

SKRIPSI
PEMBIAYAAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* STUDI
PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA



Oleh :

NURJANAH

NPM. 141270210

JURUSAN S1 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

1440 H/2019 M

PEMBIAYAAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* STUDI

PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh :

NURJANAH

NPM. 141270210

Pembimbing I : Nizaruddin, S.Ag, MH

Pembimbing II : Imam Mustofa, M.S.I

Jurusan S1 Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

1440 H/2019 M

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **PEMBIAYAAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*
STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG
BANDAR JAYA**

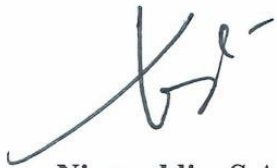
Nama : **NURJANAH**
NPM : 141270210
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**
Jurusan : **S1 Perbankan Syariah**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Metro, Maret 2019

Pembimbing I,



Nizaruddin, S.Ag.,MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Pembimbing II,



Imam Mustofa, M.S.I
NIP.19820412 200901 1 016



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id


PENGESAHAN SKRIPSI

No. 1284 / M.28.3 / D / PP.00.9 / 05 / 2019

Skripsi dengan Judul: PEMBIAYAAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*
STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA,
disusun Oleh: NURJANAH, NPM: 141270210, Jurusan: S1 Perbankan Syariah,
telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
pada Hari/Tanggal: Kamis, 16 Mei 2019.

TIM PENGUJI MUNAQOSYAH :

Ketua/Moderator : Nizaruddin, S.Ag., MH

()

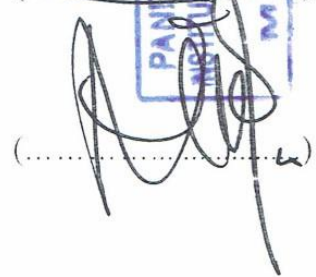
Penguji I : Suci Hayati, M.S.I

()

Penguji II : Imam Mustofa, M.S.I

()

Sekretaris : Nurul Mahmudah

()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum
NIP. 19720923 200003 2 002

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan
Saudara Nurjanah**

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Setelah Kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **NURJANAH**
NPM : 141270210
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : S1 Perbankan Syariah
Judul : **PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG
BANDAR JAYA**

Sudah dapat kami setujui dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Metro, Maret 2019

Pembimbing I,



Nizaruddin, S.Ag.,MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Pembimbing II,



Imam Mustofa, M.S.I
NIP.19820412 200901 1 016

**PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH STUDI PADA
BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA
ABSTRAK**

Oleh:

NURJANAH

Musyarakah mutanaqisah adalah bentuk kerja sama (*syirkah*) antara bank dengan nasabah untuk bersama-sama menyertakan dana investasi dalam pembelian sebuah aset (rumah/apartemen/sarusun). Bank akan melepaskan atau menurunkan porsi kepemilikannya kepada nasabah dengan cara menerima bagi hasil dalam bentuk pembayaran *ujrah* yang menjadi haknya, sehingga kepemilikan aset sepenuhnya berpindah kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Porsi kepemilikan bank berkurang atau menurun disebabkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah. Produk pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (Kredit Perumahan Rakyat) merupakan suatu produk untuk memberikan kemudahan untuk memiliki hunian rumah untuk memenuhi kebutuhan nasabah sesuai dengan syariat Islam. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya. Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan pihak Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya yaitu staf bagian marketing pembiayaan KPR, *Customer service* dan *Branch Operation and Service Manager*. Sedangkan dokumentasi diambil dari arsip Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya yang berkaitan dengan penelitian. Sumber data penelitian ini ada dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh peneliti dari sumber asli, sedangkan sumber data sekunder adalah bahan-bahan atau data yang menjadi pelengkap dari sumber data primer. Berdasarkan hasil penelitian mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* menerapkan 4 tahap yaitu Nasabah mengajukan permohonan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ke Bank, kemudian *Syirkah* atas porsi kepemilikan rumah antara porsi Bank dengan porsi nasabah, Rumah (yang menjadi porsi Bank) disewakan dalam hal ini kepada nasabah, selanjutnya nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran *ujrah*, terakhir Pembagian pembayaran angsuran nasabah sebagai berikut: 1) Pembagian nisbah Bank digunakan untuk membayar *ujrah* dan diakui sebagai pendapatan Bank. 2) Pembagian nisbah nasabah digunakan untuk membayar penurunan pokok pembiayaan Bank sehingga akan meningkatkan porsi kepemilikan nasabah.

Kata Kunci: KPR, *Musyarakah Mutanaqisah*, pembiayaan.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : NURJANAH
NPM : 141270210
Jurusan : S1 Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Mei 2019
Yang menyatakan,



Nurjanah
NPM. 141270210

MOTTO

...وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا
الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

“...Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini...”. (QS. Shaad :24)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya ini peneliti persembahkan kepada:

1. Untuk kedua orang tuaku tercinta, Ibu Warsinah dan Bapak Sutarya yang selalu memberi dukungan maupun doa restu yang mengalir untuk kesuksesan dunia akhirat semua anak-anaknya, serta cinta kasih tanpa batas.
2. Untuk kakakku Hasan Basri, mbak iparku Tutik Usriyanti dan Agung yang telah memberikan semangat dan doa demi mengharapkan keberhasilan peneliti.
3. Sahabat-sahabatku, Nyai Ayu Anggraini, Pepti Cahyaning Wigati, Devi Antika Sari yang telah mendukung dan membantuku dalam penyelesaian skripsiku.
4. Segenap karyawan-karyawati Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya yang telah memberikan informasi mendukung terkait penelitian skripsiku.
5. Teman-teman seperjuangan mahasiswa/I S1 Perbankan Syariah Angkatan 2014 kelas A.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah peneliti ucapkan puji syukur ke hadirat Allah SWT atas taufik hidayah dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "*Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya*"

Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan S1 Perbankan Syariah di IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, peneliti mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu, diantaranya :

1. Kedua orang tua yang telah memberi dukungan, do'a, dan motivasi untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Prof. Enizar, M.Ag selaku Rektor IAIN Metro
3. Ibu Dr. Widhiya Ninsiana, M. Hum selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
4. Bapak Nizaruddin, S.Ag, MH. selaku pembimbing I yang telah memberi dukungan bantuan, perhatian, dan bahan masukan yang bersifat membantu dalam menyusun proposal skripsi ini.
5. Bapak Imam Mustofa, MSI. selaku pembimbing II yang telah memberi dukungan bantuan, perhatian, dan bahan masukan yang bersifat membantu dalam menyusun proposal skripsi ini.
6. Bapak/Ibu dosen IAIN Metro yang telah memberi ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

6. Bapak/Ibu dosen IAIN Metro yang telah memberi ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

Peneliti menyadari bahwa banyak kekurangan dalam skripsi ini, maka peneliti mengharapkan kritik dan saran yang positif yang dapat membantu memperbaiki hasil penelitian ini.

Akhir kata peneliti ucapkan terima kasih bagi para dosen, dan semua orang yang membantu atas selesainya skripsi ini, dan tidak lupa peneliti selalu berharap semoga hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pendidikan perbankan syariah.

Metro, Mei 2019
Peneliti,



Nurjanah
NPM.141270210

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Penelitian Relevan.....	5
BAB II LANDASAN TEORI	9
A. Bank Syariah	9
1. Pengertian Bank Syariah	9
2. Fungsi Bank Syariah	9
3. Tujuan Bank Syariah.....	10
4. Jenis-Jenis Bank Syariah.....	10

B. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.....	11
1. Pengertian Musyarakah.....	11
2. Macam-Macam Musyarakah	12
3. Rukun dan Syarat Musyarakah	14
4. Mengakhiri Musyarakah	16
5. Musyarakah Mutanaqisah	17
BAB III METODE PENELITIAN	21
A. Jenis Dan Sifat Penelitian.....	21
B. Sumber Data.....	22
C. Teknik Pengumpulan Data.....	24
D. Teknik Analisis Data.....	25
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	27
A. Deskripsi Lokasi Penelitian.....	27
1. Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya	27
2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.....	30
3. Produk BSM Cabang Bandar Jaya.....	30
4. Struktur Organisasi BSM Cabang Bandar Jaya	37
B. Mekanisme Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Studi pada BSM Cabang Bandar Jaya.....	39
1. Produk Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BSM Cabang Bandar Jaya.....	39
2. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BSM Cabang Bandar Jaya	41
3. Ketentuan Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BSM Cabang Bandar Jaya.....	43
C. Analisis Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BSM Cabang Bandar Jaya	44
1. Gambaran Umum Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BSM Cabang Bandar Jaya.....	44

2. Mekanisme Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BSM	
Cabang Bandar Jaya	46
BAB V PENUTUP	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah Nasabah Produk Pembiayaan KPR dengan Akad MMQ BSM Cabang Bandar Jaya.....	3
Tabel 2.1	Mekanisme <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	18
Tabel 4.1	Struktur Organisasi BSM Cabang Bandar Jaya	37
Tabel 4.2	Jumlah Nasabah Produk Pembiayaan KPR dengan Akad MMQ BSM Cabang Bandar Jaya.....	40
Tabel 4.3	Persyaratan Pengajuan Pembiayaan KPR Griya BSM.....	43
Tabel 4.4	Skema Mekanisme Pembiayaan KPR dengan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya	47
Tabel 4.5	Margin Pembiayaan Pemilikan Rumah BSM Cabang Bandar Jaya.....	48

DAFTAR LAMPIRAN

Outline Skripsi

Alat Pengumpul Data (APD)

Surat Keterangan Pembimbing Skripsi

Surat Keterangan Bebas Pustaka

Surat Research

Surat Tugas

Surat Keterangan Research

Surat Keterangan Bebas Pustaka

Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah merupakan lembaga keuangan terpenting dan utama dalam keuangan industri syariah. Hal ini karena fungsi dari perbankan syariah sendiri adalah sebagai lembaga intermediasi keuangan yang berlandaskan sistem syariah. Pada umumnya yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.¹

Perkembangan bank syariah ini relatif sangat cepat. Untuk menertibkan praktik lembaga keuangan yang banyak terjadi pada waktu itu, dikeluarkanlah peraturan, baik dalam bentuk undang-undang maupun berupa surat - surat keputusan resmi dari pihak pemerintah. Undang-undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²

Perbankan syariah di Indonesia jika dilihat dari segi hukum ataupun pelaksanaannya memang sudah cukup berkembang, hal ini mungkin

¹ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2012), h.29.

² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h. 33.

disebabkan banyaknya muslim yang ada di Indonesia yang tertarik pada sistem perbankan yang dilakukan secara syariah ini. Namun disatu sisi karena kemayoritasan kaum muslim ini lah maka harus dilakukan perkembangan lebih jauh untuk memenuhi kebutuhan yang begitu banyak yang lebih menguntungkan dengan tidak adanya sistem jerat riba. Salah satunya ialah dalam produk-produk pembiayaan dengan menggunakan *musyarakah mutanaqisah*.

Musyarakah mutanaqisah merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai musyarakah yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat.³ Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha *musyarakah* tersebut.⁴

Bank Syariah Mandiri adalah lembaga perbankan di Indonesia. Bank ini berdiri pada tahun 1955 dengan nama Bank Industri Nasional. Bank ini beberapa kali berganti nama dan terakhir kali berganti nama menjadi Bank Syariah Mandiri pada tahun 1999 setelah sebelumnya bernama Bank Susila

³ Maulana Hasanudin ,Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 62.

⁴Sri Nurhayati , Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 154.

Bhakti yang dimiliki oleh yayasan kesejahteraan pegawai Bank Dagang Negara dan PT. Pegawai.⁵

Bank Syariah Mandiri memiliki beberapa produk pembiayaan berbasis bagi hasil diantaranya *mudharabah*, *musyarakah* dan *murabahah*. Bentuk utama produk bank syariah terutama menggunakan pola bagi hasil, sesuai dengan karakteristiknya.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dengan Ibu Meri, Ibu Nanda, dan Bapak Riki selaku staff marketing pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, produk yang menggunakan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya antara lain produk Pembiayaan KPR.⁶

KPR berdasarkan *Co-ownership Asset/ syirkah Al-Milk* (BSM Griya dan Apartemen Stock) adalah transaksi kepemilikan rumah berdasarkan *syirkah* pemilikan rumah antara Bank dengan nasabah.

Tabel 1.1
Jumlah Nasabah Produk Pembiayaan KPR dengan Akad
MMQ BSM Cabang Bandar Jaya

Jumlah	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018
Jumlah nasabah	Tidak ada	11 nasabah	13 nasabah

Perkembangan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan memiliki perkembangan yang baik dikalangan nasabah namun terdapat beberapa faktor yang meenjadi kendala dalam pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* diantaranya, *pertama*, nasabah belum

⁵ *ibid.*,

⁶ hasil penelitian dengan staff bagian marketing pembiayaan pada tanggal 19 Maret 2018 pukul 10:00 WIB.

mengetahui tentang akad *musyarakah mutanaqisah* maupun produk pembiayaannya sehingga nasabah kurang mengetahui tentang pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan pembiayaan yang lebih sering digunakan di Bank Syariah Mandiri yaitu pembiayaan *murabahah*. *kedua*, kurangnya promosi dalam mempromosikan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* sehingga masyarakat belum mengetahui kelebihan-kelebihan yang ada di KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, *ketiga* masih sangat sedikit nasabah yang melakukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dikarenakan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* termasuk akad baru di bank syariah mandiri cabang bandar jaya sehingga jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* masih sedikit..⁷

Berdasarkan uraian tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk proposal dengan judul “Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya”.

B. Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?
2. faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala kurangnya minat nasabah dalam pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah*.

⁷ *Ibid.*,

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat atau kegunaan yang diharapkan didalam penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan keilmuan serta menambah wawasan tentang akad *musyarakah mutanaqisah*.

2. Kegunaan Secara Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi: nasabah diharapkan lebih cerdas dan selektif dalam melakukan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah*. Sedangkan bagi bank diharapkan agar dapat memperbaiki dalam sistem produk- produk bank syariah agar bisa menghadirkan produk yang lebih bermutu.

E. Penelitian Relevan

Bagian ini memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*prior research*) tentang persoalan yang akan dikaji. Berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap beberapa sumber relevansi terdahulu, terdapat beberapa judul penelitian yang berkaitan dengan judul mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah* diantaranya adalah:

1. Judul skripsi “*Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (studi kasus produk pembiayaan hunian syariah kongsi).*” oleh Agisa Muttaqien NPM. 0806341280 Universitas Indonesia. Persamaan dari penelitian ini yaitu menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah . Perbedaan yaitu mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi pada Bank Muamalat Indonesia. Kesimpulan adalah terdapat masalah kepemilikan sertifikat sebagai aspek hukum pembuktian dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* ini.⁸
2. Judul skripsi “*Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia berdasarkan keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013*”. Oleh Bayu Prasetyo NIM 1111046100046 UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Persamaan dari penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif dan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Perbedaan yaitu tentang penyelesaian Bank Muamalat Indonesia dalam mengatasi pembiayaan musyarakah mutanaqisah bermasalah. Kesimpulan adalah penerapan penyelesaian pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* bermasalah yang dilakukan hampir semua telah sesuai dengan aturan yang ada, namun masih ada beberapa

⁸ Agisa Muttaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi)*, (Depok: Universitas Indonesia, 2012)

hal yang harus diperbaiki oleh bank agar lebih mengikuti aturan yang ada yang telah dibuat.⁹

3. Judul skripsi “ *Analisis Pembiayaan Hunian Syari’ah Kongsy Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Persepektif Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)*”. Oleh Rohmad NIM 112411063 UIN Walisongo Semarang. Persamaan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam pembiayaan hunian syariah kongsy. Perbedaan adalah tentang penerapaaan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam praktek pembiayaan hunian syariah kongsy. Kesimpulan adalah ketidaksesuaian mengenai pembagian beban biaya yang timbul dalam akad *musyarakah mutanaqishah*.¹⁰

Berdasarkan hasil penelusuran penelitian di atas terdapat persamaan yaitu menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, namun terdapat perbedaannya pada tempat penelitian dan judul penelitian karena penelitian yang peneliti lakukan yaitu membahas tentang pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* studi pada Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya.

⁹ Bayu Prasetyo, *analisis penyelesaian musyarakah mutanaqishah bermasalah pada bank muamalat indonesia berdasarkan keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013*,(Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014)

¹⁰ Rohmad, *Analisis Pembiayaan Hunian Syari’ah Kongsy Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)*, (semarang:IUN Walisongo Semarang 2016)

Dengan demikian dapat ditegaskan bahwa penelitian dengan judul “Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya” belum pernah diteliti Sebelumnya di IAIN Metro.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank islam atau selanjutnya disebut dengan bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam.¹¹

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariah islam.¹²

2. Fungsi Bank Syariah

Bank Syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu:

- a. Penghimpunan dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Bank syariah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad *Al-Wadiah* dan dalam bentuk investasi dengan menggunakan akad *Al- Mudharabah*.

¹¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2011), 15.

¹² Ismail, *Perbankan Syariah...*, 32.

- b. Penyaluran dana kepada masyarakat yang membutuhkan (*user of fund*). Disamping merupakan aktivitas yang dapat menghasilkan keuntungan berupa pendapatan margin keuntungan dan bagi hasil juga untuk memanfaatkan dana yang ada *idle (idle fund)*.
- c. Bank syariah disamping menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat, juga memberikan pelayanan jasa perbankan. Pelayanan jasa bank syariah ini diberikan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya.¹³

3. Tujuan Bank Syariah

- a. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk ber-*muamalat* secara islam, khususnya *muamalat* yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha atau perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), dimana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
- b. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif menuju terciptanya kemandirian usaha.
- c. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
- d. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non-syariah.¹⁴

4. Jenis-Jenis Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas:

- a. Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank yang dalam aktivitasnya melaksanakan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip syariah dan melaksanakan kegiatan lalu lintas pembayaran. Kegiatan bank

¹³ *Ibid.*, 39-42.

¹⁴ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga...*,45.

umum syariah secara garis besar dapat dibagi menjadi tiga fungsi utama yaitu; penghimpun dana pihak ketiga atau dana masyarakat, penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan, dan pelayanan jasa bank.

- b. Unit Usaha Syariah (UUS) merupakan unit usaha yang dibentuk oleh bank konvensional, akan tetapi dalam aktivitasnya menjalankan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah, serta melaksanakan kegiatan lalu lintas pembayaran. Aktivitas unit usaha syariah sama dengan aktivitas yang dilakukan oleh bank umum syariah, yaitu aktivitas dalam menawarkan produk penghimpunan dana pihak ketiga, penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan, serta memberikan pelayanan jasa perbankan lainnya.
- c. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Fungsi BPRS pada umumnya terbatas pada hanya penghimpunan dana dan penyaluran dana.¹⁵

B. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

1. Pengertian Musyarakah

Musyarakah secara etimologi didefinisikan sebagai berikut:

“musyarakah merupakan kata yang berasal dari kata *isytirak* yang

¹⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*....,51.

berarti perkongsian, diartikan demikian, karena musyarakah merupakan perkongsian dalam hak untuk menjalankan modal.¹⁶

Musyarakah merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, dimana masing-masing pihak menyertakan modalnya sesuai dengan kesepakatan, dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai kesepakatan bersama.¹⁷

2. Macam-Macam Musyarakah

Musyarakah terbagi atas dua macam, yaitu perkongsian *Amlak* (kepemilikan) dan perkongsian *uqud* (kontrak). Perkongsian *amlak* adalah perkongsian yang bersifat memaksa dalam hukum positif, sedangkan perkongsian *uqud* adalah perkongsian yang bersifat *ikhtiyariyah* (pilihan sendiri).¹⁸ Syirkah *amlak* ada dua macam yaitu *syirkah amlak ikhtiyari* (perkongsian sukarela) dan *syirkah amlak ijabari* (perkongsian paksa).¹⁹

a. *Musyarakah al-inan*

Adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua belah pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati diantara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun

¹⁶ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016),127.

