan bagi bank yang diakui sebagai nisbah bagi hasil bank. Sedangkan nisbah bagi hasil nasabah diakui sebagai pembelian hishshah kepada bank. Jadi, dalam satu angsuran nasabah terbagi menjadi dua kali pendebitan yaitu pembayaran nisbah bagi hasil bank dan pembayaran hishshah. Jadi total kewajiban nasabah adalah sebesar pokok pembiayaan ditambah dengan porsi bagi hasil.

Dilihat dari sudut pandang ekonomi atau keuntungan, skema akad *musyarakah mutanaqisah* ternyata tidak lebih menguntungkan bagi nasabah

dibandingkan dengan menggunakan skema akad murabahah. Karena apabila nasabah akan melakukan pelunasan pembiayaan dipercepat nasabah dikenai sisa pokok pembiayaan ditambah dengan proyeksi sewa dua bulan yaitu pada bulan berjalan melakukan pelunasan tersebut dan satu bulan di depannya t. Hal ini menjadikan skema MMQ sama dengan skema murabahah, apabila dilakukan percepatan pelunasan nasabah tetap harus melunasi sisa pokok pembiayaan ditambah dengan margin sesuai ketentuan bank bisa dua atau tiga kali margin. Hal ini membuat pelunasan dipercepat untuk akad MMQ tidak lebih murah dibandingkan dengan skema murabahah. Akan tetapi untuk pihak bank pastilah skema murabahah lebih menguntungkan karena bank dapat menentukan nominal discount margin dan proses pengajuan pembiayaan yang lebih sederhana. Sedangkan dari sisi biaya-biaya yang timbul relatif sama seperti biaya administrasi, biaya asuransi, biaya fee mitra, dan nominal pemblokiran dana nasabah. Namun biaya ini dapat bertambah apabila pihak bank melakukan penilaian terhadap asset yang dijadikan objek akad dengan melakukan survey secara langsung, maka akan menimbulkan biaya operasional.

Penggunaan akad MMQ tidak selalu menguntungkan karena

#### LAMPIRAN

#### JADWAL PENGAMBILALIHAN HISHSHAH BANK ATAS OBYEK AKAD OLEH NASABAH SERTA BIAYA SEWA ATAU URJAH ATAS OBYEK AKAD

Harga Obyek Akad: Rp. 550.000.000 / [100%]

Hishshah BANK: Rp. 520.000.000 / [94.55%]

Hishshah NASABAH: Rp. 30.000.000 / [5.45%]

Jangka Waktu: 180 (seratus delapan puluh) Bulan

No	Tgl Angsuran	outstanding	Biaya Sewa/Urjah Per Bulan	Nisbah Bank (%)	Nisbah Nasabah (%)	Nisbah Bank (Rp)	Nisbah Nasabah (Rp)	Hishshah Bank (%)	Hishshah nasabah (%)
1	23/10/2022	518.625.813,76	5.274.186,24	73,95	26,05	3.900.000	1.374.186,24	94,3	5,7
2	23/11/2022	517.241.321,12	5.274.186,24	73,75	26,25	3.889.693,6	1.384.492,64	94,04	5,96
3	23/12/2022	515.846.444,79	5.274.186,24	73,55	26,45	3.879.309,91	1.394.876,33	93,79	6,21
4	23/01/2023	514.441.106,89	5.274.186,24	73,35	26,65	3.868.848,34	1.405.337,9	93,53	6,47
5	23/02/2023	513.025.228,95	5.274.186,24	73,15	26,85	3.858.308,3	1.415.877,94	93,28	6,72
6	23/03/2023	511.598.731,93	5.274.186,24	72,95	27,05	3.847.689,22	1.426.497,02	93,02	6,98
7	23/04/2023	510.181.536,18	5.274.186,24	72,75	27,25	3.838.990,49	1.437.195,75	92,76	7,24
8	23/05/2023	508.713.561,46	5.274.186,24	72,55	27,45	3.828.211,52	1.447.974,72	92,49	7,51
9	23/06/2023	507.254.726,93	5.274.186,24	72,34	27,66	3.815.351,71	1.458.834,53	92,23	7,77
10	23/07/2023	505.784.951,14	5.274.186,24	72,13	27,87	3.804.410,45	1.469.775,79	91,96	8,04
11	23/08/2023	504.304.152,03	5.274.186,24	71,92	28,08	3.793.387,13	1.480.799,11	91,69	8,31
12	23/09/2023	502.812.246,93	5.274.186,24	71,71	28,29	3.782.281,14	1.491.905,1	91,42	8,58
13	23/10/2023	501.309.152,55	5.274.186,24	71,5	28,5	3.771.091,85	1.503.094,39	91,15	8,85
14	23/11/2023	499.794.784,95	5.274.186,24	71,29	28,71	3.759.818,64	1.514.367,6	90,87	9,13
15	23/12/2023	498.269.059,6	5.274.186,24	71,07	28,93	3.748.460,89	1.525.725,35	90,59	9,41

Bank  Nasabah

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Pembiayaan asset refinancing hanya menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan syarat adanya asset yang akan diakui porsi kepemilikan antara bank dan nasabah. Dalam praktik pembiayaan asset refinancing di BSI KC Purwokerto Sudirman 1, terdapat dua macam wa'ad. Wa'ad yang pertama terjadi antara pihak nasabah sebagai penerima hibah dan pemberi hibah. Wa'ad yang kedua yaitu Janji bank yang akan mengalihkan porsi kepemilikan asset objek akad MMQ kepada nasabah yang disebut dengan pengalihan Hishshah. Ketentuan terkait mekanisme pemindahan kepemilikan tersebut tertulis dengan jelas di dalam akad. BSI KC Purwokerto Sudirman 1 menggunakan kontrak baku sehingga wa'ad menjadi satu kesatuan didalam akad pembiayaan.

Secara ekonomi, dari skema kerjasama MMQ dilihat dari nominal margin dan ujroh untuk plafon dan tenor yang sama dengan akad Murabahah, apabila dilakukan perhitungan persentase pelunasan hasilnya sama. Karena bank tetap memberlakukan perhitungan dua margin atau dua ujroh yang mana seharusnya untuk akad MMQ hanya diberlakukan ujroh pada bulan berjalan. Selain itu, pihak bank memiliki kewenangan untuk menentukan nilai bagi hasil pada pembiayaan yang diajukan. Pihak bank akan dimudahkan dalam proses autodebit angsuran karena untuk akad MMQ perhitungan pembiayaan hanya dengan satu Loan pembiayaan. Sedangkan bagi nasabah skema MMQ ini menguntungkan bagi nasabah yang melakukan top up gabungan karena dapat memperkecil angsuran dan kewajiban membayar margin kepada bank.

## B. Saran

Setelah membahas implementasi wa'ad pada akad *musyarakah mutanaqisah* produk pembiayaan asset refinancing di bank syariah Indonesia kc purwokerto sudirman 1, maka penulis akan memberikan saran kepada pihak terkait sebagai berikut:

1. Bagi bank syariah Indonesia kc purwokerto sudirman 1, diharapkan memberikan pemahaman secara gamblang kepada masyarakat atau calon nasabah pembiayaan agar tidak terjadi pengkaburan pemahaman di tengah masyarakat sehingga meragukan praktik keuangan pada perbankan syariah. Dan agar tetap menerapkan dan mempertahankan ketentuan-ketentuan yang telah sesuai dengan prinsip syariah
2. Pihak AFO Purwokerto, hendaknya melakukan pemeriksaan terhadap wa'ad dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang mengacu pada dengan Keputusan DPS No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan yang berisi janji Bank kepada Nasabah untuk mengalihkan seluruh hishahnya secara komersial dengan bertahap. Janji tersebut akan menimbulkan kewajiban sehingga apa yang akan diterapkan/dipenuhi dapat dipastikan untuk dilaksanakan.
3. Bagi penelitian yang akan datang terkait akad *Musyarakah Mutanaqisah*, penulis menyarankan untuk lebih menggali kembali tentang bagaimana keterkaitan antara akad sewa yang menjadi dasar dari pelaksanaan akad MMQ dengan tujuan pengajuan pembiayaan nasabah dan pembelanjaan dana pembiayaan oleh nasabah.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, W. (2020). *Hybrid Contract Pada Produk Perbankan Shari'ah*. [http://digilib.uinsby.ac.id/47534/1/Abdul Wahab\\_F02314004.pdf](http://digilib.uinsby.ac.id/47534/1/Abdul%20Wahab_F02314004.pdf)
- Abdulahanaa. (2014). *Kaedah-Kaedah Keabsahan Multi Akad*. TrustMedia.
- Andri, S. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan Syariah dan Bisnis Kontemporer* (1st ed.). PRENADAMEDIA GROUP. [https://www.google.co.id/books/edition/Hukum\\_Ekonomi\\_Syariah\\_dan\\_Fiqh\\_Muamalah/N7NDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=akad&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Hukum_Ekonomi_Syariah_dan_Fiqh_Muamalah/N7NDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=akad&printsec=frontcover)
- Anshori, A. G. (2011). *Gadai Syariaah Di Indonesia* (Kedua). Gajah Mada University Press.
- Azis, A. D., & Dkk. (1996). *Esiklopedi Hukum Islam* (1st ed., p. 63). Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Basyir, A. A. (2012). *Asas-asas Hukum Muamalat* (Muhlison (ed.); 2nd ed.). UII Press Yogyakarta.
- Dannia, S. (2019). *Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Refinancing Syariah di PT. Bussan Auto Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat*.
- Departemen Perbankan Syariah OJK. (2016). *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku2: Musyarakah Mutanaqishah*. 298. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah.aspx>
- Dewi, G., Wirduyaningsih, & Berlinti, Y. S. (2005). *Hukum Perikatan di Indonesia*. Kencana. [https://www.google.co.id/books/edition/Hukum\\_Perikatan\\_Islam\\_di\\_Indonesia/HONUDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=0](https://www.google.co.id/books/edition/Hukum_Perikatan_Islam_di_Indonesia/HONUDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=0)
- Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012. (2012). *Indsnmui.or.id*. [https://drive.google.com/file/d/0BxTI-lNihFyzTFVrQUU2SnNfOEE/view?resourcekey=0-Ve0m0THc-\\_dN9kGx8klpA](https://drive.google.com/file/d/0BxTI-lNihFyzTFVrQUU2SnNfOEE/view?resourcekey=0-Ve0m0THc-_dN9kGx8klpA)
- Hosen, M. N., & Muayyad, D. M. (2014). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Janji (Wa'Ad) Di Perbankan Syari'ah. *Alqalam*, 31(1), 23. <https://doi.org/10.32678/alqalam.v31i1.1104>
- Huda, N., & Heykal, M. (2010). *Lembaga Keuangan Islam*. Kencana-Prenada Media Grup.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Standar Akuntansi Keuangan Syariah*. Grha Akuntan.
- Kurnia, R. D. (2021). *Bank Syariah Indonesia: Sejarah Merger, Saham, hingga Tujuan*. <https://www.qoala.app/id/blog/bisnis/apa-itu-bank-syariah-indonesia/>
- Mardani. (2013). *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Maulana, H., & Jaih, M. (2012). *Perkembangan Akad Musyarakah*. Kencana-Prenada Media Grup.
- Maulana, I. (2011). *Konsekuensi Hukum Wa'ad Perbankan Syariah (Analisis Fikih Pada Akta Wa'ad Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri)*.

[http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20291794-T\\_29650-Konsekuensi\\_hukum-full\\_text.pdf](http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20291794-T_29650-Konsekuensi_hukum-full_text.pdf)

- MUI, D. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah. *14Nov,51*, 1–6. [https://ditbinganis.badilag.net/ekonomisyariah/dokumen\\_kompilasi/77.pdf](https://ditbinganis.badilag.net/ekonomisyariah/dokumen_kompilasi/77.pdf)
- Nurhadi, N. (2019). Rahasia Hikmah Dibalik Akad-Akad Dalam Ekonomi Islam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 5(01), 42. <https://doi.org/10.29040/jiei.v5i01.346>
- Putra, P. A. A. (2018). Konsep Wa'ad dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. *Amwaluna : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2(2), 226. <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/amwaluna/article/view/3800/2346>
- Rivai, V., Sirat, A. H., Mariyanti, T., & Hanan, W. (2012). *Principle Of Islamic Finance*. BPFÉ.
- Solihin, D., & Suarsa, A. (2019). Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Ilmiah MEA*, 3(1), 136–160. <https://doi.org/10.31955/mea.vol3.iss1.pp136-160>
- Zuhaily, W. (2007). *Al-Fiqh Al-Islamy Wa Adillatuhu* (10th ed.). Daar El-Fiqr.



