

**IMPLEMENTASI AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQIṢAH*
PADA PRODUK KPR BRI SYARIAH iB DI BANK BRI
SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU CILACAP**



IAIN PURWOKERTO

LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)

IAIN PURWOKERTO

Disusun oleh:

**AINUN DWIKE SUMEYND
NIM: 1617203048**

**PROGRAM DIPLOMA TIGA (D-III)
MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO
2019**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Maksud dan Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian.....	9
3. Sumber Data	9
4. Teknik Pengumpulan Data.....	10
5. Metode Analisis Data	11
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad	13
1. Pengertian Akad.....	13
2. Dasar Hukum Akad	13
3. Rukun-Rukun Akad.....	14
4. Syarat Akad	14

B. Akad Musyarakah Mutanaqishah	
1. Pengertian Akad	15
1. Akad Musyarakah.....	15
2. Akad Musyarakah Mutanaqishah	16
2. Landasan Musyarakah Mutanaqishah	19
1. Landan Syariah Musyarakah Mutanaqishah	19
2. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqishah	25
3. Penetapan Fatwa Musyarakah Mutanaqishah	26
4. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqishah.....	28
5. Karakteristik Musyarakah Mutanaqishah.....	30
6. Manfaat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.....	31
7. Resiko Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.....	32
8. Keunggulan dan Kelemahan Musyarakah Mutanaqishah.....	34
9. Mekanisme Pembiayaan KPR iB Akad Musyarakah Mutanaqishah di Pebankan Syariah	35
C. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah iB	
1. Pengertian KPR BRI Syariah iB	37
2. Manfaat Pembiayaan KPR BRI Syariah iB	38
3. Fitur Pembiayaan KPR BRI Syariah iB	39
4. Persyaratan Nasabah	40
5. Dokumen Persyaratan Nasabah.....	41
6. Jenis Pembiayaan KPR BRI Syariah iB.....	42
D. PENELITIAN TERDAHULU	43

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	48
1. Sejarah Singkat Bank BRI Syariah	48
2. Visi , Misi , Motto Dan Tujuan Bank BRI Syariah KCP Cilacap	50
3. Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Cilacap	53
4. Produk Dan Layanan Bank Bri Syariat KCP Cilacap.....	56

B. PEMBAHASAN	65
C. ANALISIS.....	76
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	91
B. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR TABEL

Tabel1.1 Jumlah Nasabah KPR BRI Syariah KCP Cilacap.....	6
Tabel 2.1 Dokumen Persyaratan Nasabah	41
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	45
Tabel3.1 Dokumen Persyaratan Nasabah.	69



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Akad Pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Cilacap	6
Gambar 2.1 Jumlah Modal antara Bank dan Nasabah	18
Gambar 2.2 Nasabah Skema Produk berbasis Musyarakah Mutanaqishah untuk KPR iB	35
Gambar 3.1 Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Cilacap	53
Gambar 3.2 Skema Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	75



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Observasi
- Lampiran 2 Brosur Pembiayaan KPR BRI Syariah
- Lampiran 3 Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan Kepemilikan Rumah
- Lampiran 4 Aplikasi Pembukaan CIF
- Lampiran 5 Surat Pernyataan NPWP
- Lampiran 6 Formulir Penutupan Rekening
- Lampiran 7 Slip Penyetoran dan Slip Penarikan
- Lampiran 8 Proyeksi Bagi Hasil dan Pembelian Hishshah Pembiayaan MMQ
- Lampiran 9 Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*
- Lampiran 10 Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*
- Lampiran 11 Otoritas Jasa Keuangan, “*Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*”
- Lampiran 12 Blangko Bimbingan Tugas Akhir
- Lampiran 13 Sertifikat Praktek Kerja Lapangan (PKL)
- Lampiran 14 Sertifikat BTA dan PPI
- Lampiran 15 Sertifikat Komputer
- Lampiran 16 Sertifikat Pengembangan Bahasa
- Lampiran 17 Sertifikat Opak
- Lampiran 18 Foto Kegiatan PKL
- Lampiran 19 Daftar Riwayat Hidup

IMPLEMENTASI AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* PADA PRODUK KPR BRI SYARIAH iB DI BANK BRI SYARIAH KCP CILACAP

Ainun Dwiki Sumeynda
NIM. 1617203048

Program Diploma III Manajemen Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto
Email : ainunds6@gmail.com

ABSTRAK

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank BRI Syariah KCP Cilacap dinamakan KPR BRI Syariah iB. Pembiayaan KPR BRI Syariah iB adalah produk KPR dari BRI Syariah itu sendiri, produk ini akan membantu anda untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), memiliki apartemen (*ready stock/bekas*), memiliki ruko (*ready stock/bekas*), pembangunan dan renovasi rumah, *take over*/pengalihan pembiayaan, *refinancing*/pembiayaan kembali. Akad yang digunakan pada pembiayaan KPR BRI Syariah iB memiliki 3 akad yaitu akad *Murābahah*, akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlīk* (IMBT) dan akad *Musyārakah Mutanāqīṣah*. Penulis memilih untuk melakukan penelitian dengan akad *Musyārakah Mutanāqīṣah*. *Musyārakah Mutanāqīṣah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di Bank BRI Syariah KCP Cilacap sesuai dengan akad *Musyārakah Mutanāqīṣah* pada pembiayaannya. Peneliti menggunakan jenis penelitian lapangan (*Field Research*). Sedangkan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Selanjutnya berkaitan dengan model analisis data adalah model analisis deskriptif dimana mendeskripsikan tentang masalah sebelum dilapangan dan sesudah dilapangan.