¹⁷ Ismail, *Perbankan Syariah...*, 176.

¹⁸ Syafe'i Rachmat, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 186.

¹⁹ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah...* 130.

kerja atau bagi hasil tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka. Mayoritas ulama membolehkan jenis musyarakah ini.²⁰ Maksudnya adalah masing-masing pihak yang terlibat dalam *syirkah inan* tidak harus menyetorkan modal yang sama. Begitu juga dalam bekerja menjalankan modal juga tidak dituntut adanya kesamaan volume kerja. Biasanya masing-masing pihak mempunyai tanggung jawab sendiri yang ditetapkan sesuai dengan kesepakatan. Dalam pembagian keuntungan juga dalam *syirkah* ini tidak ada keharusan untuk sama, akan tetapi disesuaikan dengan modal yang disetorkan dan volume kerja yang telah dilakukan.

b. *Musyarakah mufawadhah*

Adalah transaksi dua orang atau lebih untuk berserikat dengan syarat memiliki kesamaan dalam jumlah modal, penentuan keuntungan, pengolahan, serta agama yang dianut.²¹ Maksudnya adalah semua pihak yang berkongsi harus terlibat dalam perkongsian secara proporsional dan relatif sama. Masalah modal, para pihak harus menyerahkan modal sesuai dengan kesepakatan dan proporsi yang sama. Risiko dan keuntungan harus ditanggung secara bersama dengan proporsi yang sama. Hanya saja apabila terjadi kerugian akibat kelalaian salah seorang pihak maka pihak tersebut yang menanggung kerugian.

²⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 92.

²¹ Syafe'i Rachmat, *Fiqh Muamalah...*, 190.

c. *Musyarakah A'Maal*

Kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerja sama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek atau kerja sama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor. *Musyarakah* ini kadang – kadang disebut *musyarakah abdan* atau *sanaa'i*. Maksudnya adalah para pihak yang berkongsi dalam *syirkah A'Maal* harus mempunyai keterampilan tertentu, karena pada dasarnya modal dalam *syirkah A'Maal* keterampilan untuk mengerjakan suatu pekerjaan.²²

d. *Musyarakah wujuh*

Dua orang berserikat atau pihak yang tidak ada harta didalamnya tetapi keduanya sama-sama berusaha.²³ Maksudnya adalah yang menjadi modal adalah reputasi para pihak yang berserikat. Reputasi kejujuran dan integritas mereka dalam bekerja, suatu barang yang dijual.

3. Rukun dan Syarat *Musyarakah*

- a. Mayoritas ulama berpendapat bahwa rukun *musyarakah* ada tiga yaitu:

²² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*...93

²³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010), 130.

1) *Shighat* (ijab qabul)

Yaitu ungkapan yang keluar dari masing-masing dari dua pihak yang bertransaksi yang menunjukkan kehendak untuk melaksanakannya.²⁴ Ucapan atau persetujuan oleh masing-masing pihak yang bertransaksi.

2) *Aqidhain*

Dua pihak yang melakukan transaksi. Musyarakah tidak sah kecuali dengan adanya kedua belah pihak ini.

3) Objek musyarakah

Modal pokok. Ini biasa berupa harta maupun pekerjaan. Modal pokok musyarakah harus ada.²⁵ Penjelasan adalah dana atau modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang bernilai sama.

b. Adapun yang menjadi Syarat *Musyarakah* menurut kesepakatan ulama yaitu:

- 1) Dua pihak yang melakukan transaksi mempunyai kecakapan atau keahlian (*ahliyah*) untuk mewakili dan menerima perwakilan. Demikian ini dapat terwujud bila seseorang berstatus merdeka, baliq, dan pandai (*rasyid*). Penjelasan adalah pihak-pihak yang melakukan akad harus cakap

²⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup ..., 220.

²⁵ Ibid., .

hukum seperti berkompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.

- 2) Modal *musyarakah* harus diketahui.
- 3) Modal *musyarakah* ada pada saat transaksi.
- 4) Besarnya keuntungan diketahui dengan penjumlahan yang berlaku, seperti setengah, dan lain sebagainya. ²⁶
Pejelasanannya adalah keuntungan harus merupakan prosentase tertentu, dan bukan berupa nilai uang tertentu, misalnya 50%:50%, 60%:40%.

4. Mengakhiri *Musyarakah*

Musyarakah dapat berakhir apabila:

- a. Salah satu pihak membatalkannya meskipun tanpa persetujuan pihak yang lainnya.
- b. Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk bertasharruf (keahlian mengelola harta), baik karena gila maupun karena alasan lainnya.²⁷
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota syirkah lebih dari dua orang, yang batal hanyalah yang meninggal saja
- d. Salah satu pihak ditaruh dibawah pengampuan, baik karena boros yang terjadi pada waktu perjanjian syirkah tengah berjalan maupun sebab lainnya.

²⁶ Ibid.,h. 221

²⁷ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...*,h.133.

- e. Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham syirkah.
- f. Modal para anggota syirkah lenyap sebelum dibelanjakan atas nama syirkah.

5. *Musyarakah Mutanaqisah*

a. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah mutanaqisah merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat.²⁸ *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha *musyarakah* tersebut.²⁹

b. Dasar Hukum Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Landasan syariah untuk *musyarakah mutanaqisah* adalah:

Al-Qur'an surah Shaad ayat (38): 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا
 مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغَىٰ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا
 وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ

²⁸Maulana Hasanudi, Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad...*, h. 62.

²⁹Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah...*, h. 154.

Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini".³⁰

Surah Al-Maidah(5):1³¹

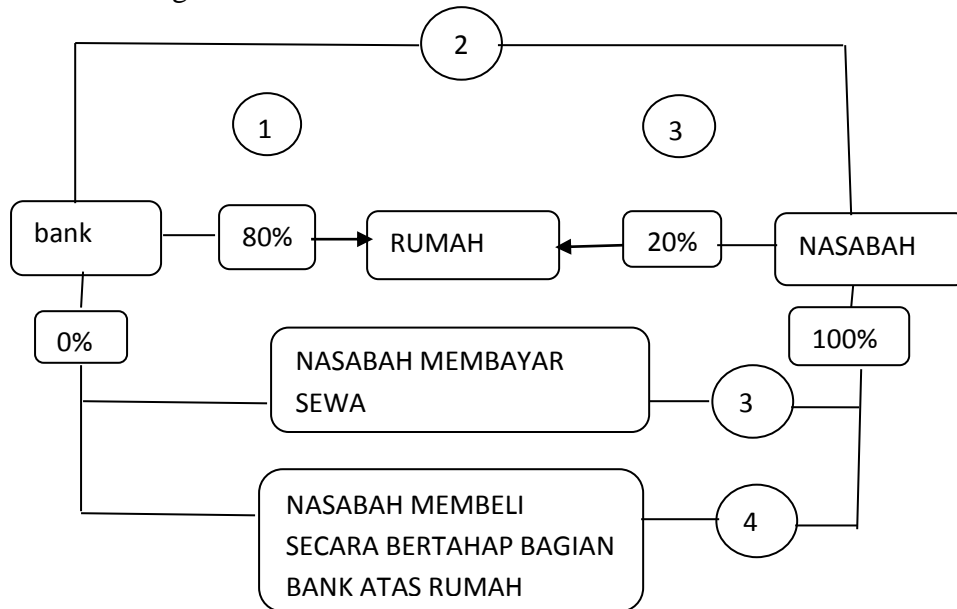
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...”³²

Surat Al- Maidah menjelaskan bahwa Allah menyeruh kepada seluruh kaum mukmin dengan memerintahkan untuk memenuhi perikatan maupun perjanjian yang telah terjalin diantara mereka maupun dengan Allah.

c. Mekanisme *musyarakah mutanaqisah*

Mekanisme *musyarakah mutanaqisah* ini dapat digambarkan:



Keterangan :

1. Bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal untuk rumah.

³⁰ QS. Shaad (38): 24

³¹ Maulana Hasanudin ,Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad...*, h. 96.

³² QS. Al-Maaidah (5):1

2. Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola rumah tersebut
3. Nasabah menyewa rumah tersebut
4. Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas rumah hingga jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. Dalam kondisi itu, maka rumah tersebut sepenuhnya milik nasabah.

Seperti mengacu dalam fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dalam ketentuan khusus:

1. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.³³
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad. Sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
4. Kadar/ukuran/bagian atau porsi kepemilikan aset *musyarakah* daripada *syarik* /LKS berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* atau nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad
5. Biaya perolehan aset *musyarakah mutanaqisah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya pengalihan kepemilikan menjadi beban pembeli.³⁴

³³ Maulana Hasanudin, jaih mubarak, Perkembangan Akad..., h.100.

³⁴ Ibid.,

d. Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

1. Para pelaku dalam *musyarakah mutanaqisah* harus cakap hukum dan baliqh.
2. Modal *musyarakah mutanaqisah* harus diberikan secara tunai.³⁵
3. Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus. Misalnya, yang satu khusus membiayai pembelian bangunan dan yang lain untuk membiayai pembelian perlengkapan kantor.
4. Masing-masing pihak harus rela, artinya tidak ada unsur paksaan³⁶

³⁵ Sri Nurhayati , Wasilah, Aksuntansi Syariah..., h. 155

³⁶Ibid.,

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Sifat dan Jenis Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *field research*, atau penelitian lapangan. “Penelitian lapangan (*field research*), merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realitas apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat .³⁷

Sehubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu Bagaimana pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Studi Pembiayaan Pada Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya Lampung Tengah, penulis mengumpulkan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian langsung dan di Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya Lampung Tengah.