**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



## Lampiran 1

### PEDOMAN WAWANCARA

#### A. CONSUMER BANKING RELATIONSHIP MANAGER

1. Apa saja tugas dari unit bisnis?
2. Siapa saja yang terlibat pada bagian unit bisnis di BSI KC Sudirman 1?
3. Bagaimana tugas CBRM sebagai penanggung jawab proses pembiayaan pada unit bisnis?
4. Produk apa saja yang dipasarkan oleh CBRM?
5. Bagaimana CBRM memetakan segmentasi pasar produk pembiayaan sesuai dengan sasarannya?
6. Aspek apa saja yang perlu diperhatikan dalam melakukan prospek terhadap nasabah?
7. Bagaimana kriteria calon nasabah yang sesuai dengan sasaran produk pembiayaan asset refinancing?
8. Akad apa saja yang dapat digunakan pada produk pembiayaan asset refinancing?
9. Apa perbedaan penggunaan akad MMQ dengan akad Murabahah untuk produk pembiayaan asset refinancing?
10. Bagaimana mekanisme pembiayaan asset refinancing menggunakan akad MMQ?
11. Apakah ada keadaan tertentu atau sebab tertentu yang mengakibatkan calon nasabah lebih disarankan untuk menggunakan skema akad MMQ?
12. Bagaimana perhitungan pembagian hishsah antara pihak nasabah dan pihak bank?
13. Apakah kedua belah pihak melakukan wa'ad dalam mekanisme pemindahan kepemilikan asset?
14. Mengapa pada produk pembiayaan asset refinancing dilakukan wa'ad?
15. Apa saja konsekuensi yang diterima pada masing-masing pihak akibat adanya wa'ad?
16. Adakah kriteria tertentu untuk asset yang dijadikan sebagai objek akad?
17. Bagaimana proses penilaian objek akad pada produk pembiayaan asset refinancing?
18. Apakah objek akad dijadikan jaminan pembiayaan oleh pihak bank?
19. Bagaimana alur pemrosesan pengajuan pembiayaan asset refinancing?
20. Bagaimana proses akad berlangsung?

21. Bagaimana proses pencairan setelah penandatanganan akad?
22. Bagaimana mekanisme pemindahan kepemilikan aset pada akhir periode?

## **B. SALES FORCE**

1. Bagaimana peran sales force dalam unit bisnis?
2. Bagaimana memasarkan produk pembiayaan dengan akad sesuai prinsip syariah?
3. Bagaimana pemahaman nasabah sejauh ini terhadap akad MMQ?

## **C. FINANCING COMPLIANCE AND LEGAL ADMIN**

1. Apa saja peran FCLA pada proses pembiayaan di BSi?
2. Bagaimana prosedur internal dan standar regulasi pembiayaan di BSI?  
Jawab:
  - Anggaran Dasar : ketentuan tertinggi, melalui RUPS
  - Kebijakan: terdiri atas 2 pilar yang menjadi dasar : manajemen resiko dan sistem pengendalian internal
  - Prosedur: standar prosedur, manual produk, memorandum prosedur operasional dan petunjuk teknis operasional
3. Bagaimana penyusunan akad MMQ?
4. Bagaimana pelaksanaan wa'ad pada akad MMQ?
5. Apakah harus ada wa'ad pada akad MMQ?
6. Bagaimana pelaksanaan legal review pada data pembiayaan asset refinancing?
7. Apa yang akan dilakukan oleh pihak bank apabila nasabah melakukan wanprestasi, meninggal, atau mengakhiri proses pembiayaan yang berlangsung?
8. Bagaimana proses penilaian objek akad MMQ?
9. Apa landasan hukum untuk produk asset refinancing menggunakan akad MMQ?

## Lampiran 2

### PEDOMAN DOKUMENTASI

Melakukan dokumentasi di dua tempat yang berbeda yaitu kantor Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 dan kantor AFO Purwokerto untuk mengetahui:

1. Prosedur dan proses pembiayaan asset refinancing dengan akad MMQ
2. Praktik wa'ad yang dilakukan pada proses akad MMQ
3. Dokumen persyaratan pengajuan pembiayaan dan dokumen akad MMQ
4. Sejarah singkat Bank Syariah Indonesia
5. Profil BSI KC Purwokerto Sudirman 1 dan AFO Purwokerto
6. Struktur organisasi BSI KC Purwokerto Sudirman 1 dan AFO Purwokerto
7. Data pembiayaan dengan akad MMQ di bawah AFO Purwokerto



## Lampiran 3

### HASIL WAWANCARA

#### A. CONSUMER BANKING RELATIONSHIP MANAGER

1. Apa saja tugas dari unit bisnis?  
Jawab: unit bisnis terdiri dari marketing, marketing ada dua yaitu marketing financing dan marketing funding
2. Siapa saja yang terlibat pada bagian unit bisnis di BSI KC Sudirman 1?  
Jawab: Consumer, Mikro, Bussines banking, Pawning
3. Bagaimana tugas CBRM sebagai penanggung jawab proses pembiayaan pada unit bisnis?  
Jawab:
  - Menawarkan produk pembiayaan consumer
  - Menganalisa dokumen persyaratan dari nasabah
  - Mengusulkan nasabah pembiayaan
4. Produk apa saja yang dipasarkan oleh CBRM?  
Jawab: Mitraguna Berkah, Pensiun, Prapensiun, Griya Hasanah, dan BSI OTO
5. Bagaimana CBRM memetakan segmentasi pasar produk pembiayaan sesuai dengan sasarannya?  
Jawab: dalam memasarkan produk pembiayaan marketing dengan memfokuskan pada segmentasi tujuan yang sesuai kebutuhan nasabah disesuaikan dengan produk yang ditawarkan.
6. Aspek apa saja yang perlu diperhatikan dalam melakukan prospek terhadap nasabah?  
Jawab: 5 C+1S
7. Bagaimana kriteria calon nasabah yang sesuai dengan sasaran produk pembiayaan asset refinancing?  
Jawab: calon nasabah sudah memiliki pembiayaan sebelumnya baik di bank konvensional dan syariah, nasabah telah memiliki asset atau jaminan, penggunaan refinancing juga untuk memudahkan nasabah dan pihak bank terkait penggunaan skema akadnya.
8. Akad apa saja yang dapat digunakan pada produk pembiayaan asset refinancing?  
Jawab: akad yang digunakan untuk pembiayaan refinancing hanya akad MMQ, karena tujuan pembiayaan pada akad MMQ lebih luas dan tidak terikat pada tujuan tertentu. Hal ini dilakukan agar terjadi kesesuaian antara skema akad dan tujuan atau manfaat pembiayaan

yang diajukan oleh nasabah. Jadi, untuk akad MMQ dalam satu aplikasi pembiayaan dapat memuat beberapa tujuan pembiayaan.

9. Apa perbedaan penggunaan akad MMQ dengan akad Murabahah untuk produk pembiayaan asset refinancing?

Jawab: untuk pembiayaan refinancing BSI hanya menggunakan akad MMQ

10. Bagaimana mekanisme pembiayaan asset refinancing menggunakan akad MMQ?

Jawab: harus memiliki asset dapat berupa rumah, tanah, mobil diketahui dengan Letter C

11. Apakah ada keadaan tertentu atau sebab tertentu yang mengakibatkan calon nasabah lebih disarankan untuk menggunakan skema akad MMQ?

Jawab: memiliki pembiayaan sebelumnya di BSI

12. Bagaimana perhitungan pembagian hishshah antara pihak nasabah dan pihak bank?

Jawab: hishshah bank yaitu porsi pembiayaan dibagi dengan total harga Hishshah nasabah 1-hishshah bank.

13. Apakah kedua belah pihak melakukan wa'ad dalam mekanisme pemindahan kepemilikan asset?

Jawab: ya, wa'ad yang ditandatangani pada saat awal proses pengajuan pembiayaan bersamaan dengan dilakukannya penilaian objek akad. Hal ini berlaku hanya jika asset yang dijadikan objek pembiayaan benar milik nasabah bukan atas namanya sendiri, bisa jadi atas nama suami/istrinya, atas nama orang tua kandungnyanya, dan atas nama orang tua dari suami/istri.

14. Mengapa pada produk pembiayaan asset refinancing dilakukan wa'ad?

Jawab: karena selama proses pembiayaan berjalan ada pemindahan kepemilikan dari bank kepada nasabah yang dilakukan secara berangsur-angsur, adanya wa'ad ini sebagai bentuk perjanjian bank akan memindahkan kepemilikan tersebut kepada nasabah sebesar perhitungan hishshah pada tiap bulannya.

15. Apa saja konsekuensi yang diterima pada masing-masing pihak akibat adanya wa'ad?

Jawab: adanya pemindahan kepemilikan, sebagai bentuk perjanjian yang harus ditepati oleh pihak yang melakukan wa'ad, bank wajib memindahkan hishshah kepemilikannya kepada nasabah secara menurun

16. Adakah kriteria tertentu untuk asset yang dijadikan sebagai objek akad?

Jawab: tanah kosong/tanah dan bangunan dan bangunan/apartemen, kendaraan, dan barang elektronik atau furniture Untuk objek akad



berupa tanah kosong/tanah dan bangunan dan bangunan/apartemen calon nasabah diwajibkan untuk menyertakan Letter C sebagai bukti kepemilikan.

17. Bagaimana proses penilaian objek akad pada produk pembiayaan asset refinancing?

18. Jawab: Penilaian objek akad MMQ untuk pembiayaan mitraguna berkah dilakukan oleh unit bisnis yaitu Consumer Bussines Relationship Manager (CBRM). Proses penilaian dilakukan oleh unit bisnis secara *on desk* atau tanpa kunjungan ke obyek penilaian berdasarkan Obyek/aset Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), Harga pasar objek MMQ dengan cara melihat data harga pasar, dan sumber pendukung lainnya. Hasil perolehan harga objek MMQ dituangkan dalam Laporan Penilaian Objek Musyarakah Mutanaqisah (LPA) yang tidak menjadi agunan.

19. Apakah objek akad dijadikan jaminan pembiayaan oleh pihak bank?

Jawab: Objek akad MMQ tidak menjadi agunan atau jaminan pembiayaan oleh pihak bank.

20. Syarat apa saja yang harus dipenuhi bagi calon nasabah produk pembiayaan asset refinancing?

Jawab: KTP pemohon dan KTP pasangan, NPWP, SK Pegawai, Payroll melalui BSI, Dokumen pendapatan (amprah/slip gaji atau tunjangan), Mutasi rekening Koran 3 bulan terakhir, Surat Izin Praktek (khusus Dokter), dan Objek Akad berupa Tanah/Rumah/Kendaraan (untuk pembiayaan asset refinancing)

21. Bagaimana alur pemrosesan pengajuan pembiayaan asset refinancing?

Jawab: Pengajuan pembiayaan pada bank syariah biasanya memakan waktu beberapa hari yang dipengaruhi oleh proses pemenuhan dokumen persyaratan oleh nasabah, pengusulan dari sales force kepada CBRM, analisa resiko oleh CBRM, analisa risk oleh pihak verifikator, dan analisa dokumen pencairan

22. Bagaimana proses akad berlangsung?

Jawab: Apabila calon nasabah dinyatakan layak maka calon nasabah dihubungi agar datang ke kantor untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan. CBRM menjelaskan atau membacakan isi dar akad yang sudah dibuat kemudian calon nasabah beserta CBRM, dan Branch Manager melakukan penandatanganan akad pembiayaan.

23. Bagaimana proses pencairan setelah penandatanganan akad?

Jawab: Setelah biaya sudah siap akad yang sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak di upload ke sistem untuk di proses pencairan.

24. Bagaimana mekanisme pemindahan kepemilikan asset pada akhir periode?

Jawab: Pengalihan kepemilikan tersebut diatur dalam wa'ad antara pihak bank dan nasabah yang berisi perjanjian mekanisme pemindahan kepemilikan. Pada akad MMQ nasabah akan mengembalikan modal disertai bagi hasil sesuai dengan kesepakatan secara bertahap dalam bentuk angsuran bulanan. Nasabah berhak menggunakan bagi hasil bagian nasabah sebagai pembayaran pembelian atau pengalihan kepemilikan (porsi) atas asset objek akad sehingga secara bertahap porsi hishshah nasabah akan meningkat

## **B. SALES FORCE**

1. Bagaimana peran sales force dalam unit bisnis?

Jawab: Sales force akan menggali segala informasi terkait pengajuan nasabah, dan membantu calon nasabah memenuhi segala persyaratan dokumen pembiayaan. Sebelumnya sales force untuk nasabah asset refinancing akan menjelaskan alur pemrosesan pembiayaan, teknis pelunasan pembiayaan eksisting maupun take over, akad MMQ, dan rincian perhitungan pembiayaan. Untuk proses pembiayaan asset refinancing yang lebih rumit dari akad yang lainnya maka sales force harus memberikan pemahaman yang cukup terkait pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Termasuk menjelaskan syarat adanya objek akad berupa asset milik nasabah, proses hibah dan wa'ad pengembalian objek hibah

2. Bagaimana memasarkan produk pembiayaan dengan akad sesuai prinsip syariah?

Jawab: Sales force akan menghubungi calon nasabah dan prospek potensial secara rutin yang dilakukan secara mobile sales maupun kunjungan ke perusahaan secara langsung

3. Bagaimana pemahaman nasabah sejauh ini terhadap akad MMQ?

Jawab: nasabah kurang memahami ketentuan akad syariah seperti contohnya mempersyaratkan asset milik nasabah sebagai objek akad MMQ yang bukan agunan.