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *Musyārakah Mutanāqīṣah* pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 73 tentang *Musyārakah Mutanāqīṣah* dan sesuai dengan Buku Panduan OJK “Standar Produk Perbankan Syariah *Musyārakah* dan *Musyārakah Mutanāqīṣah*”. Dalam pembiayaannya Bank BRI Syariah menggunakan prinsip 5C.

Kata kunci : Implementasi, *Musyārakah Mutanāqīṣah*, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR), Analisis 5C, BRI Syariah

IMPLEMENTATION OF AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQIŞAH* ON THE PRODUCT OF KPR BRI SYARIAH iB AT BRI SYARIAH BANK BRANCH OFFICE ON CILACAP REGENCY

Ainun Dwiki Sumeynda
NIM. 1617203048

Study Program D - III Managemant of Sharia Banking
Faculty of Economics and Islamic Business
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto
Email : ainunds6@gmail.com

ABSTRACT

House ownership Financing (KPR) at BRI Syariah Bank Branch Office Cilacap named KPR BRI Syariah iB. Financing KPR BRI Syariah iB is a product of the KPR of BRI Syariah itself, this product will help you to have a house (ready stock/used), has apartments (ready stock/used), has a shop (ready stock/used), construction and renovation of the house, Take over/transfer of financing, refinancing/refinancing. Akad used in financing KPR BRI Syariah iB has 3 Akad namely Akads *Murābahah*, Akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* (IMBT) and Akad *Musyārakah Mutanāqīşah*. The author chooses to do research with *Musyārakah Mutanāqīşah*. *Musyārakah Mutanāqīşah* is a form of cooperation between two or more parties for the possession of an item or asset. Where this cooperation would reduce the ownership rights of one party while the other party increased its possession. The transfer of ownership is through a payment mechanism of other proprietary rights. This form of cooperation ends with the transfer of one party's rights to the other.

The purpose of this research is to find out if the House ownership financing (KPR) in BRI Syariah Bank Branch Office Cilacap corresponds to the *Musyārakah Mutanāqīşah* on the financing. Researchers use the Type of field research (Field Research). While the data collection in this study uses data collection methods with observation, interviews, and documentation. Furthermore, with regard to data analysis model is a descriptive analysis model which describes the problems before the field and after the field.

Based on the research and discussion that has been done, it can be concluded that the application of *Musyārakah Mutanāqīşah* in the financing of Home ownership (KPR) is in accordance with the Fatwa DSN-MUI No. 73 on *Musyārakah Mutanāqīşah* and in accordance with the book OJK guidelines "Sharia banking products standard *Musyārakah* and *Musyārakah Mutanāqīşah*". In its financing, Bank BRI Syariah uses the 5C principle.

Keywords: implementation, *Musyārakah Mutanāqīşah*, Home Ownership Financing (KPR), 5C analysis, BRI Syariah

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pertumbuhan ekonomi suatu bangsa memerlukan pola pengaturan pengelolaan sumber-sumber ekonomi yang tersedia secara terarah dan terpadu serta dimanfaatkan bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat. Lembaga-lembaga perekonomian mengelola dan menggerakkan semua potensi ekonomi agar berdaya dan berhasil guna secara optimal. Lembaga keuangan, khususnya lembaga perbankan mempunyai peranan yang amat strategis dalam menggerakkan roda perekonomian suatu negara.¹

Lembaga keuangan bank di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu, bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syariah. Bank yang bersifat konvensional adalah bank yang kegiatannya menggunakan sistem bunga, sedangkan bank yang bersifat syariah adalah bank yang kegiatannya tidak menggandalkan pada bunga akan tetapi kegiatannya operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan al-quran dan hadis. Dengan kata lain, bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip Syariah Islam.² Keberadaan perbankan syariah di Indonesia merupakan perwujudan dari keinginan masyarakat yang sudah mulai membutuhkan suatu sistem perbankan yang menyediakan jasa perbankan yang memenuhi prinsip syariah. Oleh karena itu masyarakat sudah tidak perlu khawatir dengan persoalan bunga.

Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi pada prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan juga menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dengan menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dengan skema

¹ Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1997), hlm. 1

² Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonosia, 2004), hlm. 1

keuangan yang lebih bervariasi, perbankan syariah menjadi alternatif sistem perbankan yang kredibel dan dapat diminati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali.³

Perkembangan Bank Syariah di Indonesia tidak terlepas dari munculnya bank-bank Islam di berbagai negara. Mengenai Bank Syariah tertuang dalam UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum dan Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Perbankan syariah sebagaimana halnya dengan perbankan konvensional di Indonesia adalah lembaga intermediary yang berfungsi mengumpulkan dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pembiayaan.⁴

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutangm qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal sementara, komitmen dan *kontinjensi* pada rekening *administratif* serta sertifikat *wadiah* Bank Indonesia.

Pembiayaan memberikan manfaat pada bank yaitu berupa margin yang diterima debitor. Pembiayaan juga di manfaatkan oleh pemerintah untuk di pergunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi, maka akan mengurangi tingkat pengangguran dan tingkat pendapatan masyarakat. Oleh karena itu peranan perbankan syariah itu sendiri cukup mampu menggerakkan *sector riil* dalam rangka meningkatkan laju perekonomian di Indonesia.

Jenis pembiayaan dengan transaksi bagi hasil didasarkan pada produk tersebut menggunakan prinsip bagi hasil dalam pembagian keuntungan. Transaksi bagi hasil dapat juga disebut dengan *equity financing* atau pembiayaan yang dalam pembagian keuntungannya didasarkan pada keadilan antara nasabah dan bank. Keadilan tersebut tercermin dalam prinsip profit dan

³ Rachmawati Usman, S.H., M.H, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. x

⁴ Muhammad, Op.Cit,h.302

loss sharing, rugi dibagi bersama dan rugi ditanggung bersama. Transaksi bagi hasil juga dapat dijelaskan sebagai teori pencampuran modal dan usaha pihak bank dan nasabah.

Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah *musyarakah*. *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu. Masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*al-mal, capital*), atau keahlian/manajerial (*a'mal, expertise*) dengan kesepakatan keuntungan dibagi bersama, dan jika terjadi kerugian ditanggung bersama.⁵ Akad *musyarakah* ini sudah diterapkan oleh semua perbankan syariah melalui sistem pembiayaan proyek maupun model ventura.

Produk ini didukung dengan lahirnya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah), sehingga telah jelas adanya pengakuan dari hukum positif bahwa prinsip syariah dapat ditetapkan secara menyeluruh. Lebih khusus lagi Dewan Syariah Nasional MUI mengeluarkan fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanāqishah* untuk pengaturan yang lebih khusus dan eksklusif.

Menurut fatwa DSN-MUI no.73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari *musyarakah*, yakni akad *Musyarakah Mutanāqishah*. *Musyarakah Mutanāqishah* yang dikenal istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁶

Akad *Musyarakah Mutanāqishah* menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan *syirkah* dan pengurangan salah satu bagian (porsi) dengan sewa. Penelitian ini akan terpusat pada pembahasan mengenai akad *Musyarakah Mutanāqishah*, karena akad ini terbilang baru diantara akad yang

⁵ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah* (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 169

⁶ ekonomisyariah.info/blog/2013/09/24/musyarakah-mutanaqisah-di-perbankan-syariah/, 20 Januari 2019 pkl 09.15 WIB

lain yang juga digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah pada perbankan syariah di Indonesia, setelah sebelumnya telah digunakan prinsip *Murābahah* dan *Ijarah Muntahiya Bitamlik*. Akad *Musyārahah Mutanāqishah* sudah banyak diterapkan pada produk di perbankan syariah, tetapi belum semua bank syariah menerapkan akad ini.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang terutama para pengantin baru. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul untuk menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Beragam bank menawarkan fasilitas KPR, salah satunya bank BRI Syariah.⁷

Bank BRI Syariah menawarkan 3 (tiga) Produk KPR yaitu KPR Sejahtera BRISyariah iB atau FLPP, KPR BRISyariah iB, dan KPR *Non Fixed Income*. Disini peneliti akan lebih memfokuskan pada Produk KPR BRISyariah Ib, di dalam produk ini terdapat 4 (empat) akad, diantaranya yaitu akad *Wakalah*, akad *Murābahah*, akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* (IMBT) dan akad *Musyārahah Mutanāqishah*.⁸

Banyaknya akad pada pembiayaan KPR di bank syariah, khususnya pada Bank BRI Syariah merupakan bagian dari inovasi produk, dengan adanya berbagai macam pilihan produk KPR, membuat masyarakat lebih terbantu dengan menyesuaikan kebutuhannya. Pada dasarnya setiap produk memiliki keunggulan dan karakteristik tersendiri. Dalam hal ini peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan akad *Musyārahah Mutanāqishah*, karena penggunaan akad ini sama-sama menguntungkan bagi Nasabah KPR iB maupun bank syariah itu sendiri.