2. Sifat penelitian

Metode penelitian dalam proposal ini bersifat deskriptif kualitatif, karena berupaya mengumpulkan fakta sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada. Penelitian ini terfokus pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Menurut Husein Umar, “Deskriptif adalah menggambarkan sifat sesuatu yang berlangsung pada saat penelitian

³⁷ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*,(Bandung:Mandar Maju,1996) h.32.

dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu.³⁸ Sedangkan kualitatif merupakan penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misal perilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain-lain secara holistik dengan cara mendeskripsikannya dalam bentuk kata-kata dan bahasa.³⁹

B. Sumber Data

Sumber data menjadi suatu yang sangat penting dalam suatu penelitian. Kesalahan-kesalahan dalam menggunakan atau memahami sumber data, akan menyebabkan data yang diperoleh juga meleset dari yang diharapkan. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan beberapa sumber data yaitu: sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Sumber data primer

sumber data primer ialah sumber data yang diperoleh peneliti dari sumber asli.⁴⁰ Sumber data primer dalam penelitian ini adalah subjek penelitian (informan) itu sendiri yang berkaitan dengan pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya Lampung Tengah. Secara spesifik sumber data primer dalam penelitian ini yaitu data hasil observasi dan catatan atas hasil wawancara mendalam dengan karyawan marketing pembiayaan KPR, Customer Service dan

³⁸ Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2009),h. 22.

³⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2002),h. 225.

⁴⁰ Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008),h. 103.

branch operation service manager di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

Pengambilan sumber data dalam menentukan informasi penelitian ini dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Menurut Sugiyono *purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan dan kriteria- kriteria tertentu.⁴¹

Penerapan *purposive sampling* ini, peneliti mengambil *sample* dengan pertimbangan tertentu, yaitu peneliti menganggap yang dijadikan sebagai informan adalah karyawan marketing pembiayaan KPR, *customer servise* dan *branch operation service manager* Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder ialah bahan-bahan atau data yang menjadi pelengkap dari sumber data primer.⁴² Berdasarkan pengertian tersebut, maka dalam mengumpulkan data tentang pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya tidak hanya bergantung pada sumber primer, tetapi juga melalui sumber lain yang dapat memberikan informasi tentang objek yang diteliti. Dalam hal ini, sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa buku-buku sebagai literatur pokok atau penunjang, jurnal, internet, dan laporan hasil penelitian yang memiliki relevansi dengan penelitian.

⁴¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung:Alfabeta,2012), h.218.

⁴² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT Rineka Cipta,2006), h. Edisi Revisi IV, h.131.

Buku yang menjadi data sekunder dalam penelitian ini, diantaranya: Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014).

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara ialah tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung.⁴³ Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah pihak Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya.

Dalam penelitian ini penulis mencari informasi dari karyawan bagian marketing pembiayaan KPR, *Customer service* dan *Branch Operation and Service Manager* Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya.⁴⁴

2. Dokumentasi

Menurut Suharsimi Arikunto dokumentasi berasal dari kata dokumen, berarti: “barang-barang tertulis”. didalam melaksanakan metode dokumentasi peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian dan sebagainya.⁴⁵

Dokumentasi dalam penelitian ini yang digunakan adalah dokumen-dokumen atau arsip-arsip, baik itu berupa sejarah perbankan, visi

⁴³ Husaini Usman, *Metodologi Penelitian Sosial...*, h. 57-58.

⁴⁴ *Ibid.*, h. 59.

⁴⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian...*, h. 201.

dan misi dan sebagainya di Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya terkait tentang Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

D. Teknik Analisis Data

Menurut Lexy J. Moleong Penggunaan teknik analisis data dalam suatu penelitian sangatlah tergantung pada tujuan penelitian. Teknik analisis data merupakan upaya yang dilakukan dengan cara bekerja dengan data, menemukan pola, memilih-milihnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁴⁶

Peneliti menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu sumber dari tertulis atau ungkapan dan tingkah laku yang diobservasi dari manusia.⁴⁷ Data yang diperoleh dengan menggunakan metode wawancara terlebih dahulu diolah dan dianalisis dengan metode kualitatif. Sedangkan hasil observasi dan dokumentasi digunakan untuk menunjang hasil wawancara. Sedangkan dalam pengambilan kesimpulan digunakan metode analisis yang bersifat induktif yaitu berawal dari informasi tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang meliputi pembiayaan apa yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, prosedur pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* dan kendala-kendalanya yang kemudian dapat

⁴⁶ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013), h. 248

⁴⁷ Burhan Ashafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), h. 16

ditarik kesimpulan mengenai pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* studi pada Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Lokasi Penelitian

1. Sejarah singkat Bank Syariah Mandiri

Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya. Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter tahun 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk dipangung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.⁴⁸

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB

⁴⁸ Dokumentasi Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, Jl. Proklamator No.12-C Bandar Jaya, Lampung Tengah, Lampung, 05 Desember 2018.

berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exsim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan Perbankan Syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang Bank Umum untuk melayani transaksi syariah (*Dual Banking System*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari Bank Konvensional menjadi bank syariah. Dengan melakukan penggabungan (*merger*) dengan beberapa bank dan mengundang investor asing. Oleh karenanya, tim pengembangan perbankan syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagai mana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No.23 Tanggal 8 September 1999. Perubahan

kegiatan usaha BSB menjadi Bank Umum Syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI/No.1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No.1/1/KEP.DGS/ menyusul dan pengakuan legal tersebut. PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 23 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di Perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik. PT Bank Syariah Mandiri kini memiliki 669 outlet terdiri dari 125 kantor cabang, 406 kantor cabang pembantu (KCP), 38 kantor kas, 15 konter layanan syariah dan 85 *payment point*. BSM dilengkapi layanan berbasis E-Channel seperti BSM Mobile Banking GPRS dan BSM Net Banking serta fasilitas ATM yang terkoneksi dengan bank induk.

Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya adalah kantor cabang yang ada di Lampung Tengah yang beralamat di Komp. Pertokoan Central Niaga Bandar Jaya No.1-3, JL Proklamator Raya, Yukum Jaya, Lampung Tengah, Lampung. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya berdiri dan resmi sejak tanggal 01 Mei 2010 dan sampai sekarang tetap menunjukkan eksistensinya sebagai salah satu lembaga keuangan berbasis syariah.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya

Adapun visi Bank Syariah Mandiri (BSM) adalah menjadi bank syariah terpercaya pilhan mitra usaha. Sedangkan misi Bank Syariah Mandiri (BSM) adalah sebagai berikut:

- a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntngan yang berkesinambungan.
- b. Mengutamakan penghimpunan dana konsumen dan penyaluran pembiayaan pada segmen UMKM.
- c. Merekrut dan mengembangkan pegawai profesional dalam lingkungan kerja yang sehat.
- d. Mengembangkan nilai-nilai syariah universal.
- e. Menyelenggarakan operasional bank sesuai standar perbankan yang sehat.⁴⁹

3. Produk BSM Cabang Bandar Jaya

a. Pendanaan

Produk tabungan Bank Syariah Mandiri terbagi menjadi dua jenis yaitu mudharabah muthlaqah dan wadi'ah yad dhamamah

1) Tabungan BSM (Bank Syariah Mandiri)

Tabungan BSM adalah simpanan dalam valuta rupiah yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam kas dibuka (menggunakan prinsip *mudharabah muthlaqah*).

⁴⁹ *Ibid*

2) Tabungan Mabruur

Tabungan mabrur adalah simpanan dalam valuta rupiah yang bertujuan membantu masyarakat muslim dalam merencanakan ibadah haji dan umrah (menggunakan prinsip *mudharabah muthlaqah*).

3) Tabungan Mabruur Junior

Tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah khusus untuk usia dibawah 17 tahun (akad *mudharabah muthlaqah*).

4) Tabungan investa cendikia

Tabungan investa cendikia adalah simpanan berjangka dalam valuta rupiah dengan jumlah setoran bulanan tetap yang disertai pemberian manfaat asuransi (menggunakan prinsip *mudharabah muthlaqah*).

5) Tabungan berencana

Tabungan berencana adalah simpanan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian bagi penabung maupun ahli waris untuk memperoleh dananya sesuai target pada waktu yang diinginkan (menggunakan prinsip *mudharabah muthlaqah*).

6) Tabunganku

Tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di

Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Prinsip *Wadi'ah Yad Dhamamah*).⁵⁰

7) Giro BSM

Giro syariah mandiri adalah sarana penyimpanan dana yang disediakan bagi nasabah dengan pengelolaan berdasarkan prinsip wadi'ah yad dhamamah. Prinsip dana giro nasabah diperlakukan sebagai titipan yang dijaga keamanan dan ketersediaannya setiap saat guna membantu kelancaran transaksi usaha (menggunakan prinsip *Wadi'ah Yad Dhamamah*).

8) BSM Giro Valas

Sarana penyimpanan dana dalam mata uang US Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad dhamamah*.

9) BSM Giro Euro

Sarana penyimpanan dana dalam mata uang Euro untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad dhamamah*.

10) Deposito BSM

Deposito syariah mandiri adalah produk investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *muthlaqah*.

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Ibu Cn Pratiwi bagian *customer service* tanggal 05 Desember 2018.

11) Tabungan Simpatik

Tabungan simpatik adalah tabungan dalam valuta rupiah yang dikhususkan bagi pelajar.

12) BSM Tabungan Dollar

Tabungan dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan BSM (prinsip *Wadi'ah Yad Dhamamah*).

b. Pembiayaan

Kegiatan pembiayaan yang dijalankan Bank Syariah Mandiri Bandar Jaya terdiri dari:

1) *Mudharabah*

Pembiayaan mudharabah adalah pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah ditanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

2) *Musyarakah*

Pembiayaan *musyarakah* adalah pembiayaan khusus untuk modal kerja, dimana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati. Salah satu produk dari *musyarakah* BSM MMOB Dana Putar Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja sementara dan bukan untuk permanent working capital. Bersifat

self liquidating seiring dengan menurunnya aktivitas bisnis pada periode terkait.

Peruntukan: individu/perorangan dan perusahaan/badan hukum.

3) *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan yang menggunakan akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Salah satu produk *murabahah* yaitu BSM Oto yang memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki kepemilikan kendaraan roda empat baik baru maupun bekas dengan sistem *murabahah*.

4) BSM Griya

Memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki rumah idaman sesuai dengan prinsip syariah

5) BSM Warung Mikro

Terdiri dari:

- 1) Pembiayaan usaha mikro tunas
- 2) Pembiayaan usaha mikro madya
- 3) Pembiayaan usaha mikro utama

Peruntukan:

- 1) Perorangan: golongan berpenghasilan tetap (Golbertap) seperti PNS, pegawai swasta, wiraswasta, dll

2) Badan usaha.