## **C. FINANCING COMPLIANCE AND LEGAL ADMIN**

1. Apa saja peran FCLA pada proses pembiayaan di BSi?

Jawab:

- Penerapan Fungsi 3 Pilar dalam proses bisnis khususnya pembiayaan di BSI yaitu Fungsi Bisnis, Fungsi Risk, Fungsi Operation yang saling independen.
- Fungsi Operation berada di pilar ke 3 dengan kata lain menjalankan Fungsi pilar terakhir sebagai fungsi yang melakukan verifikasi atas segala keputusan yang telah di ambil oleh 2 Pilar lain dalam hal ini Fungsi Bisnis dan Fungsi Risk serta memastikan telah sesuai dengan regulasi internal maupun eksternal.

- Dalam hal tersebut diatas Fungsi Operation disini salah satunya diwakili oleh Financing Compliance & Legal Administration dengan tugas utama memastikan bahwa segala keputusan yang telah diputuskan oleh Unit Bisnis dan Unit Risk telah memenuhi prinsip “*comply with*” yang terdiri dari Syarat Pembiayaan, Regulasi Internal dan Eksternal dan Syariah Compliance.
2. Bagaimana prosedur internal dan standar regulasi pembiayaan di BSI?  
Jawab:
    - Anggaran Dasar : ketentuan tertinggi, melalui RUPS
    - Kebijakan: terdiri atas 2 pilar yang menjadi dasar : manajemen resiko dan sistem pengendalian internal
    - Prosedur: standar prosedur, manual produk, memorandum prosedur operasional dan petunjuk teknis operasional
  3. Bagaimana penyusunan akad MMQ?  
Jawab: Dalam penyusunan Sebuah Perjanjian / Akad tidak terlepas dari jenis atau skema akadnya.
  4. Bagaimana pelaksanaan wa’ad pada akad MMQ?  
Jawab: Wa’ad atau janji Bank kepada Nasabah untuk mengalihkan seluruh hishahnya secara komersial dengan bertahap telah tercantum pada akad telah sesuai dengan Keputusan DPS No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan .Adanya Kalusul Penjelasan Terkait Prinsip MMQ dimana BANK dan NASABAH secara bersama-sama berjanji Untuk membeli Objek Akad dan Kewajiban Nasabah untuk melakukan pembelian Hishah yang dimiliki Bank secara bertahap sampai kepemilikannya secara sempurna berpindah kepada NASABAH. Kalusul ini tercantum pada Syarat Umum Pembiayaan
  5. Apakah harus ada wa’ad pada akad MMQ?  
Jawab: Merujuk ketentuan Internal terkait Mekanisme Pelaksanaan Akad MMQ pada Segmen Retail dan sejalan dengan Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Keputusan DPS No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan maka diwajibkan adanya wa’ad pada implementasi akad MMQ. Sehingga pembiayaan yang diberikan kepada nasabah telah memenuhi aspek-aspek syariah yang telah ditetapkan
  6. Bagaimana pelaksanaan legal review pada data pembiayaan asset refinancing?  
Jawab: permohonan nasabah, legalitas nasabah, legalitas kepemilikan agunan/ jaminan, keputusan komite pembiayaan (syarat-syarat komite pembiayaan), kesesuaian dengan ketentuan internal

7. Apa yang akan dilakukan oleh pihak bank apabila nasabah melakukan wanprestasi, meninggal, atau mengakhiri proses pembiayaan yang berlangsung?

Jawab: Untuk kasus wanprestasi bank akan melakukan penagihan, restrukturisasi, peringatan, jual agunan sukarela, litigasi agunan. Apabila nasabah meninggal maka bank akan mengkalim asuransi atau menyelesaikan perselisihan, sedangkan apabila terjadi nasabah mengakhiri proses pembiayaan yang berlangsung maka bank akan menyerahkan agunan.

8. Bagaimana proses penilaian objek akad MMQ?

Jawab: dilakukan oleh tim appraisal yang telah menempuh sertifikasi sebagai penilai, atau untuk produk tertentu dilakukan oleh marketing cabang atas dasar permohonan nasabah

9. Apa landasan hukum untuk produk asset refinancing menggunakan akad MMQ?

Jawab:

- Fatwa DSN MUI :
  - No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah
  - No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah
  - No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah
  - No. 114/DSN-MUI/XI/2017 tentang Akad Syirkah
- Keputusan DPS No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan
- Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah OJK
- POJK No. 13/POJK.03/2021 tentang penyelenggaraan produk Bank Umum
- Anggaran Dasar PT Bank Syariah Indonesia , Tbk

## Lampiran 4

### HASIL DOKUMENTASI

#### 1. DRAF AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

*Draft MMQ Revisi - 2022*

**AKAD PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP MUSYARAKAH MUTANAQISHAH UNTUK  
REFINANCING  
No. 2/VIII/052/8038/0774/MMQ**

Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Musyarakah Mutanaqishah ini (selanjutnya disebut "Akad") dibuat dan ditandatangani pada hari ini, Kamis tanggal Sebelas, bulan Agustus, tahun Dua Ribu Dua Puluh Dua (11-08-2022), oleh dan antara:

1. **PT BANK SYARIAH INDONESIA TBK**, berkedudukan di Jakarta Selatan, Gedung The Tower, Jl Gatot Subroto No. 27, Kel. Karet Semanggi, Kec. Setiabudi, dalam hal ini diwakili oleh Bapak BM selaku *Branch Manager* KC Kota berdasarkan Surat Kuasa dari Area Manager Kota Nomor 001/XYZ tanggal 01-02-2021 dan Surat Keputusan/Surat Ketetapan Penempatan dan Penugasan (SKPP) Nomor 2021XYZ tanggal 01-02-2021 karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk, (untuk selanjutnya disebut "BANK").
2. **NAMA NASABAH** bertempat tinggal di alamat lengkap RT 00x RW 00y, Desa x, Kecamatan y, Kabupaten z, sesuai dengan eKTP No. 33xxxxxxxxxxxxx tanggal 19-03-2019 berlaku sampai dengan Seumur Hidup untuk melakukan perbuatan hukum telah mendapatkan persetujuan dari Pasangan, selaku Suami sesuai dengan kutipan Akta/Surat Nikah No. 0715/XXXXXX tanggal 13-05-2013 Sesuai dengan eKTP No. 33xxxxxxxxxxxxx bermasa laku sampai dengan Seumur Hidup yang turut hadir dan menandatangani Akad ini (untuk selanjutnya disebut "NASABAH").

BANK dan NASABAH selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Para Pihak**".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan kepada BANK untuk membeli Obyek Akad yang uraiannya akan disebutkan dalam Akad ini.
2. BANK dan NASABAH telah menandatangani dan menundukkan diri pada ketentuan-ketentuan Syarat-syarat Umum tanggal 11-08-2022 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Selanjutnya Para Pihak dalam kedudukannya tersebut diatas sepakat dan setuju untuk membuat Akad ini dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**PASAL 1  
DEFINISI DAN INTERPRETASI**

Jika tidak secara tegas dinyatakan lain dalam Akad ini, maka kata-kata yang dimulai dengan huruf besar atau definisi-definisi dan istilah-istilah yang dipergunakan dalam Akad ini, mengacu kepada Syarat-syarat Umum.

**PASAL 2  
PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (MMQ)**

Pembiayaan berdasarkan Prinsip MMQ antara BANK dengan NASABAH dilaksanakan sebagai berikut :

- a. BANK setuju memberikan Pembiayaan berdasarkan Prinsip MMQ kepada NASABAH dan NASABAH setuju menerima Pembiayaan tersebut untuk pengadaan Obyek Akad sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam Akad.
- b. Untuk pembiayaan Refinancing, terlebih dahulu Para Pihak akan melakukan Taqwir al- 'urudh terhadap Obyek Akad milik NASABAH, untuk kemudian Nasabah menjual (al-Bai') sebagian Obyek Akad kepada BANK, yang akan menjadi Hishshah BANK.
- c. BANK dan NASABAH sepakat untuk melakukan penyertaan Hishshah (porsi kepemilikan/modal) atas kepemilikan Obyek Akad dimaksud sehingga BANK dan NASABAH masing-masing memiliki Hishshah atas Obyek Akad dimaksud sesuai dengan penyertaan modal dari masing-masing pihak. Porsi kepemilikan Hishshah antara BANK dan NASABAH selanjutnya dicatat dan dibukukan oleh Bank dalam daftar Angsuran yang merupakan satu kesatuan dari Akad.

Tanda Tangan	
Bank	Nasabah

- d. Bank bersedia menjual Hishshah BANK kepada NASABAH secara bertahap sesuai jadwal Angsuran yang dibayarkan oleh NASABAH atas Hishshah BANK. Pembayaran Angsuran tersebut akan memperbesar kepemilikan Hishshah NASABAH sampai dengan seluruh Hishshah BANK beralih kepada NASABAH.
- e. NASABAH dapat menyewa Objek Akad ini yang diikuti dengan pembayaran Ujrah selama Hishshah BANK belum ditebus seluruhnya oleh NASABAH.

### PASAL 3

#### SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN

1. Pemberian Pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Akad ini hanya akan diberikan oleh BANK jika NASABAH telah memenuhi persyaratan dan menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan dalam Akad ini, Syarat-syarat Umum dan SP3 (jika ada) serta lampiran-lampirannya dan dokumen lainnya sebagaimana disebutkan dalam Akad ini.
2. Selain syarat sebagaimana dinyatakan dalam butir 1) di atas, untuk Penarikan Pembiayaan, Nasabah wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  1. Blokir 1x Angsuran

### PASAL 4

#### POKOK AKAD, BIAYA, OBYEK AKAD, DAN JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN

1. BANK dengan ini memberikan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH berdasarkan Prinsip MMQ yang akan digunakan untuk Refinancing Obyek Akad milik NASABAH sebagaimana tercantum dalam ayat (2) pasal ini, dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK dengan rincian sebagaimana diatur dalam pasal ini.
2. **Obyek Akad:**  
Penggunaan fasilitas Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dari BANK akan digunakan untuk Refinancing Obyek Akad milik NASABAH berupa **1 Unit Rumah Tinggal SHM No. 01801/Kota an. Nasabah berlokasi di alamat rumah, Desa x Rt 00x Rw 00x, Desa x, Kecamatan y, Kabupaten z**
3. **Taqwim al- 'urudh/Penilaian Obyek Akad, Penjualan Hishshah NASABAH (al-Bai') dan Hishshah para Pihak:**
  - a. Para pihak sepakat bahwa **Taqwim al- 'urudh/Penilaian Obyek Akad** sebagaimana tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini adalah sebesar **Rp 355,839,744.00 (tiga ratus lima puluh lima juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh empat Rupiah)**.
  - b. NASABAH sepakat untuk menjual (*bai'*) sebagian Obyek Akad miliknya senilai **Rp 103,000,000.00 (seratus tiga juta Rupiah)** kepada BANK dan BANK sepakat untuk membeli sebagian Obyek Akad tersebut dari NASABAH.
  - c. Dengan penjualan sebagian Obyek akad tersebut oleh NASABAH kepada BANK, maka porsi Hishshah Para Pihak terhadap Obyek Akad adalah sebagai berikut:
    - Hishshah Bank: **103,000,000.00 (seratus tiga juta )** unit Hishshah senilai **Rp 103,000,000.00 (seratus tiga juta Rupiah)**
    - Hishshah Nasabah: **252,839,744.00 (dua ratus lima puluh dua juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh empat )** unit Hishshah senilai **Rp 252,839,744.00 (dua ratus lima puluh dua juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh empat Rupiah)**  
Dengan ketentuan bahwa setiap 1 unit Hishshah bernilai Rp. 1 (satu Rupiah).
4. **Nisbah Bagi Hasil** atas pendapatan Ujrah terhadap Obyek Akad bagi Para Pihak, pertama kali ditetapkan sebagai berikut:
  - a. **33.37 % (tiga puluh tiga koma tiga tujuh persen)** dari pendapatan) untuk NASABAH;
  - b. **66.63 % (enam puluh enam koma enam tiga persen )** dari pendapatan) untuk BANKyang akan dibagikan kepada Para Pihak sesuai dengan jadwal Angsuran yang menjadi Lampiran Akad ini.
5. Nisbah Bagi Hasil tersebut akan berubah sesuai dengan perubahan Hishshah Para Pihak sesuai dengan ketentuan yang disebutkan pada Jadwal Pengambilalihan Hishshah BANK dalam Lampiran Akad ini.
6. Obyek Akad adalah harta bersama BANK dan NASABAH dengan porsi Hishshah kepemilikan awal sebagaimana disebutkan pada ayat (3) di atas, yang dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan pengambilalihan Hishshah BANK oleh NASABAH. Sehubungan dengan hal ini, tanpa menghapus dan mengurangi hak BANK sebagaimana disebutkan di atas, BANK menyetujui penyantunan nama NASABAH dalam surat/dokumen kepemilikan Obyek Akad.