⁷ <http://www.housing-estate.com>, Cara Mudah Memahami dan Memiliki KPR, diakses pada 21 Januari 2019.

⁸ Brosur Produk KPR BRI Syariah

Produk KPR BRI Syariah iB dengan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* pada Bank BRI Syariah KCP Cilacap terbilang sangat baru karena diterapkan pada bulan September 2018⁹, walaupun terbilang akad yang masih baru tetapi sudah mulai banyak yang tertarik untuk menggunakan akad ini. Hal ini bisa terjadi karenakan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* ini sendiri memiliki keuntungan tersendiri bagi nasabah maupun untuk pihak bank. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Daryanto dalam wawancara sebagai nasabah yang menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* berkata¹⁰ :

“Saya memilih untuk menggunakan akad Musyārahah Mutanāqīshah karena saya merasa alternatif pembiayaan menggunakan akad ini terasa ringan, DP yang dibayarkan tidak terlalu banyak hanya 20% dari harga rumah, selain itu juga saya merasa untung karena rumah yang dibeli dapat langsung saya tinggali dengan membayar sewa dan dari pembayaran sewa tersebut bukan hanya pihak bank yang mendapatkan untung tetapi saya juga mendapatkan presentase keuntungan tersebut, yang dimana keuntungannya digunakan untuk menambah hak milik saya terhadap rumah tersebut”.

Selain keuntungan yang di dapat karena adanya bagi hasil atas margin sewa, nasabah juga merasa aman karena agunan yang dijaminakan di Bank adalah milik nasabah, agunan yang dimaksud disini adalah rumah tersebut. Berikut adalah hasil wawancara dengan salah satu nasabah yang menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* yaitu Ibu Arum Prawiti¹¹ :

“Alasan saya memilih menggunakan akad Musyārahah Mutanāqīshah karena saya merasa rumah yang saya beli akan aman pada pihak Bank, karena saya dan pihak Bank sama-sama membeli aset rumah tersebut, jadi bukan hanya saya saja yang menjaga dan bertanggung jawab atas aset tersebut, tetapi pihak Bank juga, karena ini merupakan aset bersama”

Berikut adalah data jumlah nasabah KPR BRI Syariah KCP Cilacap :

⁹ Wawancara dengan Pak Wahyudi selaku AO BRI Syariah KCP Cilacap

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Daryanto selaku nasabah KPR di BRI Syariah KCP Cilacap

¹¹ Wawancara dengan Ibu Arum Pratiwi selaku nasabah KPR di BRI Syariah KCP Cilacap

Tabel 1.1

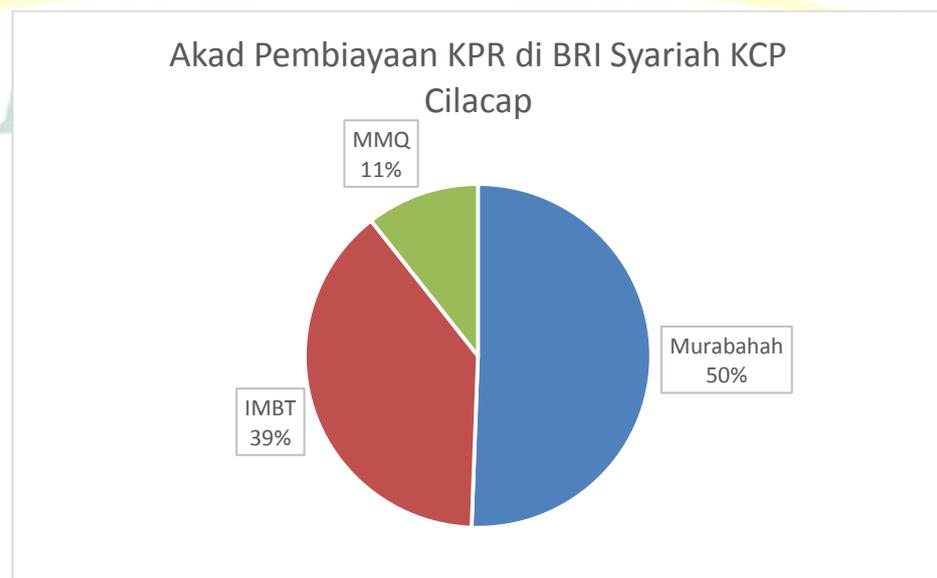
Data Jumlah Nasabah KPR BRI Syariah KCP Cilacap

No	Tahun	Akad Murabahah (Jumlah Nasabah)	Akad IMBT (Jumlah Nasabah)	Akad MMQ (Jumlah Nasabah)	Jumlah Nasabah
1	2015	5 orang	-	-	5 orang
2	2016	6 orang	-	-	6 orang
3	2017	15 orang	5 orang	-	20 orang
4	2018	14 orang	3 orang	5 orang	22 orang
5	2019 Januari- April	7 orang	2 orang	4 orang	13 orang

Diagram akad pada pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KCP Cilacap :

Gambar. 1.1

Akad Pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Cilacap



Dari data di atas dapat dilihat bahwa setiap tahunnya pembiayaan KPR pada Bank BRI Syariah selalu meningkat dari tahun ke tahun, hal ini cukup menarik bagi peneliti untuk meneliti tentang pembiayaan KPR terutama KPR yang menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah*. Walaupun akad ini terbilang baru pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Cilacap tetapi sudah cukup banyak yang memilih menggunakannya untuk alternatif pembiayaan KPR, hal ini semakin membuat saya tertarik untuk menelitinya.