6) Gadai Emas Syariah

Gadai emas syariah mandiri adalah pinjaman kepada perorangan dengan jaminan emas atau barang.

c. Produk Investasi

Kegiatan jasa yang dilakukan di Bank Syariah Mandiri Bandar Jaya terdiri dari:

1) Reksadana Syariah

Wadah untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan dalam portofolio efek oleh manajer investasi bentuk hukum Reksa Dana yang dipasarkan melalui BSM adalah kontrak investasi kolektif.

2) BSM Card

Sebagai kartu ATM, kartu debit, dan kartu diskon. Jenis transaksi berupa tarik tunai, transfer antar rekening BSM dan antar bank, pembayaran dan pembelian dan belanja.

3) BSM Mobile Banking

Layanan transaksi perbankan melalui mobile banking (*handphone*).

4) BSM Call14040

Layanan perbankan melalui telepon dengan nomor akses 14040 atau 021 2953 4040, yang dapat digunakan oleh nasabah untuk mendapatkan layanan informasi produk, jasa, cek

saldo, mutasi rekening, kurs, menyampaikan keluhan dan informasi lainnya.

5) BSM Notifikasi

Layanan untuk memberikan informasi segera dari setiap mutasi transaksinasabah sesuai dengan jenis transaksi yang didaftarkan oleh nasabah yang dikirimkan melalui media sms atau email.

6) BSM ATM

Layanan perbankan berupa mesin anjungan tunai mandiri yang dimiliki oleh BSM dimana dapat digunakan oleh nasabah untuk melakukan transaksi tunai maupun non tunai, BSM ATM juga dapat digunakan untuk nasabah dari bank anggota bersama, prima dan Bancard.

7) BSM Net Banking

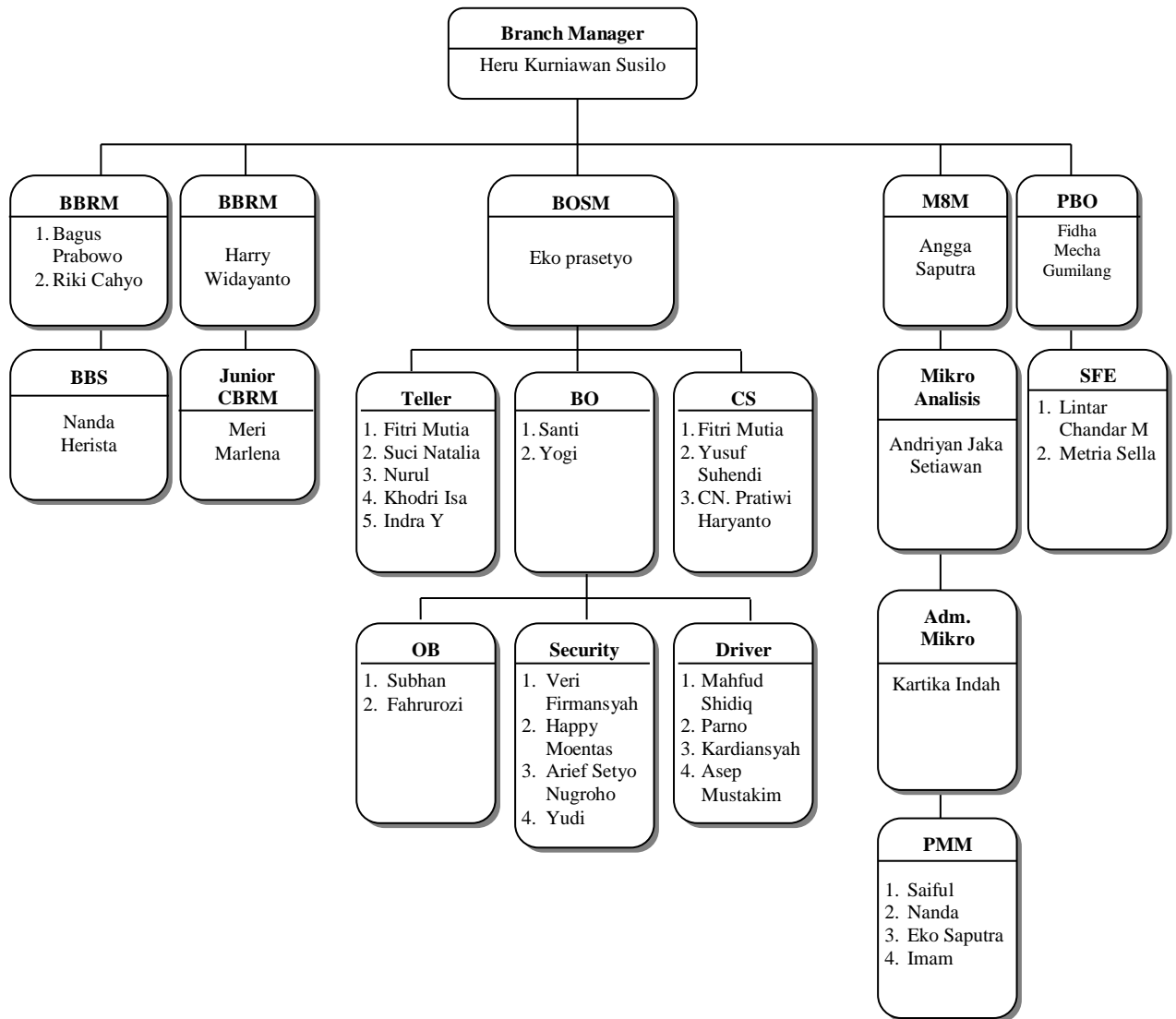
Layanan transaksi perbankan(non tunai) melalui jaringan internet ke alamat <http://www.syariahmandiri.co.id/>⁵¹

4. Struktur Organisasi BSM Cabang Bandar Jaya

Setiap badan usaha dalam melaksanakan kegiatan, salah satu hal yang perlu diperhatikan yaitu adanya struktur organisasi yang baik dan tersusun rapi guna kelancaran tugas operasional badan usaha tersebut.

⁵¹ *Ibid.*,

Gambar 4.1
Struktur Organisasi BSM Cabang Bandar Jaya⁵²



Struktur organisasi kepegawaian merupakan salah satu dari deskripsi pekerjaan yang mempunyai masing- masingnya mempunyai tugas utama yaitu:

⁵² Hasil wawancara dengan Bapak Eko Prasetyo bagian *Branch Operation Service Manager*, tanggal 05 Desember 2018.

a. Kepala cabang (*Branch Manager*)

Tugas pokok kepala cabang yaitu memimpin, mengelola, mengawasi atau mengendalikan, mengembangkan kegiatan dan mendayagunakan sarana organisasi Kantor Cabang untuk mencapai tingkat serta volume aktivitas pemasaran, operasional dan layanan kantor cabang yang efektif dan efisien sesuai dengan target yang telah ditetapkan.

b. *Branch Operation and Service Manager* (BOSM)

Memastikan terkendalinya biaya operasional *Branch Office* dengan efisien dan efektif.

c. *Teller*

Melayani kegiatan penyetoran dan penarikan uang tunai, pengambilan atau penyetoran non tunai dan surat-surat berharga dan kegiatan kas lainnya serta terselenggaranya layanan dibagian kas secara benar, cepat sesuai dengan standar pelayanan bank

d. *Business Banking Relationship Manager* (BBRM)

Business Banking Staff (BBS) : Membantu tugas dari CBRM.

e. *Consumer Banking Relationship Manager* (CBRM)

Memenuhi kebutuhan nasabah pembiayaan. Contoh pembiayaan rumah, pensiun, emas, Oto, kendaraan.

f. *Mikro Banking Manajer* (MBM)

Memastikan tercapainya target bisnis, yaitu pembiayaan, pendanaan dan *fee based*.

g. Mikro analisis

Bertanggung jawab atas segala pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah, menandatangani persetujuan pembiayaan nasabah, apabila ada permasalahan yang dihadapi oleh nasabah analisis mikro, yang bertanggung jawab atas segala permasalahan baik dalam sistem pembiayaannya maupun dalam penarikan jaminan nasabah.

h. Admin mikro

Bertanggung jawab atas terselenggaranya administrasi mulai dari permohonan pembiayaan, pencairan pembiayaan, angsuran hingga pelunasan pembiayaan.

i. Pelaksana Marketing Mikro (PMM)

Merealisasikan target pembiayaan, pendanaan, dan *fee based income* yang didistribusikan oleh kepala cabang.⁵³

B. Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

1. Produk Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya

Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Bandar Jaya merupakan salah satu lembaga keuangan bersyariat Islam yang memberikan suatu kemudahan untuk memiliki hunian rumah sesuai dengan syariat Islam. Adapun produk yang diluncurkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya yaitu Produk Pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Produk KPR merupakan produk yang paling

⁵³ *Ibid.*,

diminati oleh calon nasabah karena prosesnya cepat dan mudah serta angsuran ringan.

Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya merupakan produk pembiayaan yang diberikan oleh bank dalam melayani nasabah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dan memberikan pelayanan yang memuaskan kepada nasabah.

Sebagai langkah awal dalam penelitian tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini, maka peneliti melihat dari jumlah nasabah yang melakukan produk pembiayaan KPR tersebut.