Paraf

Bank	Nasabah

7. NASABAH menyetujui bahwa asli surat/dokumen kepemilikan Obyek Akad disimpan oleh BANK sampai NASABAH mengambil alih seluruh Hishshah BANK.
8. NASABAH setuju untuk membayar Biaya yang terkait dengan pemberian fasilitas Pembiayaan ini, yaitu:
  - Biaya Administrasi Rp 515,000.00
  - Biaya Asuransi Jiwa/Penjaminan Sesuai Tagihan
  - Biaya Asuransi Kerugian Sesuai Tagihan
  - Biaya Notaris/PPAT Rp 0.00
9. Nasabah melakukan pembayaran Angsuran pada setiap tanggal **15** dalam jangka waktu **240 (dua ratus empat puluh) bulan** terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, sampai dengan seluruh Jumlah Kewajiban lunas, sesuai dengan jadwal Angsuran yang menjadi Lampiran Akad ini
10. Selama Jumlah Kewajiban belum dilunasi oleh NASABAH, NASABAH dengan ini mengaku berhutang kepada BANK sebesar Jumlah Kewajiban yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini.
11. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi Biaya dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran Angsuran atas Jumlah Kewajiban.

#### **PASAL 5 JAMINAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Jumlah Kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh Para Pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan Akad ini, NASABAH harus menyerahkan Jaminan kepada BANK dan membuat pengikatan Jaminan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis Jaminan yang diserahkan adalah berupa :

- **1 Unit Rumah Tinggal SHM No. 01801/Kota an. Nasabah berlokasi di Alamat rumah, Desa x Rt 00x Rw 00y, Desa x, Kecamatan y, Kabupaten z**

#### **PASAL 6 KUASA**

NASABAH bersama ini memberi kuasa penuh kepada BANK khusus untuk memblokir, mencairkan dan atau mendebet rekening NASABAH pada BANK No. **7544668140** dan rekening lainnya, untuk melunasi hutang/kewajiban NASABAH kepada BANK. NASABAH menerima dan menyetujui segala tindakan BANK atas rekening NASABAH tersebut di atas. Kuasa ini akan terus berlaku dan tidak akan dicabut oleh NASABAH hingga Jumlah Kewajiban NASABAH lunas.

#### **PASAL 7**

##### **IKRAR SEWA DAN MASA SEWA**

1. PARA PIHAK dengan ini setuju untuk menyewakan Objek Akad kepada NASABAH dan NASABAH setuju untuk menyewa Obyek Akad sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sesuai dengan Akad ini.
2. Masa sewa adalah sama dengan jangka waktu pembelian Hishshah BANK oleh NASABAH sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 (9) Akad ini.

Revisi

BANK	NASABAH
------	---------

**PASAL 8  
UJRAH/HARGA SEWA DAN TATACARA PEMBAYARAN UJRAH**

1. NASABAH berkewajiban membayar Ujrah/Harga Sewa sebesar dan sesuai dengan jadwal pembayaran Ujrah/Harga Sewa sebagaimana disebutkan pada Lampiran Akad ini.
2. Pembayaran Ujrah akan dibagi kepada Para Pihak sesuai Nisbah Bagi Hasil Para Pihak. Nisbah Bagi Hasil yang menjadi hak NASABAH akan langsung didebet oleh BANK dan akan digunakan untuk pembelian Hishshah BANK secara bertahap.

**PASAL 9  
PERUBAHAN UJRAH/HARGA SEWA**

1. BANK dapat melakukan review terhadap Ujrah/Harga Sewa sesuai kebijakan internal BANK dari waktu ke waktu terhadap Obyek Akad. Untuk perubahan Ujrah/Harga Sewa ini, Para Pihak sepakat bahwa pemberitahuan tertulis dari BANK kepada NASABAH sebagaimana diatur dalam Syarat- Syarat Umum, sudah merupakan bukti yang cukup, sehingga tidak diperlukan dokumen lain.
2. Sebagai akibat dari perubahan Ujrah/Harga Sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 9 Akad ini, maka Para Pihak menyetujui terhadap perubahan Nisbah Bagi Hasil dan Jadwal Pengambilalihan Hishshah BANK yang akan ditetapkan oleh BANK dan diberitahukan secara tertulis kepada NASABAH.
3. Apabila NASABAH tidak menyetujui perubahan Ujrah/Harga Sewa dan/atau Nisbah Bagi Hasil sebagaimana disebutkan dalam ayat (2) dan (3) Pasal ini, maka Para Pihak setuju untuk mengakhiri Akad ini, dan oleh karenanya NASABAH wajib melunasi secara sekaligus seluruh Jumlah Kewajiban NASABAH yang masih tersisa, segera setelah terdapat pemberitahuan tertulis yang pertama dari BANK.

**PASAL 10  
PENUNJUKAN NASABAH SEBAGAI PEMELIHARA OBYEK AKAD**

1. BANK dengan ini menunjuk NASABAH dan NASABAH setuju menerima penunjukan BANK sebagai pihak yang bertanggung jawab atas Pemeliharaan terhadap Obyek Akad. Dengan demikian NASABAH bertanggung jawab atas Pemeliharaan Obyek Akad.
2. Jika terjadi Kerugian Total atas Obyek Akad dalam Jangka Waktu Akad atau Obyek Akad hilang, dicuri, disita atau dirampas, maka dalam jangka waktu tidak lebih dan 2 (dua) hari kalender sejak terjadinya peristiwa tersebut, NASABAH harus menyampaikan pemberitahuan kepada BANK atas peristiwa tersebut dan Jangka Waktu Akad menjadi berakhir. Jika BANK telah menerima pembayaran dari perusahaan asuransi atas kerugian, maka NASABAH berhak memperoleh kembali Ujrah yang telah dibayarkan kepada BANK sejumlah hari dimana NASABAH tidak dapat menggunakan Obyek Akad (jika Ujrah/Harga Sewa telah dibayar di muka). Selain jaminan memperoleh Ujrah/Harga Sewa, BANK juga berhak memperoleh pembayaran dari asuransi sehubungan dengan bagian kepemilikannya pada Obyek Akad.
3. Jika terjadi Kerugian Sebagian, NASABAH akan segera menyampaikan pemberitahuan kepada BANK dan mengidentifikasi kerusakan yang terjadi dalam suatu laporan teknis yang komprehensif dan memperkirakan jumlah kerugian atau nilai kerusakan yang telah timbul serta biaya penggantian atas Obyek Akad yang rusak tersebut dalam jangka waktu tidak lebih lama dari 2 (dua) hari kalender.
4. Jika terjadi Kerugian Total atas Obyek Akad dalam Jangka Waktu Akad atau Obyek Akad hilang yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan atau tindakan buruk atau pelanggaran kewajiban menurut Akad ini dan/atau Dokumen Pembiayaan lainnya oleh NASABAH, maka NASABAH harus mengganti kerugian (ta'widh) kepada BANK sebesar seluruh Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, dikurangi jumlah yang telah diterima oleh BANK dari perusahaan asuransi, jika ada.
5. Apabila dalam situasi sebagaimana dinyatakan dalam ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Pasal ini, kerugian yang timbul tidak disebabkan oleh kelalaian atau tindakan buruk atau pelanggaran kewajiban menurut Akad ini oleh NASABAH, maka BANK akan menyerahkan hasil pembayaran asuransi yang terkait kepada NASABAH dalam kapasitasnya sebagai penanggungjawab pemeliharaan berdasarkan Pasal ini, untuk dapat melakukan perbaikan/penggantian atas Obyek Akad yang rusak tersebut, dengan ketentuan bahwa NASABAH akan tetap bertanggung jawab atas, dan akan melakukan pembayaran Ujrah/Harga Sewa atas Obyek Akad yang rusak tersebut pada waktu jatuh tempo pembayarannya.

Bank      Nasabah



**PASAL 11  
PEMBERITAHUAN**

1. Alamat Pemberitahuan  
Semua surat menyurat atau pemberitahuan yang dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak yang lain harus dilakukan dengan surat tercatat, melalui kurir (ekspedisi), atau faksimili ke alamat-alamat sebagai berikut:

Untuk BANK:	Untuk NASABAH:
Cabang: KC Kota	Alamat: nasabah lengkap
Alamat: Jalan Kota	Telepon: 081xyz
Telepon: 021-xyz	Faksimili: -
Faksimili:	

2. Pemberitahuan dari salah satu pihak kepada pihak lainnya dianggap diterima:
- Jika dikirim melalui kurir (ekspedisi) pada tanggal penerimaan;
  - Jika dikirim melalui pos tercatat, 7 (tujuh) hari setelah tanggal pengirimannya, dan/atau;
  - Jika dikirim melalui faksimili, pada hari pengirimannya.
3. Salah satu pihak dapat mengganti alamatnya dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya.

**PASAL 12  
PENUTUP**

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad, Para Pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu addendum atau dokumen tertulis lainnya yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad.
- Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut Syarat-syarat Umum serta semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
- Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.
- Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai asli.

**PT BANK SYARIAH INDONESIA TBK  
KC Kota**

**NASABAH**

Materai Rp. 10.000,-

Bapak BM  
**Branch Manager**

Nasabah

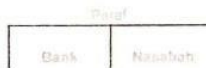
Pasangan

Tanda Tangan	
Bank	Nasabah

LAMPIRAN  
**JADWAL PENGAMBILIHAN HISHSHAH BANK ATAS OBYEK AKAD OLEH NASABAH  
 SERTA BIAYA SEWAJUJRAH ATAS OBYEK AKAD**

HARGA OBYEK AKAD: Rp. 313,410,250 / [100%]  
 HISHSHAH BANK: Rp. 200,000,000 / [63.81%]  
 HISHSHAH NASABAH: Rp. 113,410,250 / [36.19%]  
 JANGKA WAKTU: 180 Bulan