Produk pembiayaan KPR BRISyariah di Bank BRI Syariah KCP Cilacap merupakan produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), memiliki apartemen (*ready stock/bekas*), memiliki ruko (*ready stock/bekas*), pembangunan dan renovasi rumah, *take over*/pengalihan pembiayaan, *refinancing*/pembiayaan kembali.

Pembiayaan KPR BRISyariah di Bank BRI Syariah KCP Cilacap memberikan fasilitas pembiayaan yang memadai yaitu: 1) Persyaratan mudah dan proses cepat ; 2) Angsuran dan margin yang tetap selama jangka waktu pembiayaan ; 3) Uang muka ringan minimal 10% ; 4) Jangka waktu pembiayaan yang panjang ; 5) *Fleksibel* untuk membeli rumah baru maupun *second/bekas* ; 6) Fasilitas *autodebet* dari Tabungan BRIS.

Pada aplikasi pembiayaan KPR BRISyariah di Bank BRI Syariah KCP Cilacap dengan akad *Musyārahah Mutanāqishah*, nasabah akan berkerjasama dengan pihak bank untuk membeli sebuah barang properti yang diinginkan (rumah misalnya) dengan presentase yang telah disepakati. Agar mendapat untung, rumah tersebut kemudian disewakan dengan si nasabah yang berperan sebagai penyewanya. Keuntungan sewa kemudian dibagi dua berdasarkan presentase dengan tambahan biaya lebih sebagai pengalihan presentase kepemilikan bank. Hingga akhirnya, rumah menjadi hak milik nasabah seutuhnya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis berkeinginan untuk mengetahui dan mempelajari tentang penerapan akad pada BRI Syariah KCP Cilacap sebagai salah satu lembaga keuangan yang beroperasi dengan prinsip syariah dalam produk pembiayaan KPR dengan akad *Musyārahah*

Mutanāqīshah. Maka melalui Tugas Akhir ini penulis mengambil judul “**Implementasi Akad Musyārakah Mutanāqīshah Pada Produk KPR BRI Syariah IB Di Bank BRI Syariah KCP Cilacap**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan, maka dapat diperoleh rumusan masalah Bagaimanakah Penerapan Akad Musyarahak Mutanaqisah Pada Produk KPR BRI Syariah IB Di Bank BRI Syariah KCP Cilacap?

C. Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok masalah tersebut, maka maksud dan tujuan dari penulisan ini adalah :

Untuk mengetahui seperti apa penerapan akad *Musyārakah Mutanāqīshah* Pada Produk KPR BRI Syariah IB di Bank BRI Syariah KCP Cilacap. Disamping itu juga untuk memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Ahli Madya dalam bidang Manajemen Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi Bisnis Islam IAIN Purwokerto. Serta untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menulis hasil penelitian yang berdasar pada praktik kerja lapangan. Dengan demikian, penulis dapat memaparkan secara detail praktik kerja yang dilaksanakan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Program DIII MPS Fakultas Ekonomi Bisnis Islam IAIN Purwokerto.¹²

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis penulisan ini di harapkan mampu memberikan pemikiran bagi pengembangan ilmu perbankan syariah pada umumnya dan keuangan khususnya serta menjadi rujukan penelitian berikutnya tentang apresiasi para nasabah dalam menentukan pembiayaan yang mereka ambil.
2. Secara praktis

¹² Fathul Aminudin Aziz dkk, *Panduan Penyusunan Tugas Akhir DIII MPS* (Purwokerto: 2016), hlm, 3.

- a) Bagi penulis, memberikan wawasan dan pengetahuan tentang pembiayaan di Bank Syariah.
- b) Bagi masyarakat, menambah wawasan dan pengetahuan tentang pembiayaan di Bank Syariah.
- c) Bagi Bank BRI Syariah KCP Cilacap, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan mengenai penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR BRI Syariah IB Pada Bank BRI Syariah KCP Cilacap.

E. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian terhadap masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan untuk menyusun tugas akhir ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu peneliti langsung terjun ke lapangan atau ke tempat yang menjadi objek penelitian (Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Cilacap) sehingga penelitian ini difokuskan untuk menelusuri dan mnegkaji bahan-bahan yang ada di lapangan serta relevan dengan permasalahan yang diangkat.

2. Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank BRI Syariah KCP Cilacap yang beralamatkan di Jl. Gatot Subroto No. 57 Tambaksari, Sidanegara, Cilacap Tengah, Cilacap, Jawa Tengah. Penelitian ini dilaksanakan pada tanggal 7 Januari sampai dengan 7 Februari 2019.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber data oleh penyidik dengan tujuan tertentu dalam bentuk wawancara, dokumentasi, dan observasi yang di dapat di BRI Syariah KCP Cilacap. Dalam hal ini penulis memperoleh data dari Wahyudi Kriswantoro selaku *Account Officer* (AO) di BRI Syarriah KCP Cilacap mengenai bagaimana penerapan akad *Musyārahah Mutanāqisah* pada produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB.

b. Sumber Data Sekunder

Yaitu data yang lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan orang-orang diluar dari peneliti, walaupun ini sesungguhnya data asli, yaitu berkaitan dengan penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB, dan wawancara yang dapat mendukung dan menguatkan data peneliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi (pengamatan langsung)

Teknik observasi yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.¹³ Dalam observasi ini peneliti terlibat langsung dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau yang digunakan dalam sumber data penelitian. Sambil melakukan pengamatan, peneliti ikut melakukan apa yang dikerjakan oleh sumber data.¹⁴ Observasi ini dilakukan untuk mendeskripsikan produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah KCP Cilacap.

b. Teknik Komunikasi Langsung

Teknik ini adalah cara mengumpulkan data yang mengharuskan seorang peneliti mengadakan kontak langsung secara lisan atau tatap muka (*face to face*) dengan responden, baik dalam situasi yang disengaja dibuat untuk keperluan tersebut.¹⁵

Teknik ini digunakan untuk mengetahui sepenuhnya yang berkaitan dengan penelitian di BRI Syariah KCP Cilacap. Wawancara yang dilakukan oleh penulis yaitu wawancara dengan Wahyudi Kriswantoro dan Muh. Aan Fathuloh Muchtar selaku *Account Officer* (AO) di BRI Syariah KCP Cilacap mengenai penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB.

c. Teknik Dokumentasi

¹³ Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm. 58

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: CV ALFABETA, 2011), hlm. 227

¹⁵ Soeratto dan Lincoln Arsyad, *Metode Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 1998), hlm. 95

Teknik dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menelaah dokumen yang telah ada atau tersedia yang nantinya digunakan untuk dipelajari pengetahuan dan fakta yang akan diteliti.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang penulis gunakan dalam tugas akhir ini adalah metode analisis data kualitatif, dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari beberapa sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam.¹⁶

Metode analisis data kualitatif merupakan upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi sataun yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.¹⁷

Tahapan dalam penelitian kualitatif, adalah tahapan yang dilakukan dengan melakukan pengamatan tentang penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB, analisis datanya adalah menggunakan metode deskriptif analisis, yakni merupakan metode penelitian yang bertujuan memberikan gambaran umum tentang subyek penelitian berdasarkan data dan variabel yang diperoleh dari kelompok subyek yang diteliti.

F. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini akan diurut secara sistematis dalam beberapa bab (bab satu-bab empat). Pembahasan yang akan dibahas pada masing-masing bab adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, maksud dan tujuan penulisan tugas akhir, metode penelitian tugas akhir dan sistematika penulisan tugas akhir.

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: CV ALFABETA, 2011), hlm. 243

¹⁷ Lexy J. Moleong, *Metedeologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT REMAJA ROSDAKARYA, 2014), hlm. 248

BAB II : LANDASAN TEORI

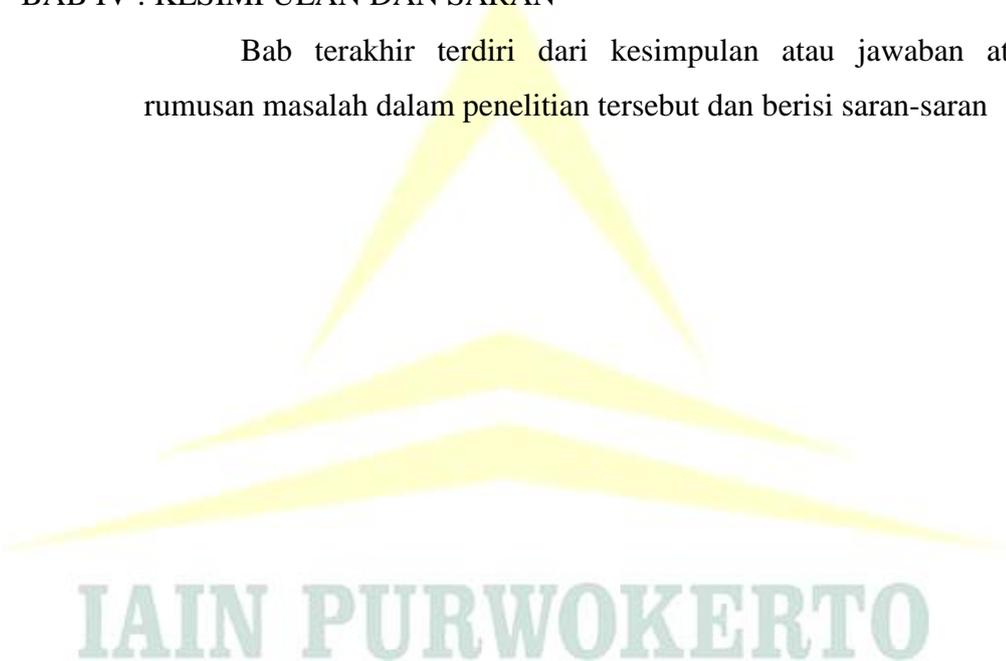
Pada bab ini membahas mengenai kajian teori dan penelitian terdahulu sekaligus pembahasan umum yang berhubungan dengan judul tugas akhir.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan tentang gambaran umum Bank BRI Syariah KCP Cilacap. Untuk pembahasan yang kedua yaitu pemaparan data terkait dengan akad musyarakah mutanaqisah pada produk KPR di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir terdiri dari kesimpulan atau jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian tersebut dan berisi saran-saran