Tabel 4.2
Jumlah Nasabah Produk Pembiayaan KPR dengan Akad
MMQ BSM Cabang Bandar Jaya

Jumlah	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018
Jumlah nasabah	Tidak ada	11 nasabah	13 nasabah

Tabel di atas merupakan jumlah nasabah produk pembiayaan KPR dari tahun 2016, 2017 dan 2018. Dilihat dari data tersebut dari tahun ke tahun nasabah produk pembiayaan KPR mengalami peningkatan. Jumlah nasabah pembiayaan KPR pada tahun 2016 dinyatakan tidak ada karena nasabah belum mengetahui pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dan nasabah masih banyak yang menggunakan akad murabahah. Kemudian pada tahun 2017 mulai mengalami peningkatan yakni sebanyak 11 nasabah, hal itu disebabkan pihak BSM cabang Bandar Jaya terus mempromosikan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dan nasabah mulai tertarik menggunakan akad

musyarakah mutanaqisah. Strategi yang digunakan dalam mempromosikan pembiayaan KPR yaitu apabila calon nasabah kurang berminat dengan akad pembiayaan *murabahah* dan lain-lain maka pihak BSM langsung mempromosikan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pihak BSM juga mempromosikannya melalui brosur KPR. Kemudian pada tahun 2018 nasabah pembiayaan KPR meningkat menjadi 13 nasabah, karena dilihat dari biaya angsuran yang ringan dan sesuai dengan syarat-syarat yang sesuai dengan keinginan nasabah. Diketahui pula jumlah keseluruhan *outstanding* saat ini di BSM Cabang Bandara Jaya yaitu mencapai 15.201.671.037, dan jika dipresentasikan yaitu 3%.⁵⁴ Jumlah *outstanding* tersebut merupakan jumlah keseluruhan saldo pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* diambil dari tiga tahun terakhir yaitu tahun 2016, 2017, dan 2018.

2. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya

Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang memberikan kesempatan kepada nasabah memiliki hunian rumah yang diinginkan. Kemudian dalam memberikan pembiayaan, Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhi. Terdapat beberapa persyaratan yang ditentukan oleh bank syariah mandiri bagi calon nasabah

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Meri Marlina bagian junior CBRM di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, tanggal 05, Desember 2018.

pembiayaan hunian syariah antara lain calon nasabah harus dalam usia produktif, usia produktif disini yang dimaksud adalah berusia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo berusia maksimum 55 tahun untuk karyawan (K) dan untuk wiraswasta (W) dan profesional (P) dimulai dari usia 21 tahun dan maksimal 60 tahun. Calon nasabah harus Warga Negara Indonesia (WNI) dan cakap hukum. Untuk pegawai instansi atau perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempodapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan di atas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi atau perusahaan yang sama atau dikaryakan ditempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya dan disahkan oleh pejabat pemegang wewenang tersebut. Kemudian calon nasabah harus mengisi formulir permohonan Griya BSM dan ditandatangani sebagai bukti bahwa calon nasabah bersedia untuk melakukan pembiayaan tersebut.

Selain persyaratan diatas, terdapat pula persyaratan administrasi yang ditentukan oleh bank syariah mandiri antara lain calon nasabah harus bersedia membuka rekening tabungan di Bank Syariah Mandiri atas nama yang bersangkutan serta calon nasabah juga harus menyerahkan dokumen antara lain sebagai berikut :

Tabel 4.3
Persyaratan Pengajuan Pembiayaan KPR Griya BSM⁵⁵

Persyaratan Nasabah	K	P	W
Copy KTP nasabah dan pasangan	√	√	√
Copy kartu keluarga	√	√	√
Copy akta nikah/akta cerai/akta pisah harta	√	√	√
Asli slip gaji/surat keterangan penghasilan terakhir	√	-	-
Copy SK (karyawan tetap)	√	-	-
Copy tabungan/rekening koran (3 bulan terakhir)	√	√	√
Copy NPWP dan SPT PPh 21 tahun terakhir	√	√	√
Copy izin usaha/izin praktek	-	-	√
Copy laporan keuangan 2 tahun terakhir	-	-	√
Copy KT Direksi dan Komisaris atau pengurus	-	-	√
Lainnya jika dibutuhkan Bank	√	√	√

3. Ketentuan Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya.

Adapun ketentuan pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya yaitu Bank wajib menjual porsinya secara bertahap dan nasabah wajib membelinya. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* (porsi) bank beralih seluruhnya kepada nasabah. Kemudian aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di ijarahkan kepada nasabah. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati. Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian karus berdasarkan proporsi kepemilikan.

⁵⁵ *Ibid.*,

Dan untuk nisbah keuntungan yang diperoleh dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Kemudian untuk porsi kepemilikan bank beralih seluruhnya kepada nasabah pada saat nasabah melunasi seluruh sisa kewajiban sesuai dengan kesepakatan akad. Kemudian masa jatuh tempo disesuaikan dengan permintaan nasabah, seperti nasabah meminta masa jatuh tempo sampai 10 tahun atau 15 tahun. Pihak bank memperoleh keuntungan melalui tarif *ujrah* dan biaya administrasi. Sedangkan kendala-kendala yang dihadapi pihak bank yaitu calon nasabah belum memahami produk pembiayaan KPR menggunakan sistem akad *musyarakah mutanaqisah*, hal tersebut dikarenakan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan jenis akad baru untuk pembiayaan di BSM karena selama ini akad yang sering digunakan yaitu *murabahah* dan *istishna*⁵⁶

C. Analisis Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya

1. Gambaran Umum Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya

Musyarakah mutanaqisah merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat. *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Nanda Herista bagian BBS di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, tanggal 05 Desember 2018.

sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha *musyarakah* tersebut.

Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya adalah Bank yang melakukan inovasi dan *development* menyangkut fitur produk maupun akad pembiayaan untuk pembiayaan pemilikan rumah. Guna memberikan pilihan dan opsi lain, Bank Syariah Mandiri mengembangkan pembiayaan pemilikan rumah dengan konsep *Co- Ownership Asset* atau *syirkah Al-milk* dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Pihak Bank dan nasabah sepakat dan menyatakan bahwa nama nasabah tercantum dalam dokumen kepemilikan rumah merupakan bukti kepemilikan bersama Bank dan nasabah (*co-ownership* atau *syirkah al milk*) hingga nasabah dinyatakan melunasi seluruh opsi Bank. *Syirkah al milk* mengandung arti kepemilikan bersama (*co-ownership*) yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama atau suatu kekayaan (*asset*).⁵⁷

Menurut Ibu Meri Marlina selaku karyawan bagian Junior CBRM produk pembiayaan KPR menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Beliau menjelaskan bahwa Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah bentuk kerja sama (*syirkah*) antara bank dengan nasabah untuk bersama-sama menyertakan dana investasi dalam pembelian sebuah aset (rumah/apartemen/sarusun). Bank akan melepaskan atau menurunkan porsi

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Meri Marlina bagian junior CBRM di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, tanggal 05, Desember 2018.

kepemilikannya kepada nasabah dengan cara menerima bagi hasil dalam bentuk pembayaran *ujrah* yang menjadi haknya, sehingga kepemilikan aset sepenuhnya berpindah kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Porsi kepemilikan bank berkurang atau menurun disebabkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah.

2. Mekanisme Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya

Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha *musyarakah* tersebut.⁵⁸

Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya dalam mengembangkan produk KPR berdasarkan *co-ownership* atau *syirkah kAl-milk* adalah transaksi kepemilikan rumah berdasarkan *syirkah* kepemilikan antara Bank dengan nasabah.⁵⁹

Produk pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* mengacu pada surat edaran sebagai acuan dalam perkembangan akad *musyarakah mutanaqisah*. Penyusunan surat edaran perjanjian pemilikan rumah *co-ownership asset* dengan pertimbangan:

- a. Perjanjian atau akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu alternatif pembiayaan untuk menggarap pasar yang selama ini dikuasai perbankan konvensional.

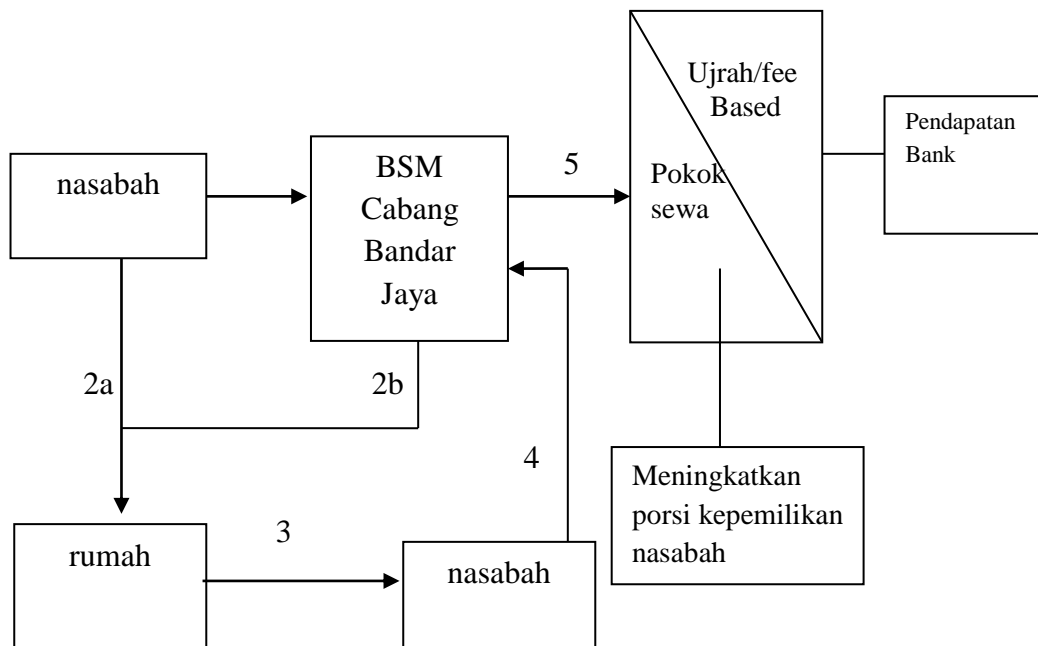
⁵⁸ Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah...*, h. 154.

⁵⁹ *Ibid.*,

- b. Perjanjian atau akad *musyarakah mutanaqisah* dapat juga menjadi solusi jika terjadi perubahan *price*, maka Bank dapat meninjau ulang tarif atau *price* sewa dengan menyesuaikan ketentuan dan kebijakan *pricing* yang berlaku.

Adapun mekanisme yang diterapkan di Bank Syariah Mandiri dapat dilihat pada Gambar 4.2. sebagai berikut:

Gambar 4.4
Skema Mekanisme Pembiayaan KPR
dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*
di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.