Ke-	Tanggal	Oustanding (Rp)	Biaya Sewa/Ujrah Per Bulan(Rp)	Nisbah Bank (%)	Nisbah Nasabah (%)	Nisbah Bank (Rp)	Nisbah Nasabah (Rp)	Hishshah Bank (%)	Hishshah Nasabah (%)
1	25 Oktober 2022	199,421,517	1,910,149.75	69.72	30.28	1,331,667	578,483	63.63	36.37
2	25 November 2022	198,839,182	1,910,149.75	69.51	30.49	1,327,815	582,335	63.44	36.56
3	25 Desember 2022	198,252,970	1,910,149.75	69.31	30.69	1,323,930	586,212	63.26	36.74
4	25 Januari 2023	197,662,855	1,910,149.75	69.11	30.89	1,320,034	590,115	63.07	36.93
5	25 Februari 2023	197,068,810	1,910,149.75	68.90	31.10	1,316,105	594,045	62.88	37.12
6	25 Maret 2023	196,470,810	1,910,149.75	68.69	31.31	1,312,150	598,000	62.69	37.31
7	25 April 2023	195,868,828	1,910,149.75	68.49	31.51	1,308,168	601,982	62.50	37.50
8	25 Mei 2023	195,262,839	1,910,149.75	68.28	31.72	1,304,160	605,990	62.30	37.70
9	25 Juni 2023	194,652,814	1,910,149.75	68.06	31.94	1,300,125	610,025	62.11	37.89
10	25 Juli 2023	194,038,727	1,910,149.75	67.85	32.15	1,296,063	614,086	61.91	38.09
11	25 Agustus 2023	193,420,552	1,910,149.75	67.64	32.36	1,291,975	618,175	61.71	38.29
12	25 September 2023	192,798,261	1,910,149.75	67.42	32.58	1,287,859	622,291	61.52	38.48
13	25 Oktober 2023	192,171,826	1,910,149.75	67.20	32.80	1,283,715	626,435	61.32	38.68
14	25 November 2023	191,541,221	1,910,149.75	66.99	33.01	1,279,544	630,606	61.12	38.88
15	25 Desember 2023	190,906,416	1,910,149.75	66.77	33.23	1,275,345	634,804	60.91	39.09
16	25 Januari 2024	190,267,385	1,910,149.75	66.55	33.45	1,271,119	639,031	60.71	39.29
17	25 Februari 2024	189,624,099	1,910,149.75	66.32	33.68	1,266,864	643,286	60.50	39.50
18	25 Maret 2024	188,976,530	1,910,149.75	66.10	33.90	1,262,580	647,569	60.30	39.70
19	25 April 2024	188,324,649	1,910,149.75	65.87	34.13	1,258,269	651,881	60.09	39.91
20	25 Mei 2024	187,668,427	1,910,149.75	65.65	34.35	1,253,928	656,221	59.88	40.12
21	25 Juni 2024	187,007,836	1,910,149.75	65.42	34.58	1,249,559	660,591	59.67	40.33
22	25 Juli 2024	186,342,847	1,910,149.75	65.19	34.81	1,245,161	664,989	59.46	40.54
23	25 Agustus 2024	185,673,430	1,910,149.75	64.95	35.05	1,240,733	669,417	59.24	40.76
24	25 September 2024	184,999,556	1,910,149.75	64.72	35.28	1,236,276	673,874	59.03	40.97
25	25 Oktober 2024	184,321,195	1,910,149.75	64.49	35.51	1,231,789	678,361	58.81	41.19
26	25 November 2024	183,638,317	1,910,149.75	64.25	35.75	1,227,272	682,878	58.59	41.41
27	25 Desember 2024	182,950,893	1,910,149.75	64.01	35.99	1,222,725	687,425	58.37	41.63
28	25 Januari 2025	182,258,891	1,910,149.75	63.77	36.23	1,218,148	692,002	58.15	41.85
29	25 Februari 2025	181,562,282	1,910,149.75	63.53	36.47	1,213,540	696,609	57.93	42.07
30	25 Maret 2025	180,861,034	1,910,149.75	63.29	36.71	1,208,902	701,248	57.71	42.29
31	25 April 2025	180,155,117	1,910,149.75	63.04	36.96	1,204,233	705,917	57.48	42.52
32	25 Mei 2025	179,444,500	1,910,149.75	62.80	37.20	1,199,533	710,617	57.26	42.74
33	25 Juni 2025	178,729,152	1,910,149.75	62.55	37.45	1,194,801	715,348	57.03	42.97
34	25 Juli 2025	178,009,040	1,910,149.75	62.30	37.70	1,190,038	720,111	56.80	43.20
35	25 Agustus 2025	177,284,134	1,910,149.75	62.05	37.95	1,185,244	724,906	56.57	43.43
36	25 September 2025	176,554,401	1,910,149.75	61.80	38.20	1,180,417	729,733	56.33	43.67
37	25 Oktober 2025	175,819,810	1,910,149.75	61.54	38.46	1,175,558	734,592	56.10	43.90
38	25 November 2025	175,080,327	1,910,149.75	61.29	38.71	1,170,667	739,483	55.86	44.14
39	25 Desember 2025	174,335,920	1,910,149.75	61.03	38.97	1,165,743	744,407	55.63	44.37
40	25 Januari 2026	173,586,557	1,910,149.75	60.77	39.23	1,160,787	749,363	55.39	44.61
41	25 Februari 2026	172,832,205	1,910,149.75	60.51	39.49	1,155,797	754,353	55.15	44.85
42	25 Maret 2026	172,072,829	1,910,149.75	60.25	39.75	1,150,774	759,375	54.90	45.10
43	25 April 2026	171,308,398	1,910,149.75	59.98	40.02	1,145,718	764,431	54.66	45.34
44	25 Mei 2026	170,538,876	1,910,149.75	59.71	40.29	1,140,628	769,521	54.41	45.59
45	25 Juni 2026	169,764,231	1,910,149.75	59.45	40.55	1,135,505	774,645	54.17	45.83
46	25 Juli 2026	168,984,428	1,910,149.75	59.18	40.82	1,130,347	779,803	53.92	46.08
47	25 Agustus 2026	168,199,433	1,910,149.75	58.90	41.10	1,125,155	784,995	53.67	46.33
48	25 September 2026	167,409,211	1,910,149.75	58.63	41.37	1,119,928	790,222	53.42	46.58
49	25 Oktober 2026	166,613,728	1,910,149.75	58.35	41.65	1,114,666	795,483	53.16	46.84
50	25 November 2026	165,812,948	1,910,149.75	58.08	41.92	1,109,370	800,780	52.91	47.09



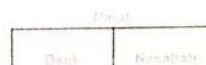
**LAMPIRAN**  
**JADWAL PENGAMBILALIHAN HISHSHAH BANK ATAS OBYEK AKAD OLEH NASABAH**  
**SERTA BIAYA SEWA/UJRAH ATAS OBYEK AKAD**

Ke-	Tanggal	Oustanding (Rp)	Biaya Sewa/Ujrah Per Bulan(Rp)	Nisbah Bank (%)	Nisbah Nasabah (%)	Nisbah Bank (Rp)	Nisbah Nasabah (Rp)	Hishshah Bank (%)	Hishshah Nasabah (%)
51	25 Desember 2026	165,006,836	1,910,149.75	57.80	42.20	1,104,038	806,112	52.65	47.35
52	25 Januari 2027	164,195,357	1,910,149.75	57.52	42.48	1,098,671	811,479	52.39	47.61
53	25 Februari 2027	163,378,475	1,910,149.75	57.23	42.77	1,093,267	816,882	52.13	47.87
54	25 Maret 2027	162,556,153	1,910,149.75	56.95	43.05	1,087,828	822,321	51.87	48.13
55	25 April 2027	161,728,356	1,910,149.75	56.66	43.34	1,082,353	827,797	51.60	48.40
56	25 Mei 2027	160,895,048	1,910,149.75	56.37	43.63	1,076,841	833,308	51.34	48.66
57	25 Juni 2027	160,056,191	1,910,149.75	56.08	43.92	1,071,293	838,857	51.07	48.93
58	25 Juli 2027	159,211,749	1,910,149.75	55.79	44.21	1,065,707	844,442	50.80	49.20
59	25 Agustus 2027	158,361,684	1,910,149.75	55.50	44.50	1,060,085	850,065	50.53	49.47
60	25 September 2027	157,505,959	1,910,149.75	55.20	44.80	1,054,425	855,725	50.26	49.74
61	25 Oktober 2027	156,644,537	1,910,149.75	54.90	45.10	1,048,727	861,423	49.98	50.02
62	25 November 2027	155,777,378	1,910,149.75	54.60	45.40	1,042,992	867,158	49.70	50.30
63	25 Desember 2027	154,904,446	1,910,149.75	54.30	45.70	1,037,218	872,932	49.43	50.57
64	25 Januari 2028	154,025,702	1,910,149.75	54.00	46.00	1,031,405	878,744	49.15	50.85
65	25 Februari 2028	153,141,107	1,910,149.75	53.69	46.31	1,025,554	884,595	48.86	51.14
66	25 Maret 2028	152,250,621	1,910,149.75	53.38	46.62	1,019,665	890,485	48.58	51.42
67	25 April 2028	151,354,207	1,910,149.75	53.07	46.93	1,013,735	896,414	48.29	51.71
68	25 Mei 2028	150,451,824	1,910,149.75	52.76	47.24	1,007,767	902,383	48.00	52.00
69	25 Juni 2028	149,543,433	1,910,149.75	52.44	47.56	1,001,758	908,391	47.71	52.29
70	25 Juli 2028	148,628,993	1,910,149.75	52.13	47.87	995,710	914,440	47.42	52.58
71	25 Agustus 2028	147,708,465	1,910,149.75	51.81	48.19	989,621	920,528	47.13	52.87
72	25 September 2028	146,781,807	1,910,149.75	51.49	48.51	983,492	926,658	46.83	53.17
73	25 Oktober 2028	145,848,980	1,910,149.75	51.16	48.84	977,322	932,828	46.54	53.46
74	25 November 2028	144,909,941	1,910,149.75	50.84	49.16	971,111	939,039	46.24	53.76
75	25 Desember 2028	143,964,650	1,910,149.75	50.51	49.49	964,859	945,291	45.93	54.07
76	25 Januari 2029	143,013,065	1,910,149.75	50.18	49.82	958,565	951,585	45.63	54.37
77	25 Februari 2029	142,055,144	1,910,149.75	49.85	50.15	952,229	957,921	45.33	54.67
78	25 Maret 2029	141,090,844	1,910,149.75	49.52	50.48	945,850	964,299	45.02	54.98
79	25 April 2029	140,120,125	1,910,149.75	49.18	50.82	939,430	970,720	44.71	55.29
80	25 Mei 2029	139,142,941	1,910,149.75	48.84	51.16	932,966	977,183	44.40	55.60
81	25 Juni 2029	138,159,252	1,910,149.75	48.50	51.50	926,460	983,690	44.08	55.92
82	25 Juli 2029	137,169,012	1,910,149.75	48.16	51.84	919,910	990,239	43.77	56.23
83	25 Agustus 2029	136,172,179	1,910,149.75	47.81	52.19	913,317	996,833	43.45	56.55
84	25 September 2029	135,168,709	1,910,149.75	47.47	52.53	906,680	1,003,470	43.13	56.87
85	25 Oktober 2029	134,158,556	1,910,149.75	47.12	52.88	899,998	1,010,151	42.81	57.19
86	25 November 2029	133,141,681	1,910,149.75	46.76	53.24	893,272	1,016,877	42.48	57.52
87	25 Desember 2029	132,118,033	1,910,149.75	46.41	53.59	886,502	1,023,648	42.15	57.85
88	25 Januari 2030	131,087,569	1,910,149.75	46.05	53.95	879,686	1,030,464	41.83	58.17
89	25 Februari 2030	130,050,244	1,910,149.75	45.69	54.31	872,825	1,037,325	41.50	58.50
90	25 Maret 2030	129,006,012	1,910,149.75	45.33	54.67	865,918	1,044,232	41.16	58.84
91	25 April 2030	127,954,827	1,910,149.75	44.97	55.03	858,965	1,051,185	40.83	59.17
92	25 Mei 2030	126,896,643	1,910,149.75	44.60	55.40	851,966	1,058,184	40.49	59.51
93	25 Juni 2030	125,831,414	1,910,149.75	44.23	55.77	844,920	1,065,230	40.15	59.85
94	25 Juli 2030	124,759,091	1,910,149.75	43.86	56.14	837,827	1,072,322	39.81	60.19
95	25 Agustus 2030	123,679,629	1,910,149.75	43.49	56.51	830,688	1,079,462	39.46	60.54
96	25 September 2030	122,592,980	1,910,149.75	43.11	56.89	823,500	1,086,650	39.12	60.88
97	25 Oktober 2030	121,499,095	1,910,149.75	42.73	57.27	816,265	1,093,885	38.77	61.23
98	25 November 2030	120,397,927	1,910,149.75	42.35	57.65	808,981	1,101,168	38.42	61.58
99	25 Desember 2030	119,289,426	1,910,149.75	41.97	58.03	801,650	1,108,500	38.06	61.94
100	25 Januari 2031	118,173,545	1,910,149.75	41.58	58.42	794,269	1,115,881	37.71	62.29
101	25 Februari 2031	117,050,235	1,910,149.75	41.19	58.81	786,839	1,123,311	37.35	62.65
102	25 Maret 2031	115,919,444	1,910,149.75	40.80	59.20	779,359	1,130,790	36.99	63.01
103	25 April 2031	114,781,125	1,910,149.75	40.41	59.59	771,830	1,138,319	36.62	63.38
104	25 Mei 2031	113,635,226	1,910,149.75	40.01	59.99	764,251	1,145,899	36.26	63.74
105	25 Juni 2031	112,481,698	1,910,149.75	39.61	60.39	756,621	1,153,529	35.89	64.11