IAIN PURWOKERTO

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah penulis lakukan mengenai penerapan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* pada produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah KCP Cilacap, dapat diambil kesimpulan bahwa KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah KCP Cilacap menggunakan skim pembiayaan *Musyārahah Mutanāqīshah*, dimana dalam prakteknya terjadi dua akad yaitu akad *musyarakah* (kerja sama) dan akad *ijarah* (sewa) dimana nasabah akan berkerjasama dengan pihak Bank untuk membeli sebuah barang atau properti yang diinginkan (rumah misalnya) dengan presentase yang telah disepakati. Agar mendapatkan untung, rumah tersebut kemudian disewakan dengan si nasabah yang berperan sebagai penyewanya. Keuntungan sewa kemudian dibagi dua berdasarkan presentase dengan tambahan biaya lebih sebagai pengalihan presentase kepemilikan bank. Hingga akhirnya, rumah menjadi hak milik nasabah seutuhnya. Adapun analisis pembiayaan KPR BRI Syariah meliputi prosedur pengajuan pembiayaan, pengecekan ulang data nasabah, menganalisis kelayakan nasabah, persetujuan pembiayaan, penandatanganan akad, permasalahan mengenai jaminan dan sertifikat rumah, serta pencairan pembiayaan KPR BRI Syariah iB. Dalam melakukan akad perjanjian juga sudah sesuai dengan rukun dan syarat pembiayaan *Musyārahah Mutanāqīshah* sesuai dengan teori yang ada dan telah mengacu pada badan hukum Islam yaitu Fatwa Dewan Syariah No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārahah Mutanāqīshah*, Fatwa Dewan Syariah No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyārahah Mutanāqīshah* dalam Produk Pembiayaan dan Fatwa Dewan Syariah No. 09/DSN-MUI/XII/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* dan sesuai dengan buku panduan OJK “Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah* dan *Musyārahah Mutanāqīshah*”.

B. Saran

Adapun beberapa saran dari penulis dalam pertimbangan alternative dari penulisan Tugas Akhir. Yang telah melakukan pengamatan dengan “Implementasi Akad *Musyārahah Mutanāqīshah* Pada Produk KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KCP Cilacap”, maka berikut ini penulis mencoba menjabarkan beberapa saran yang diharapkan dapat lebih meningkatkan kerja operasional PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cilacap. Hal ini diharapkan dapat menjadi masukan yang membangun dari penulis.

1. Sebaiknya pihak Bank BRI Syariah lebih giat mempromosikan produk dan jasanya kepada masyarakat agar lebih banyak diminati, salah satunya yaitu menggunakan strategi promosi, strategi ini sangat mudah dilakukan dengan menawarkan produk melalui media sosial, membagikan brosur dan melakukan kegiatan “Grebek Pasar” satu bulan sebanyak dua kali setiap hari Selasa dan Jumat.
2. Banyaknya data dan persyaratan nasabah yang kurang lengkap dari bagian analis yang menyebabkan ketidak lengkapan perekaran data di bagian Loan admin dan berdampak pada pencairan/realisasi kredit yang akan diberikan kepada debitur. Menurut penulis, pihak Bank khususnya Account Officer agar lebih membimbing calon debitur dalam melakukan pengumpulan persyaratan sampai pembiayaan itu cair, pihak AO memberitahukan untuk melengkapi persyaratan dan harus sering mengingatkan serta mengecek kembali berkas yang telah di kumpulkan oleh calon debitur sebelum nanti di komitekan.
3. Pihak bank dalam memberikan kredit kepada pihak debitur harus lebih memperhatikan penilaian 5C agar debitur tersebut benar-benar mempunyai kemampuan untuk membayar kewajibannya kembali yang nantinya dapat menghasilkan keuntungan atau profit kepada pihak bank serta apakah layak atau tidak untuk dibiayai.
4. Pelayanan yang lebih baik lagi terhadap nasabah ditingkatkan lagi. Misalnya, melalui *e-banking*, khususnya bagi pelayanan pembayaran

tagihan kredit pemilikan rumah. Sebab dengan adanya pelayanan *e-banking* membuat nasabah merasa lebih praktis bagi calon debitur yang memiliki aktivitas padat, dapat lebih mudah membayar melalui HP/internet.