Penjelasan skema di atas sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ke Bank.⁶⁰

⁶⁰ Surat edaran pembiayaan mandiri syariah “Pedoman Pengikatan Akad *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)* untuk pembiayaan pemilikan rumah”.

- b. *Syirkah* atas porsi kepemilikan rumah antara porsi Bank dengan porsi nasabah.
- c. Rumah (yang menjadi porsi Bank) disewakan dalam hal ini kepada nasabah.
- d. Nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran *ujrah*.
- e. Pembagian pembayaran angsuran nasabah sebagai berikut:
 - 1) Pembagian nisbah Bank digunakan untuk membayar *ujrah* dan diakui sebagai pendapatan Bank.
 - 2) Pembagian nisbah nasabah digunakan untuk membayar penurunan pokok pembiayaan Bank sehingga akan meningkatkan porsi kepemilikan nasabah.⁶¹

Berikut margin pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya :

Gambar 4.5
Margin Pembiayaan KPR BSM Cabang Bandar Jaya

Tahun	Margin (%)
1-5 tahun	12,25 %
6-10 tahun	13,25%
11-15 tahun	14,25%

⁶¹ *Ibid.*,

Dari data di atas, akseptasi pembiayaan, pihak bank hanya mengakseptasi pembiayaan sebesar 70% dari nilai total 100% harga rumah atau biaya renovasi yang diajukan oleh nasabah. Nasabah berkewajiban menyediakan dana sendiri sebesar 30% sebagai *self financing*. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa nasabah benar-benar mempunyai modal atau keinginan untuk pembelian rumah. Pembiayaan sebesar 70% dari bank tersebut diberikan secara utuh tanpa adanya potongan apapun.

Jadi perhitungannya adalah harga rumah Rp.100.000.000, kemudian bank berkontribusi Rp.700.000 dan nasabah Rp.300.000. Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% saham rumah. Kemudian sewa yang dibayarkan nasabah adalah Rp.1.000.000 per bulan, pada realisasinya Rp 700.000 akan menjadi milik bank dan Rp.300.000 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah ingin memiliki rumah tersebut uang sejumlah Rp.300.000 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin mengecil. Pada akhirnya, nasabah memiliki 100% saham dan bank tidak memiliki saham atas rumah tersebut.

Berakhirnya pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya disebabkan berakhirnya jangka waktu akad, dan ketika berakhirnya

akad, maka nasabah wajib mengembalikan seluruh kewajiban modal pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya serta bagi hasil porsi Bank Syariah Mandiri pada periode terakhir saat pelunasan.⁶²

⁶² *Ibid.*,

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* menerapkan 4 tahap yaitu Nasabah mengajukan permohonan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ke Bank, kemudian *Syirkah* atas porsi kepemilikan rumah antara porsi Bank dengan porsi nasabah, Rumah (yang menjadi porsi Bank) disewakan dalam hal ini kepada nasabah, selanjutnya nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran *ujrah*, terakhir Pembagian pembayaran angsuran nasabah sebagai berikut: 1) Pembagian nisbah Bank digunakan untuk membayar *ujrah* dan diakui sebagai pendapatan Bank. 2) Pembagian nisbah nasabah digunakan untuk membayar penurunan pokok pembiayaan Bank sehingga akan meningkatkan porsi kepemilikan nasabah.

pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat beberapa faktor yang meenjadi kendala dalam pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* diantaranya, *pertama*, nasabah belum mengetahui tentang akad *musyarakah mutanaqisah* maupun produk pembiayaannya sehingga nasabah kurang mengetahui tentang pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan

pembiayaan yang lebih sering digunakan di Bank Syariah Mandiri yaitu pembiayaan *murabahah*. *kedua*, kurangnya promosi dalam mempromosikan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* sehingga masyarakat belum mengetahui kelebihan-kelebihan yang ada di KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, *ketiga* masih sangat sedikit nasabah yang melakukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dikarenakan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* termasuk akad baru di bank syariah mandiri cabang bandar jaya sehingga jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* masih sedikit

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas peneliti memberikan saran sebagai uraian terakhir dari penelitian ini yaitu:

1. Pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya lebih meningkatkan strategi-strategi dalam produk pembiayaan KPR menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam menarik minat nasabah sehingga jumlah nasabah dari tahun ke tahun akan lebih meningkat.
2. Pihak marketing pembiayaan harus lebih meningkatkan pemahaman mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan KPR sehingga nasabah dapat mudah dalam mendapatkan informasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Agisa Muttaqien. *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongs)*. Universitas Indonesia, 2012.
- Bayu Prasetyo. *analisis penyelesaian musyarakah mutanaqisah bermasalah pada bank muamalat indonesia berdasarkan keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014.
- Burhan Ashafa. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010.
- Heri Sudarsono. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia, 2012.
- Husein Umar. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta : Rajawali Pers, 2009.
- Imam Mustofa. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Kartini Kartono. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: Mandar Maju, 1996.
- Lexy J. Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2012
- Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syari'ah*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2011.
- Muhammad. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.

Rohmad. *Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)*. IUN Walisongo Semarang, 2016.

Sri Nurhayati Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012.

----- . *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta, 2002.

Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.

Rachmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

**PEMBIAYAAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* STUDI PADA BANK
SYARIAH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA**

OUTLINE

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Bank Syariah
 - 1. Pengertian Bank Syariah
 - 2. Fungsi Bank Syariah
 - 3. Tujuan Bank Syariah
 - 4. Jenis- jenis Bank Syariah
- B. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah
 - 1. Pengertian Musyarakah
 - 2. Macam-macam Musyarakah
 - 3. Rukun dan Syarat Musyarakah
 - 4. Mengakhiri Musyarakah
 - 5. Musyarakah Mutanaqisah

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisa Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Profil Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya
 - 1. Sejarah BSM Cabang Bandar Jaya
 - 2. Visi dan Misi BSM Cabang Bandar Jaya
 - 3. Produk-Produk BSM cabang Bandar Jaya
 - 4. Struktur Organisasi BSM Cabang Bandar Jaya
- B. Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya
 - 1. Produk Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Di BSM Cabang Bandar Jaya

2. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Akad *Musyarakah Muatanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya
3. Ketentuan Pembiayaan Akad *Musyarakah Muatanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya
- C. Analisis Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya
 1. Gambaran Umum Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya
 2. Mekanisme Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BSM Cabang Bandar Jaya

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

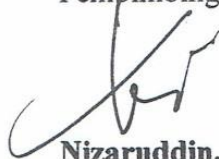
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, 06 November 2018

Pembimbing I



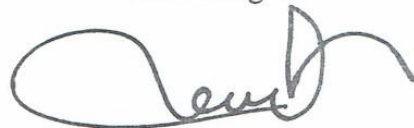
Nizaruddin, S.Ag, MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Nurjanah

NPM.141270210



Pembimbing II



Imam Mustofa, MSI.
NIP. 19820412 200901 1 016

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

PEMBIAYAAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA

A. Wawancara Tentang Profil Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya oleh Pihak *Branch Operation And Service Manager (BOSM)*.

1. Bagaimana sejarah Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?
2. Bagaimana Visi Misi Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?
3. Bagaimana Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?
4. Apa Saja Produk-Produk di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?
5. Produk pembiayaan apa yang paling diminati oleh nasabah?

B. Wawancara Tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya oleh Pihak *Marketing Pembiayaan KPR*

1. Produk pembiayaan apa saja yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?
2. Apa saja persyaratan untuk membuka produk pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di bank syariah mandiri cabang bandar jaya?
3. Berapa jumlah nasabah produk pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di bank syariah mandiri cabang bandar jaya tahun 2016,2017 dan 2018?
4. Bagaimana pihak bank memperoleh keuntungan dari produk ini?
5. Bagaimana mekanisme produk pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di bank syariah mandiri cabang bandar jaya?


6. Apa kendala yang dihadapi bank syariah mandiri cabang bandar jaya terkait produk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*?
7. Bagaimana skema pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* di bank syariah mandiri cabang bandar jaya?
8. Apa strategi yang digunakan untuk memasarkan produk Pembiayaan kepemilikan rumah dan ruko?

Metro, 06 Oktober 2018



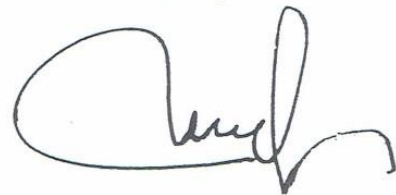
Nurjanah
NPM.141270210

Pembimbing I



Nizaruddin, S.Ag, MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

pembimbing II



Imam Mustofa, MSI.
NIP. 19820412 200901 1 016



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507, Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id



FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah

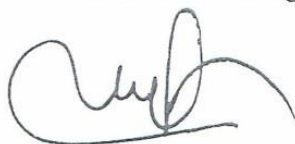
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS

NPM : 141270210

Semester/TA : IX/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Sabtu 03-11-2018		Bimbingan APD dan Outline - A. PROFIL Bank B. MMQ	
	Selasa 06-11-2018		ACE APD outline	

Dosen Pembimbing II,



Imam Mustofa, MSI.
NIP. 19820412 200901 1 016

Mahasiswa Ybs,



Nurjanah
NPM. 141270210



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah
NPM : 141270210

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
Semester/TA : IX/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1	Minggu 23-12-2018		Tambahkan Profil Bank Analisis lebih rinci mekanisme di bank dijelaskan (skema)	
2	Selasa 15-1-2018		Perbaiki Bab 5	
3	Selasa 15-01-2018		Aspek Keuangan	

Dosen Pembimbing II,

Imam Mustofa, MSI.
NIP. 19820412 200901 1 016

Mahasiswa Ybs,

Nurjanah
NPM. 141270210





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

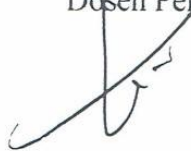
FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah
NPM : 141270210

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
Semester/TA : IX/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin 05-11-2018		Perbaiki Outline sesuai arahan	
	Selasa 06-11-2018		Acc Outline.	