LAMPIRAN  
 JADWAL PENGAMBILALIHAN HISHSHAH BANK ATAS OBYEK AKAD OLEH NASABAH  
 SERTA BIAYA SEWA/UJRAH ATAS OBYEK AKAD

Ko-	Tanggal	Outstanding (Rp)	Biaya Sewa/Ujrah Per Bulan(Rp)	Nisbah Bank (%)	Nisbah Nasabah (%)	Nisbah Bank (Rp)	Nisbah Nasabah (Rp)	Hishshah Bank (%)	Hishshah Nasabah (%)
106	25 Juli 2031	111,320,488	1,910,149.75	39.21	60.79	748,941	1,161,209	35.89	64.11
107	25 Agustus 2031	110,151,548	1,910,149.75	38.80	61.20	741,209	1,168,941	35.15	64.85
108	25 September 2031	108,974,824	1,910,149.75	38.40	61.60	733,426	1,176,724	34.77	65.23
109	25 Oktober 2031	107,790,265	1,910,149.75	37.99	62.01	725,591	1,184,559	34.39	65.61
110	25 November 2031	106,597,818	1,910,149.75	37.57	62.43	717,704	1,192,446	34.01	65.99
111	25 Desember 2031	105,397,432	1,910,149.75	37.16	62.84	709,764	1,200,386	33.63	66.37
112	25 Januari 2032	104,189,054	1,910,149.75	36.74	63.26	701,771	1,208,379	33.24	66.76
113	25 Februari 2032	102,972,630	1,910,149.75	36.32	63.68	693,725	1,216,424	32.86	67.14
114	25 Maret 2032	101,748,106	1,910,149.75	35.89	64.11	685,628	1,224,524	32.46	67.54
115	25 April 2032	100,515,429	1,910,149.75	35.47	64.53	677,473	1,232,677	32.07	67.93
116	25 Mei 2032	99,274,544	1,910,149.75	35.04	64.96	669,255	1,240,885	31.68	68.32
117	25 Juni 2032	98,025,398	1,910,149.75	34.60	65.40	661,003	1,249,147	31.28	68.72
118	25 Juli 2032	96,767,934	1,910,149.75	34.17	65.83	652,686	1,257,464	30.88	69.12
119	25 Agustus 2032	95,502,097	1,910,149.75	33.73	66.27	644,313	1,265,837	30.47	69.53
120	25 September 2032	94,227,832	1,910,149.75	33.29	66.71	635,885	1,274,265	30.07	69.93
121	25 Oktober 2032	92,945,083	1,910,149.75	32.85	67.15	627,400	1,282,749	29.66	70.34
122	25 November 2032	91,653,792	1,910,149.75	32.40	67.60	618,859	1,291,290	29.24	70.76
123	25 Desember 2032	90,353,904	1,910,149.75	31.95	68.05	610,262	1,299,888	28.83	71.17
124	25 Januari 2033	89,045,361	1,910,149.75	31.50	68.50	601,606	1,308,543	28.41	71.59
125	25 Februari 2033	87,728,105	1,910,149.75	31.04	68.96	592,894	1,317,256	27.99	72.01
126	25 Maret 2033	86,402,078	1,910,149.75	30.58	69.42	584,123	1,326,027	27.57	72.43
127	25 April 2033	85,067,222	1,910,149.75	30.12	69.88	575,294	1,334,856	27.14	72.86
128	25 Mei 2033	83,723,478	1,910,149.75	29.65	70.35	566,406	1,343,744	26.71	73.29
129	25 Juni 2033	82,370,787	1,910,149.75	29.18	70.82	557,459	1,352,691	26.28	73.72
130	25 Juli 2033	81,009,090	1,910,149.75	28.71	71.29	548,452	1,361,698	25.85	74.15
131	25 Agustus 2033	79,638,325	1,910,149.75	28.24	71.76	539,386	1,370,764	25.41	74.59
132	25 September 2033	78,258,434	1,910,149.75	27.76	72.24	530,259	1,379,891	24.97	75.03
133	25 Oktober 2033	76,869,355	1,910,149.75	27.28	72.72	521,071	1,389,079	24.53	75.47
134	25 November 2033	75,471,027	1,910,149.75	26.79	73.21	511,822	1,398,328	24.08	75.92
135	25 Desember 2033	74,063,389	1,910,149.75	26.31	73.69	502,511	1,407,638	23.63	76.37
136	25 Januari 2034	72,646,378	1,910,149.75	25.82	74.18	493,139	1,417,011	23.18	76.82
137	25 Februari 2034	71,219,932	1,910,149.75	25.32	74.68	483,704	1,426,446	22.72	77.28
138	25 Maret 2034	69,783,988	1,910,149.75	24.83	75.17	474,206	1,435,944	22.27	77.73
139	25 April 2034	68,338,483	1,910,149.75	24.33	75.67	464,645	1,445,505	21.80	78.20
140	25 Mei 2034	66,883,354	1,910,149.75	23.82	76.18	455,020	1,455,129	21.34	78.66
141	25 Juni 2034	65,418,536	1,910,149.75	23.31	76.69	445,332	1,464,818	20.87	79.13
142	25 Juli 2034	63,943,965	1,910,149.75	22.80	77.20	435,578	1,474,571	20.40	79.60
143	25 Agustus 2034	62,459,575	1,910,149.75	22.29	77.71	425,760	1,484,390	19.93	80.07
144	25 September 2034	60,965,302	1,910,149.75	21.77	78.23	415,877	1,494,273	19.45	80.55
145	25 Oktober 2034	59,461,080	1,910,149.75	21.25	78.75	405,927	1,504,222	18.97	81.03
146	25 November 2034	57,946,841	1,910,149.75	20.73	79.27	395,912	1,514,238	18.49	81.51
147	25 Desember 2034	56,422,521	1,910,149.75	20.20	79.80	385,829	1,524,320	18.00	82.00
148	25 Januari 2035	54,888,051	1,910,149.75	19.67	80.33	375,680	1,534,470	17.51	82.49
149	25 Februari 2035	53,343,364	1,910,149.75	19.13	80.87	365,463	1,544,687	17.02	82.98
150	25 Maret 2035	51,788,393	1,910,149.75	18.59	81.41	355,178	1,554,972	16.52	83.48
151	25 April 2035	50,223,067	1,910,149.75	18.05	81.95	344,824	1,565,325	16.02	83.98
152	25 Mei 2035	48,647,319	1,910,149.75	17.51	82.49	334,402	1,575,748	15.52	84.48
153	25 Juni 2035	47,061,080	1,910,149.75	16.96	83.04	323,910	1,586,240	15.02	84.98
154	25 Juli 2035	45,464,278	1,910,149.75	16.40	83.60	313,348	1,596,801	14.51	85.49
155	25 Agustus 2035	43,856,845	1,910,149.75	15.85	84.15	302,716	1,607,433	13.99	86.01
156	25 September 2035	42,238,709	1,910,149.75	15.29	84.71	292,013	1,618,136	13.48	86.52
157	25 Oktober 2035	40,609,798	1,910,149.75	14.72	85.28	281,239	1,628,910	12.96	87.04
158	25 November 2035	38,970,042	1,910,149.75	14.16	85.84	270,394	1,639,756	12.43	87.57
159	25 Desember 2035	37,319,368	1,910,149.75	13.58	86.42	259,476	1,650,674	11.91	88.09
160	25 Januari 2036	35,657,703	1,910,149.75	13.01	86.99	248,485	1,661,665	11.38	88.62



LAMPIRAN  
**JADWAL PENGAMBILALIHAN HISHSHAH BANK ATAS OBYEK AKAD OLEH NASABAH  
 SERTA BIAYA SEWA/UJRAH ATAS OBYEK AKAD**

Ke-	Tanggal	Outstanding (Rp)	Biaya Sewa/Ujrah Per Bulan(Rp)	Nisbah Bank (%)	Nisbah Nasabah (%)	Nisbah Bank (Rp)	Nisbah Nasabah (Rp)	Hishshah Bank (%)	Hishshah Nasabah (%)
161	25 Februari 2036	33,984,974	1,910,149.75	12.43	87.57	237,421	1,672,729	11.38	88.62
162	25 Maret 2036	32,301,108	1,910,149.75	11.85	88.15	226,283	1,683,866	10.31	89.69
163	25 April 2036	30,606,029	1,910,149.75	11.26	88.74	215,072	1,695,078	9.77	90.23
164	25 Mei 2036	28,899,665	1,910,149.75	10.67	89.33	203,785	1,706,365	9.22	90.78
165	25 Juni 2036	27,181,939	1,910,149.75	10.07	89.93	192,424	1,717,726	8.67	91.33
166	25 Juli 2036	25,452,775	1,910,149.75	9.47	90.53	180,986	1,729,163	8.12	91.88
167	25 Agustus 2036	23,712,099	1,910,149.75	8.87	91.13	169,473	1,740,677	7.57	92.43
168	25 September 2036	21,959,832	1,910,149.75	8.27	91.73	157,883	1,752,267	7.01	92.99
169	25 Oktober 2036	20,195,898	1,910,149.75	7.65	92.35	146,216	1,763,934	6.44	93.56
170	25 November 2036	18,420,219	1,910,149.75	7.04	92.96	134,471	1,775,679	5.88	94.12
171	25 Desember 2036	16,632,718	1,910,149.75	6.42	93.58	122,648	1,787,502	5.31	94.69
172	25 Januari 2037	14,833,314	1,910,149.75	5.80	94.20	110,746	1,799,404	4.73	95.27
173	25 Februari 2037	13,021,929	1,910,149.75	5.17	94.83	98,765	1,811,385	4.15	95.85
174	25 Maret 2037	11,198,484	1,910,149.75	4.54	95.46	86,704	1,823,445	3.57	96.43
175	25 April 2037	9,362,897	1,910,149.75	3.90	96.10	74,563	1,835,587	2.99	97.01
176	25 Mei 2037	7,515,089	1,910,149.75	3.26	96.74	62,341	1,847,808	2.40	97.60
177	25 Juni 2037	5,654,977	1,910,149.75	2.62	97.38	50,038	1,860,112	1.80	98.20
178	25 Juli 2037	3,782,480	1,910,149.75	1.97	98.03	37,653	1,872,497	1.21	98.79
179	25 Agustus 2037	1,897,515	1,910,149.75	1.32	98.68	25,185	1,884,965	0.61	99.39
180	25 September 2037	0	1,910,149.75	0.66	99.34	12,634	1,897,515	0.00	100.00

Bank	Nasabah
------	---------

## 2. Lembar Penilaian Objek MMQ Bukan Agunan



### Lampiran 27. Laporan Penilaian Objek MMQ Bukan Agunan


#### A. Mekanisme Penilaian

1. Proses penilaian dilakukan oleh unit bisnis secara *on desk* atau tanpa kunjungan ke obyek penilaian berdasarkan:
  - a. Obyek/aset Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam Pembiayaan BSI Implan dan BSI Pensiun adalah Tanah/Tanah dan Bangunan/Apartemen/Kendaraan bermotor (Mobil atau Motor).
  - b. Harga pasar objek MMQ dengan cara melihat data harga pasar pada:
    - 1) Situs internet atau;  
Contoh:
      - Situs internet untuk tanah dan properti dapat dilihat pada [www.rumahdijual.com](http://www.rumahdijual.com) , [www.rumah123.com](http://www.rumah123.com) , [www.olx.com](http://www.olx.com) , [www.raywhite.com](http://www.raywhite.com) dan situs lainnya yang memiliki informasi penjualan atau harga tanah dan/atau bangunan/toko *online*.
      - Situs internet untuk kendaraan dapat dilihat pada [www.mobil123.com](http://www.mobil123.com) , [www.carmudi.co.id](http://www.carmudi.co.id) , [www.olx.com](http://www.olx.com) dan situs lainnya yang memiliki informasi penjualan atau harga kendaraan.
    - 2) Brosur atau surat penawaran dari developer untuk rumah baru atau;
    - 3) Majalah/Surat kabar atau;
    - 4) Dokumen pendukung seperti AJB, PBB, faktur pembelian atau pernyataan nasabah dll.
  - c. Data pembandingan dapat bersumber dari situs internet/majalah/surat kabar dan lain-lain. Apabila dari situs internet lampiran data pembandingan dalam bentuk *print screen*.
  - d. Surat pernyataan bermaterai yang ditandatangani nasabah dan pasangan terkait spesifikasi dan lokasi obyek/aset adalah benar milik nasabah dan keberadaannya.
  - e. Penilaian secara *on site* dapat dilakukan apabila diperlukan.
  - f. Nilai asset/obyek MMQ yang menjadi agunan di bank lain dan tidak di-*take over* pembiayaannya adalah sebesar limit pembiayaan pada *iDeb checking* dikurang *outstanding* pokok bulan berjalan pada *iDeb checking*. Jika akan di-*take over* maka penilaian dapat menggunakan penilaian baru atau nilai sebesar nilai agunan pada *iDeb Checking*.
2. Melengkapi bukti kepemilikan
  - a. *Copy* bukti kepemilikan tanah berupa SHM/SHGB/SHMSRS/AJB/PPJB/ hasil *Ideb Checking* pada obyek yang masih menjadi agunan pada bank lain/surat pernyataan nasabah untuk objek MMQ berupa tanah/bangunan/tanah dan bangunan/ apartemen/ nasabah.
  - b. *Copy* bukti kepemilikan kendaraan bermotor berupa BPKB/STNK/Surat Pernyataan nasabah untuk objek MMQ berupa kendaraan bermotor. Apabila BPKB/STNK bukan atas nama nasabah/pasangan maka dapat melengkapi *copy* bukti kuitansi transaksi jual beli dan foto kendaraan.

- c. Copy faktur pembelian/kuitansi pembelian/surat pernyataan nasabah untuk objek MMQ berupa barang elektronik atau furniture.
  - d. Untuk obyek MMQ selain atas nama nasabah dan pasangan seperti Orangtua, Mertua, Anak dan Kakak/adik maka melengkapi surat pernyataan hibah dari pemilik objek MMQ.
3. Top Up Pembiayaan
- a. Bank tetap melakukan penilaian nilai objek akad (*taqwim al 'urudh*) atas objek MMQ
  - b. Akad eksisting di *addendum*, yaitu bank membeli kembali porsi hishshah milik nasabah sebesar top up, sehingga porsi bank menjadi total porsi sejumlah *outstanding* pokok *eksisting* di tambah porsi *top up*.
4. Penilaian Obyek MMQ
- a. Untuk Top Up Bank tetap melakukan penilaian nilai obyek akad (*taqwim al 'urudh*) atas obyek MMQ
  - b. Akad eksisting di *addendum*, yaitu bank membeli kembali porsi hishshah milik nasabah sebesar top up, sehingga porsi bank menjadi total porsi sejumlah *outstanding* pokok *eksisting* di tambah porsi *top up*.
  - c. Nilai asset/obyek MMQ yang menjadi agunan adalah sebesar limit pembiayaan pada *I-Deb checking* dikurang *outstanding* pokok bulan berjalan pada *I-Deb checking*.