DAFTAR PUSTAKA

Agisa Muttaqien, “*Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))*”, Skripsi, Universitas Indonesia, 2012.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hal. 35.

Aziz, Fathul Aminudin. 2016. *Panduan Penyusunan Tugas Akhir DIII MPS*. Purwokerto.

Brosur *Cash Management System*

Brosur EDC Mitra Payment Point BRI Syariah.

Brosur MobileBRIS dan SMSBRIS BRI Syariah.

Brosur Produk KPR BRI Syariah

Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras.

Departemen Agama RI, Al-Qur’an dan Terjemahannya, hal. 106.

ekonomisyariah.info/blog/2013/09/24/musyarakah-mutanaqisah-di-perbankan-syariah/, 20 Januari 2019 pukul 09.15 WIB

Estu Pamuji, “*Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah di Bank BRI Syariah KCP Ajibarang Banyumas*” Tugas Akhir, IAIN Purwokerto, 2017.

Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hal. 4

Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*, hal. 2

Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Ijarah*

Farah Anzela “*Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera BRISyariah di bank BRI Syariah KC Purwokerto*” Tugas Akhir, IAIN Purwokerto, 2017.

<https://catatanmarketing.wordpress.com/tag/5c-kredit/>

<http://www.brisyariah.co.id/sejarah-brisyariah>, diakses pada tanggal 04 April 2019, pukul 07.30

<http://www.housing-estate.com>, Cara Mudah Memahami dan Memiliki KPR, diakses pada 21 Januari 2019.

<https://el-kawaqi.blogspot.com/2012/12/pengertian-implemetasi-menurut-para-ahli>. Di akses pada tgl 19 Januari 2019 pukul 14.00

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaga Negara 1960 Nomor 1004, pasal 19 ayat 2 huruf c.

Karnaen Perwataatmadja, *Musyārahah Mutanāqishah*, <http://533-musyarakah-mutanaqishah.html>, diakses pada 03 Mei 2019

Moleong, Lexy J. 2014. *Metedeologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT REMAJA ROSDAKARYA.

Muhammad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonosia.

Nadrattuzaman Hosen, “*Musyarakah Mutanaqishah*”. *Al-Iqtishad*: Vol. I, No.2 (Juli 2009), hal. 47

Nurul Dwi Afriani, *Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank Jateng Syariah)* Tugas Akhir, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016.

Otoritas Jasa Keuangan, “*Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*”, hlm. 114

Pipit Setyaningtyas “*Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto*” Tugas Akhir, IAIN Purwokerto, 2016.

Sinungan, Muchdarsyah. 1997. *Manajemen Dana Bank*. Jakarta: Bumi Aksara.

Sri Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, (2012), hal. 70.

Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: CV ALFABETA.

Soeratno dan Lincoln Arsyad. 1998. *Metode Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Tanzeh Ahmad. 2009. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Teras.

Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, diakses pada 30 Maret 2019 pukul 11.28

Usman, Rachmawati. 2012. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wawancara Andita Fitriani (Teller) Bank BRI Syariah KCP Cilacap, 17 Januari 2019

Wawancara Angga Dimas Prabowo (BOS) Bank BRI Syariah KCP Cilacap, 17 Januari 2019

Wawancara Diana selaku bagian Pensiun Bank BRI Syariah KCP Cilacap, 17 Januari 2019

Wawancara Dian Shita Monika (Account Officer Mikro) Bank BRI Syariah KCP Cilacap, 17 Januari 2019

Wawancara Muh. Aan Fathuloh Muchtar selaku AO BRI Syariah KCP Cilacap pada tanggal 28 Januari 2019

Wawancara Pingky Marshella Effendie (Customer Service) Bank BRI Syariah KCP Cilacap, 15 Januari 2019

Wawancara Rudy Hartono (Unit Head) Bank BRI Syariah KCP Cilacap, 18 Januari 2019

Wawancara Wahyudi selaku AO BRI Syariah KCP Cilacap pada tanggal 25 Januari 2019

Wawancara Wisnu Budi Setiawan (Pincapem) Bank BRI Syariah KCP Cilacap, 18 Januari 2019

Widodo Sugeng, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Prespektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hlm. 235.

www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=1 diakses pada tanggal 30 Maret 2019 pukul 11.56

IAIN PURWOKERTO