Poin A pada Lampiran ini hanya sebagai panduan penilaian objek MMQ. Hal-hal lain yang belum dijelaskan pada poin A lampiran ini, agar merujuk ketentuan pada PTO MMQ Retail "Petunjuk Teknis Operasional Implementasi Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam Pembiayaan Segmen Retail". Penggunaan *template* Laporan Penilaian Objek Aset MMQ Bukan Agunan pada PTO MMQ Retail juga berlaku

**B. Kertas Kerja Penilaian Objek MMQ**

<b>LAPORAN PENILAIAN OBYEK MUSYARAKAH MUTANAQISAH YANG TIDAK MENJADI AGUNAN</b>				
<i>Assalaamu'alaikum Warrahmatullahi Wabbarakatuh</i>				
Semoga Saudara dan Seluruh Staf selalu dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat taufik hidayah serta dalam perlindungan Allah SWT. Berikut kami sampaikan rincian objek MMQ yang dinilai:				
<b>I. DATA UMUM</b>				
Nama Nasabah/Calon Nasabah	:			
Alamat Nasabah/Calon Nasabah	:			
Tanggal Penilaian	:			
Nama Penilai	:			
<b>II. OBYEK MMQ</b>				
<b>A. TANAH KOSONG/TANAH DAN BANGUNAN/APARTEMENT</b>				
Dokumen Kepemilikan	:			
Alamat objek MMQ	:			
Luas Tanah	:			
Luas Bangunan	:			
Kondisi objek MMQ	:			
Sumber Data	:			
Kesimpulan kami terhadap objek MMQ:				
Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Harga (Rp/m <sup>2</sup> )	Total Harga (Rp)	
Tanah			Rp	
Bangunan			Rp	
Sarana Pelengkap				
Total			Rp	
Pembulatan			Rp	
<b>B. KENDARAAN</b>				
Dokumen Kepemilikan	:	Surat Pernyataan atau BPKB, STNK, lainnya Nomor: .....		
		(*lingkari yang digunakan)		
No. Plat Kendaraan	:	an		
Alamat/Lokasi MMQ	:	.....		
Jenis	:	Motor, Mobil, Kendaraan Niaga (*Pilih salah satu)		
Tipe	:	.....		
Merk	:	.....		
Tahun Pembuatan	:	.....		
Kondisi	:	.....		
Sumber Data	:	(Diisi sumber data yang diperoleh misal <i>website, Showroom, dealear</i> , informasi nasabah dll)		
Kesimpulan kami terhadap objek MMQ:				
Uraian	Unit	Tahun pembuatan	Harga (Rp/unit)	Total harga (Rp)



**LAPORAN PENILAIAN OBYEK MUSYARAKAH MUTANAQISAH  
YANG TIDAK MENJADI AGUNAN**



1 Unit Toyota avanza				
Total				
Pembulatan				

**C. BARANG ELEKTRONIK/FURNITURE**

Jenis Barang/Obyek : .....  
 Merk : .....  
 Tipe : (Televisi/Mesin Cuci/AC/Handphone/Laptop/dll) \*pilih salah satu  
 Tahun Pembelian : .....  
 Sumber Data : (Diisi sumberdata yang diperoleh misal website, showroom, Dealer, Pernyataan/informasi nasabah, dll)

Kesimpulan kami terhadap objek MMQ:

Uraian	Unit	Tahun pembuatan/pembelian	Harga (Rp/unit)	Total harga (Rp)
1 unit .....				
Total				
Pembulatan				

Demikian kami sampaikan, agar laporan ini dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatian dan kerjasama saudara kami ucapkan terima kasih.

Purwokerto, tanggal

Penilai,

Menyetujui,

Marketing

Branch Manager

**C. Surat Pernyataan Aset dan Kuasa Skema Akad MMQ (Unsecured)**

**Surat Pernyataan dan Kuasa**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :  
 Alamat :  
 No. KTP :  
 Nama Instansi/perusahaan :  
 No. Rekening payroll/manfaat pensiun :  
 Telepon : (.....) ..... Handphone: .....

(selanjutnya disebut "**Pegawai/Nasabah**").

Nasabah/calon nasabah terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa nama yang tertera di atas merupakan calon nasabah/anasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) dan dalam rangka memperoleh Fasilitas Pembiayaan BSI Mitraguna berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqishah ("Akad MMQ") yang digunakan untuk membiayai pembelian / refinancing/ renovasi / takeover dari bank lain atas:

(Pilih salah satu ,Lingkari salah satu

Jenis Obyek MMQ : Rumah / Apartemen / Mobil/Tanah/sawah/Ladang

Luas Tanah/Bangunan :.....m2/.....m2

Atas Nama:.....

Alamat:.....

No. SHM/SHGB/SHMSRS/ No AJB/No PPJB/No Girik: .....

Keterangan Lainnya tidak ada IMB

Jenis Obyek MMQ: Mobil/Motor

Nomor BPKB : .....

Nomor Polisi : .....

Merek : .....

Atas nama : .....

(selanjutnya disebut "**Obyek MMQ**").

Jenis Obyek: Barang Elektronik /Furniture:

Jenis Barang Elektronik/furniture: .....

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Pegawai/Nasabah menyatakan dan menjamin kepada BSI bahwa:

1. Dalam rangka memperoleh pembiayaan BSI Mitraguna BUMN dengan skema musyarakah mutanaqishah dengan ini menyatakan bahwa bersedia obyek dengan spesifikasi yang tertera diatas akan dijadikan obyek pembiayaan MMQ dan adalah benar milik saya dengan atas nama.....
2. Saya berjanji jika saat pengajuan pembiayaan obyek/asset yang menjadi obyek MMQ tidak dalam kondisi sebagai jaminan/agunan maka dengan ini mengikatkan diri kepada BSI bahwa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BSI, saya/pasangan tidak sedang dan tidak akan menjaminkan/membebankan kepada pihak manapun juga dan dengan cara bagaimanapun juga atau mengikatnya sebagai jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit/pembiayaan/pinjaman uang dari pihak manapun juga kecuali kepada BSI.
3. Jika obyek MMQ masih merupakan agunan di lembaga keuangan maka saya menjaga kelancaran pembiayaan dan penilaian obyek MMQ sesuai ketentuan Bank.

4. Saya bertanggung jawab sepenuhnya atas segala risiko, tuntutan/klaim, gugatan, permintaan ganti rugi, komplain, dan tanggung jawab dalam bentuk apapun juga dari pihak manapun, baik yang sekarang ada maupun di kemudian hari yang timbul akibat dari dibuatnya janji-janji dan pernyataan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa ini atau sehubungan dengan dilaksanakannya pernyataan-pernyataan dari saya oleh BSI.
5. Menjaga obyek MMQ hingga masa pembiayaan dan bersedia dilakukan kunjungan oleh Bank untuk memastikan obyek MMQ masih terjaga.
6. Memberikan kuasa kepada Bank untuk memblokir sejumlah uang di rekening.....senilai *top up* pembiayaan sampai dengan proses *take over* pembiayaan/kredit dari Bank..... telah selesai dilakukan dan Bank telah menerima seluruh dokumen persyaratan. [*khusus untuk take over top up*]
7. Mengenai Surat Pernyataan dan Kuasa ini maupun segala akibatnya, termasuk pelaksanaan hukumnya saya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Agama Banyumas di Banyumas, demikian dengan tidak mengurangi hak dan wewenang BSI untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Pegawai/Nasabah di muka pengadilan lainnya baik di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia.
8. Surat Pernyataan dan Kuasa ini merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Akad MMQ yang ditandatangani oleh dan antara Pegawai/Nasabah dengan BSI.

Demikian Surat Pernyataan dan Kuasa ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenar-benarnya, dalam keadaan sadar dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga, dapat dipergunakan sebagaimana mestinya serta tidak dapat dicabut tanpa persetujuan terlebih dahulu dari BSI.

Purwokerto, tanggal

Pegawai/Nasabah

Menyetujui,  
Suami/Istri/Pihak Ketiga

*Materai*

Nasabah

\*Ditandatangani oleh pihak ketiga/suami/istri atau keluarga langsung, jika aset/obyek MMQ atas nama pihak ketiga/suami/istri nasabah

**D. Format Surat Pernyataan Hibah dan Wa'ad**

**Surat Pernyataan Hibah**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....  
 Alamat : .....  
 No. KTP : .....  
 No.Telepon/*Handphone* : .....

(selanjutnya disebut "**Pemberi Hibah**").

**Pemberi Hibah** dengan ini memberikan objek hibah kepada **penerima hibah** sebagai berikut:

Nama Nasabah/Calon nasabah: .....  
 Alamat : .....  
 No. KTP : .....  
 No. Rekening payroll/manfaat pensiun: .....  
 No.Telepon/*Handphone* : .....

(selanjutnya disebut "**Penerima Hibah**" (calon nasabah/nasabah)

**Pemberi Hibah** dan **penerima hibah (calon nasabah/nasabah)** terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

**Pemberi Hibah** adalah merupakan keluarga inti dari **penerima Hibah** dengan status sebagai..... dengan ini memberikan objek hibah kepada **Penerima Hibah** dalam rangka permohonan pembiayaan (Mitraguna/Prapensiun/Pensiun) yang diajukan **Penerima Hibah** kepada PT Bank Syariah Indonesia,Tbk. Pembiayaan berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqishah ("Akad MMQ") yang digunakan untuk *refinancing* atas objek yang dihibahkan. Adapun objek hibah adalah sebagaimana dengan rincian sbb.:

1Pilih salah satu 2Lingkari salah satu

Jenis Obyek : Rumah / Apartemen / Mobil/Tanah/sawah/Ladang/Ruko  
 Luas Tanah/Bangunan : ..... meter persegi / ..... meter persegi  
 Atas Nama : .....  
 Alamat obyek : .....  
 Keterangan Lainnya : .....

Jenis Obyek : Mobil/Motor  
 Nomor BPKB/Nomor Polisi: .....  
 Merek : .....  
 Tahun Kendaraan : .....  
 Atas nama : .....

Jenis Obyek : .....  
 Merk Barang Elektronik/jenis furniture : .....  
 Atas nama : .....  
 Tahun Pembelian : .....

## Wa'ad Pengembalian Obyek Yang Dihilahkan

Pada Hari ini, Hari..... Tanggal..... yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : .....  
 Alamat : .....  
 No. KTP : .....  
 No.Telepon/*Handphone* : .....

selanjutnya disebut **Penerima Hibah** (Calon Nasabah/Nasabah)

2. Nama Nasabah/Calon nasabah : .....  
 Alamat : .....  
 No. KTP : .....  
 No.Telepon/*Handphone* : .....

(selanjutnya disebut "**Pemberi Hibah**" (Pemilik Aset Awal)

**Penerima Hibah** (Calon Nasabah/nasabah) dan **Pemberi Hibah** (Pemilik Aset Awal) terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penerima Hibah sesuai surat pernyataan hibah telah menerima hibah dari Pemberi Hibah sesuai jenis obyek di bawah dan akan menjaga serta memelihara aset yang menjadi obyek refinancing pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank Syariah Indonesia (BSI).
2. Penerima Hibah selama masa pembiayaan tidak akan menjual aset kecuali pada BSI dalam rangka pembiayaan dengan skema ba'1 dalam rangka MMQ dan tidak mengalihkan/mengagunkan/ menggadaikan obyek MMQ pada pihak lain.
3. Tidak akan membongkar atau memindahkan Obyek Akad MMQ dan/atau Agunan dan akan memastikan bahwa Obyek Akad MMQ dan/atau Agunan (atau suatu bagian daripadanya) tidak akan dibongkar atau dipindahkan
4. Penerima Hibah akan menghibahkan kembali kepada pemberi hibah sebagai pemilik asal setelah pembiayaan di BSI dinyatakan Lunas

Obyek pembiayaan yang akan dihibahkan kembali ke Pemberi Hibah adalah sebagai berikut:

\*Pilih salah satu ;Lingkari salah satu

Jenis Obyek MMQ: Tanah dan bangunan

Luas Tanah/Bangunan: .....m2/.....m2

No. SHM/SHGB/SHMSRS/No Girik/AJB: .....

Atas Nama:.....

Alamat obyek : .....

Keterangan Lainnya .....

Jenis Obyek: Mobil/Motor

Nomor BPKB/Nomor Polisi:.....

Merek: .....

Tahun

Kendaraan:.....

Atas nama: .....

Jenis Obyek

Merk Barang Elektronik/jenis furniture:.....

Atas nama:.....

Tahun Pembelian:.....

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini **Penerima Hibah** (calon nasabah/Nasabah) akan menggunakan obyek akad MMQ untuk praktik yang wajar dalam usaha, yang sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menyimpang dengan prinsip prinsip syariah.

Demikian Wa'ad ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenar-benarnya, dalam keadaan sadar dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga sebagai janji Penerima Hibah untuk menghibahkan kembali aset yang menjadi obyek MMQ kepada Pemberi Hibah setelah pembiayaan Penerima Hibah dinyatakan lunas oleh BSI.

Purwokerto, tanggal  
**Penerima Hibah (Nasabah)**

**Pemberi Hibah (Pemilik Aset Awal)**

**Nasabah**

**Pihak ketiga**

## Lampiran 5

### SURAT KETERANGAN UJIAN 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: 2296/Un.19/FEBI.J.PS/PP.009/06/2022

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 : Fina Latifatunnida  
NIM : 1817202059  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Pembimbing : Ubaidillah, S.E., M.E.I  
Judul : Implementasi Wa'ad Dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Produk Pembiayaan Asset Refinancing Di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1

Pada tanggal 06/07/2022 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, 7 Juli 2022  
Koord. Prodi Perbankan Syariah



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

## Lampiran 6

### SURAT KETERANGAN 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

#### SURAT KETERANGAN LULUS UJIAN KOMPREHENSIF

Nomor: 2498/Un.19/FEBI.J.PS/PP.009/06/2022

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

Nama : Fina Latifatunnida  
NIM : 1817202059  
Program Studi : Perbankan Syariah

Pada tanggal 21/07/2022 telah melaksanakan ujian komprehensif dan dinyatakan LULUS, dengan nilai : **86 / A**

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat mendaftar ujian munaqasyah.

Dibuat di Purwokerto  
Tanggal **21 Juli 2022**  
Koord. Prodi Perbankan Syariah



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



## Lampiran 7

### SURAT KETERANGAN TELAH RISET INDIVIDUAL

25 Juli 2022  
02/108A-3/774  
Lampiran: 1 lembar

Kepada Yth.  
UIN Prof. Kiai Haji Saifudin Zuhri Purwokerto  
Area Purwokerto



PT Bank Syariah Indonesia, Tbk  
Area Financing Operation Purwokerto  
Gedung KC Purwokerto Sudirman 1  
Jl. Jend. Sudirman No.433  
Purwokerto 53116 – Jawa Tengah  
Telp. (0281) 6574500, 6572600

U.p.: Ibu Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak., Koord. Prodi Perbankan Syariah

Perihal: **Izin Riset Individual Kepada Saudari Fina Latifatunnida**

Reff.: - Surat UIN Prof. Kiai Haji Saifudin Zuhri Purwokerto Nomor 2400/U.n.19/FEBI.J.PS/PP.009/VII/2022 Tanggal 13 Juli 2022 perihal permohonan izin riset individual

*Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Semoga Bapak/Ibu dan seluruh staff selalu dalam keadaan sehat walafiat dan selalu mendapat taufik dan hidayah dari Allah SWT.

Sesuai perihal tersebut diatas dengan ini kami memberikan izin untuk melakukan penelitian mahasiswi dengan data sebagai berikut:

Nama:	Fina Latifatunnida
NIM:	1817202059
Tempat/Lokasi:	PT Bank Syariah Indonesia. Tbk, Area Financing Operation Purwokerto
Periode:	Juli s/d Agustus 2022

Izin yang diberikan terbatas sesuai referensi diatas dengan tetap memperhatikan kerahasiaan data perbankan.

Demikian kami sampaikan, mohon. Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

**PT BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk.**  
**AREA FINANCING OPERATION PURWOKERTO**

  
**Zulveri**  
AFO Manager



**Lampiran 8**

**DOKUMENTASI PROSES PENELITIAN**



*Foto bersama Karyawan BSI*



*Kegiatan Marketing BSI bersama PLN purwokerto*



*Proses Pengumpulan data bersama LPDC*



*Wawancara bersama CBRM*



*Wawancara bersama Sales Force*



*Wawancara bersama FCLA*

## Lampiran 9

### BLANKO BIMBINGAN SKRIPSI



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

#### BLANKO/KARTU BIMBINGAN

Nama : Fina Latifatunnida  
NIM : 1817202059  
Prodi/semester : Perbankan Syariah/VII  
Dosen Pembimbing : Ubaidillah, S.E., M.E.I  
Judul Skripsi : Implementasi Wa'ad Dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Produk Pembiayaan Asset Refinancing di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman I

No	Bulan	Hari/Tanggal	Materi Bimbingan*)	Tanda Tangan**)	
				Pembimbing	Mahasiswa
1	Januari	Rabu, 26/01/2022	1. Tata tulis 2. Judul 4. Latarbelakang 6. Rumusan masalah point 2 dan 3 dilebur menjadi satu, dengan memperbanyak sub bab 7. Manfaat penelitian 8. Kajian pustaka diperkaya dengan jurnal terbaru yang mendukung dengan catatan di atas tahun 2019 9. Teknik pengumpulan data : a. observasi b. wawancara c. dokumentasi 10. Sumber data : a. primer b. skunder 11. Daftar Pustaka		



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

2	Mei	Senin, 30/05/2022	1. Manfaat Penelitian 2. Definisi Operasional 3. Data Primer		
3	September	Selasa, 20/09/2022	1. Fokuskan pada hasil penelitian terkait wa'ad 2. Tambahkan landasan teologis		
4	September	Selasa, 27/09/2022	1. Perbaiki pada sistematika penulisan 2. Perbaiki pada alur pembahasan 3. Abstrak dan penutup lebih diringkas pada pokok-pokok gagasan		

\*) diisi pokok-pokok bimbingan;

\*\*) diisi setiap selesai bimbingan.

Purwokerto, 27 September 2022  
Pembimbing,

**Ubaidillah, S.E., M.E.I**  
NIP. 19880924 201903 1 008

## Lampiran 10

### SURAT REKOMENDASI MUNAQOSAH



**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.uinsaizu.ac.id

#### REKOMENDASI MUNAQOSAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak.  
NIP : 19920613 201801 2 001  
Jabatan : Koordinator Prodi Perbankan Syariah

Menerangkan bahwa mahasiswa atas nama:

Nama : Fina Latifatunnida  
NIM : 1817202059  
Semester/ SKS : IX/ 143 SKS  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Tahun Akademik : 2021/2022

Menerangkan bahwa skripsi mahasiswa tersebut telah siap untuk diujikan dan yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan akademik sebagaimana yang telah ditetapkan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat sebagai salah satu persyaratan untuk mendaftar ujian munaqosah dan digunakan sebagaimana mestinya.

Koord. Prodi Perbankan Syariah



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

Dibuat di Purwokerto  
Tanggal 16 November 2022  
Dosen Pembimbing



Ubaidillah, S.E., M.E.I.

## Lampiran 11

### SURAT KETERANGAN WAKAF



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
UPT PERPUSTAKAAN**

Jalan Jenderal A. Yani No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553  
Website: <http://lib.uinsaizu.ac.id>, Email: [lib@uinsaizu.ac.id](mailto:lib@uinsaizu.ac.id)

### SURAT KETERANGAN SUMBANGAN BUKU

Nomor : B-3301/Un.19/K.Pus/PP.08.1/9/2022

Yang bertandatangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : FINA LATIFATUNNIDA  
NIM : 1817202059  
Program : SARJANA / S1  
Fakultas/Prodi : FEBI / PS

Telah menyumbangkan buku ke Perpustakaan UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dengan judul dan penerbit ditentukan oleh perpustakaan. Sumbangan buku tersebut dilakukan secara kolektif atau gabungan dengan menipitkan uang sebesar :

**Rp 40.000,00 (Empat Puluh Ribu Rupiah)**

Uang terkumpul dibelanjakan buku yang kemudian buku hasil pembeliannya diserahkan secara sukarela sebagai koleksi perpustakaan UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk menjadi maklum dan dapat digunakanseperlunya.

Purwokerto, 23 September 2022  
Kepala,  
  
Aris Nurohman



Lampiran 12

SERTIFIKAT BTA PPI



**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.ainpurwokerto.ac.id](http://www.ainpurwokerto.ac.id)

**SERTIFIKAT**

Nomor: In.17/UPT.MAJ/13372/06/2020

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

**NAMA** : FINA LATIFATUNNIDA  
**NIM** : 1817202059

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	:	75
# Tartil	:	85
# Imla`	:	85
# Praktek	:	90
# Nilai Tahfidz	:	90



Purwokerto, 06 Jan 2020



ValidationCode

Lampiran 13

SERTIFIKAT APLIKASI KOMPUTER

**SERTIFIKAT**  
APLIKASI KOMPUTER

KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
**UPT TEKNOLOGI INFORMASI DAN PANGKALAN DATA**  
Alamat: Jl. Jend. Ahmad Yani No. 40A Telp. 0281-635624 Website: www.iainpurwokerto.ac.id Purwokerto 53126

**IAIN PURWOKERTO**

No. IN.17/UPT-TIPD/7097/IX/2022

**SKALA PENILAIAN**

SKOR	HURUF	ANGKA
86-100	A	4.0
81-85	A-	3.6
76-80	B+	3.3
71-75	B	3.0
65-70	B-	2.6

Diberikan Kepada:

**FINA LATIFATUNNIDA**  
NIM: 1817202059


Tempat / Tgl. Lahir: Banyumas, 07 Oktober 1999

Sebagai tanda yang bersangkutan telah menempuh dan **LULUS** Ujian Akhir Komputer pada Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Program **Microsoft Office®** yang telah diselenggarakan oleh UPT TIPD IAIN Purwokerto.



**MATERI PENILAIAN**

MATERI	NILAI
Microsoft Word	90 / A
Microsoft Excel	79 / B+
Microsoft Power Point	74 / B

Purwokerto, 23 September 2022  
Kepala UPT TIPD



**Dr. H. Fajar Hardoyono, S.Si, M.Sc**  
NIP. 19801215 200501 1 003



CS  
Egiprius Wajidi Gendayana



## Lampiran 14

### SERTIFIKAT PPL dan 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 53125  
Telp : 0281-635624, Fax : 0281-636553, www.febi.iainpurwokerto.ac.id

**Sertifikat**

Nomor : 871/Un.19/D.FEBI/PP.09/4/2022

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 : Fina Latifatunnida  
NIM : 1817202059

Telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Periode I Tahun 2022 di :

**Bank BSI Syariah KC Purwokerto 1**

Mulai Bulan Januari 2022 sampai dengan Februari 2022 dan dinyatakan **Lulus** dengan mendapatkan nilai **A**.  
Sertifikat Ini diberikan sebagai tanda bukti telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dan sebagai syarat mengikuti ujian *Munaqosyah/Skripsi*.

Mengetahui,  
Dekan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Purwokerto, 4 April 2022

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

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



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
**UIN PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO**  
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto 53125  
Telp : 0281-635624, Fax : 0281-636553, www.febi.iainpurwokerto.ac.id

**Sertifikat**

Nomor : 1161/In.17/D.FEBI/PP.009/X/2021

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

Nama : Fina Latifatunnida  
NIM : 1817202059

Dinyatakan **Lulus** dengan Nilai **85 (A-)** dalam mengikuti Praktek Bisnis Mahasiswa (PBM) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Periode II Tahun Ajaran 2020/2021.

Mengetahui,  
Dekan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Purwokerto, 15 Oktober 2021

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

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





Lampiran 15

SERTIFIKAT KKN



**SERTIFIKAT**

Nomor: 381/K.LPPM/KKN.48/08/2021

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

Nama : **FINA LATIFATUNNIDA**  
NIM : **1817202059**  
Fakultas/Prodi : **FEBI / PSY**

**TELAH MENGIKUTI**

Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan Ke-48 Tahun 2021  
dan dinyatakan **LULUS** dengan Nilai **95 (A)**.

Purwokerto, 29 Oktober 2021  
Ketua LPPM,  
Dr. H. Ansori, M.Ag.  
NIP. 19650407 199203 1 004







## Lampiran 18

### DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Identitas Diri
  1. Nama Lengkap : Fina Latifatunnida
  2. NIM : 1817202059
  3. Tempat/Tanggal lahir : Banyumas, 07 Oktober 1999
  4. Alamat rumah : Jl. Gedongpapak RT 01/RW 01 Desa Pageraji  
Kec.Cilongok, Kab. Banyumas
  5. Nama Ayah : Khozinudin
  6. Nama Ibu : Hidayatul Hamdiyah
  7. Jumlah Saudara Kandung : 2 (Dua)
2. Riwayat Pendidikan
  1. Pendidikan Formal
    - a. SD/MI, tahun lulus : MI Ma' Arif NU 1 Pageraji, 2012
    - b. SMP/MTs, tahun lulus : MTs Ma' Arif NU 1 Cilongok, 2015
    - c. SMA/MAN, tahun lulus : MAPK MAN 1 Surakarta, 2018
    - d. S1, tahun masuk : UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri  
Purwokerto, 2018
  2. Pendidikan Non-Formal
    - a. Pondok Pesantren Hadil Iman, Banjarsari Surakarta
    - b. Pondok Pesantren Darul Falah, Purwokerto Barat
3. Pengalaman Organisasi
  1. Osis MTs Ma' Arif NU 1 Cilongok
  2. OPPK MAPK MAN 1 Surakarta
  3. HMI FEBI UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri
4. Pengalaman Kerja
  1. Admin BSI KC Purwokerto Sudirman 1

Purwokerto, 17 November 2022



Fina Latifatunnida