Dosen Pembimbing I,



Nizaruddin, S.Ag, MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs,



Nurjanah
NPM. 141270210



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iningmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS

NPM : 141270210

Semester/TA : IX/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa 05-11-2018		APP di Perbaiki Pembayaran di Semua hal dan Permasalahan.	

Dosen Pembimbing I,

Nizaruddin, S.Ag, MH.

NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs,

Nurjanah

NPM. 141270210



**KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Inringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS

NPM : 141270210

Semester/TA : IX/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa 06-11-2018		Acc APD	

Dosen Pembimbing I,

Nizaruddin, S.Ag, MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs,

Nurjanah
NPM. 141270210



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS

NPM : 141270210

Semester/TA : X/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	29/10/19		APD di perbaiki Kembali	

Dosen Pembimbing I,

Nizaruddin, S.Ag, MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs,

Nurjanah
NPM. 141270210



**KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metro Univ.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah
NPM : 141270210

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
Semester/TA : X/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	29/2019 /1		Pertanyaan yg ada d- APD harus dijawab semua dan ada dalam bab IV	

Dosen Pembimbing I,

Nizaruddin, S.Ag, MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs,

Nurjanah
NPM. 141270210



FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS

NPM : 141270210

Semester/TA : X/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	13-02-2019		<ul style="list-style-type: none">- Lihat kembali APP.- Pertanyaan tpd. BSM. No 5 blum ada- Pertanyaan tpd Marketing blum fer jawab sama.- hasil dari wawancara dianalisa berdasarkan teori yg sdh di jabari	

Dosen Pembimbing I,

Nizaruddin, S.Ag, MH.

NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs,

Nurjanah

NPM. 141270210



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nurjanah

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS

NPM : 141270210

Semester/TA : X/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	1/2019 /03		berkecapi dari awal sampai Akhir	

Dosen Pembimbing I,

Nizaruddin, S.Ag, MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs,

Nurjanah
NPM. 141270210



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : 2523/In.28/D.1/TL.00/11/2018
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Kepala BANK Syari`ah Mandiri
Cabang Bandar Jaya
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 2522/In.28/D.1/TL.01/11/2018, tanggal 08 November 2018 atas nama saudara:

Nama : **NURJANAH**
NPM : 141270210
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : S1 Perbankan Syari`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BANK Syari`ah Mandiri Cabang Bandar Jaya, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH STUDI PADA BANK SYARI`AH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 08 November 2018
Wakil Dekan I,



[Signature]
Drs. H.M. Saleh MA
NIP. 19650111 199303 1 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iaim@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 2522/In.28/D.1/TL.01/11/2018

Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro,
 menugaskan kepada saudara:

Nama : NURJANAH
 NPM : 141270210
 Semester : 9 (Sembilan)
 Jurusan : S1 Perbankan Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di BANK Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
 Pada Tanggal : 08 November 2018

Mengetahui,
 Pejabat Setempat


 Eko Prasetyo

**mandiri
 syariah**
 Cab. Bandar Jaya



Wakil Dekan I,

Drs. H. M. Saleh MA

Nomor 0650111 199303 1 001

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-178/In.28/S/OT.01/02/2019

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : NURJANAH
NPM : 141270210
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 Perbankan Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018 / 2019 dengan nomor anggota 141270210.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar pdapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 14 Maret 2019
Kepala Perpustakaan




Drs. Mokhtaridi Sudin, M.Pd.,
NIP. 195808311981031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id; email: iaimetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B-157a/In.28/FEBI/PP.00.9/05/2017

03 Mei 2017

Lampiran :-

Perihal : Pembimbing Skripsi

Kepada Yth:

1. Nizaruddin, S.Ag.,MH
 2. Imam Mustofa, M.S.I
- di – Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : Nurjanah
NPM : 141270210
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : S1-Perbankan Syariah (S1-PBS)
Judul : Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Studi Pembiayaan Pada Bank Aman Syariah

Dengan ketentuan : -

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



Mofriya Ninsiana, M.Hum
197209232000032002



FORMULIR PEMBIAYAAN BSM GRIYA

mandiri
syariah

HARAP DIISI LENGKAP, DENGAN MENGGUNAKAN HURUF CETAK DAN MELAMPIRKAN DATA-DATA YANG DIBUTUHKAN. FORM HARUS DIISI RAPI TANPA CORETAN. JIKA ADA PERUBAHAN ISIAN DI FORMULIR, WAJIB DITANDATANGANI CALON NASABAH

DIISI OLEH BANK

NAMA DEVELOPER	KODE FASILITAS
CABANG REFERRAL	JENIS PROGRAM
NAMA CFE/MARKETING CABANG	

FASILITAS PEMBIAYAAN

JENIS FASILITAS <input type="checkbox"/> PPR NEW <input type="checkbox"/> PPR KONSTRUKSI <input type="checkbox"/> PPR TAKE OVER & TOP UP <input type="checkbox"/> PPA NEW <input type="checkbox"/> PPR SECOND <input type="checkbox"/> PPR TAKE OVER <input type="checkbox"/> RUKO/RUKAN		JANGKA WAKTU (TAHUN/BULAN)
JUMLAH PEMBIAYAAN YANG DIMOHON Rp.	UANG MUKA Rp.	
HARGA PEMBELIAN Rp.	ANGGARAN KONSTRUKSI *) Rp.	*) Khusus untuk PPR KONSTRUKSI

DATA AGUNAN

NAMA PENJUAL/DEVELOPER	NOMOR TELEPON PENJUAL	NOMOR FAX PENJUAL
JENIS AGUNAN <input type="checkbox"/> RUMAH BARU/BEKAS <input type="checkbox"/> RUKO/RUKAN <input type="checkbox"/> APARTEMEN <input type="checkbox"/> LAINNYA, SEBUTKAN _____		
ALAMAT AGUNAN		
KELURAHAN	KECAMATAN	KODE POS
DATI II	KOTA	SERTIFIKAT ATAS NAMA
NO. TELEPON AGUNAN	STATUS SERTIFIKAT <input type="checkbox"/> HAK MILIK <input type="checkbox"/> HGB <input type="checkbox"/> STRATA TITLE	
LUAS TANAH/BANGUNAN m ² / m ²	TANGGAL BERAKHIR HAK	(Tanggal/Bulan/Tahun)

DATA PEMOHON

NAMA LENGKAP (SESUAI KTP) (*)	JENIS KELAMIN <input type="checkbox"/> LAKI-LAKI <input type="checkbox"/> PEREMPUAN
NAMA LENGKAP TANPA SINGKATAN DAN TANPA GELAR	TEMPAT & TGL LAHIR (Tanggal/Bulan/Tahun)
NOMOR KTP (*)	No. KK
ALAMAT RUMAH TINGGAL SESUAI DENGAN KTP	BERLAKU SAMPAI
KELURAHAN	RT
KECAMATAN	RW
KOTA	KODE POS (WAJIB DIISI)
NOMOR TELEPON RUMAH	HAND PHONE
LEVEL PENDIDIKAN <input type="checkbox"/> S3/S2 <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> DIPLOMA <input type="checkbox"/> SLTA <input type="checkbox"/> SLTP <input type="checkbox"/> SD <input type="checkbox"/> LAINNYA	AGAMA
STATUS PERNIKAHAN <input type="checkbox"/> LAJANG <input type="checkbox"/> MENIKAH <input type="checkbox"/> CERAI (DUDA/JANDA)	
NAMA GADIS IBU KANDUNG (WAJIB DIISI)	NPWP PRIBADI
JUMLAH TANGGUNGAN	ORANG
ALAMAT RUMAH TINGGAL SEKARANG (JIKA BERBEDA DENGAN KTP)	RT
KELURAHAN	RW
KECAMATAN	KOTA
KODE POS (WAJIB DIISI)	
TELEPON RUMAH	ALAMAT EMAIL (Untuk Pengiriman e-Statement/Korespondensi)
STATUS RUMAH <input type="checkbox"/> SENDIRI <input type="checkbox"/> ORANG TUA <input type="checkbox"/> INSTANSI <input type="checkbox"/> SEWA/KONTRAK <input type="checkbox"/> LAINNYA	LAMA TINGGAL
	TAHUN
	BULAN

DATA SUAMI/ISTRI

NAMA LENGKAP (SESUAI KTP)	JUMLAH TANGGUNGAN (ISTRI DAN ANAK)
NOMOR KTP	BERLAKU SAMPAI (Tanggal/Bulan/Tahun)
TEMPAT	TANGGAL LAHIR / /
PEKERJAAN	
NOMOR NPWP	
HP	TELEPON KANTOR

KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal serumah)

NAMA	
ALAMAT RUMAH TINGGAL SESUAI DENGAN KTP	RT
KELURAHAN	RW
KECAMATAN	KOTA
KODE POS (WAJIB DIISI)	
TELEPON RUMAH	NO.HP
HUBUNGAN DENGAN NASABAH	

DATA PEKERJAAN PEMOHON

JENIS PEKERJAAN <input type="checkbox"/> PNS <input type="checkbox"/> KARYAWAN BUMN <input type="checkbox"/> KARYAWAN SWASTA <input type="checkbox"/> WIRASWASTA <input type="checkbox"/> PROFESIONAL <input type="checkbox"/> _____	NAMA PERUSAHAAN
ALAMAT PERUSAHAAN (TERMASUK NAMA GEDUNG)	ALAMAT PERUSAHAAN (TERMASUK NAMA GEDUNG)
KELURAHAN	KELURAHAN
KECAMATAN	KECAMATAN
KOTA	KOTA
KODE POS	KODE POS
BIDANG USAHA	BIDANG USAHA
USIA PENSUN PERUSAHAAN Tahun	JUMLAH KARYAWAN Orang
LAMA BEROPERASI PERUSAHAAN Tahun	
UNIT KERJA	UNIT KERJA
JABATAN	JABATAN
TOTAL MASA BEKERJA (TERMASUK PERUSAHAAN SEBELUMNYA) (Tahun/Bulan)	TOTAL MASA BEKERJA (TERMASUK PERUSAHAAN SEBELUMNYA) (Tahun/Bulan)
NAMA ATASAN LANGSUNG & JABATAN	NAMA ATASAN LANGSUNG & JABATAN
NOMOR TELEPON ATASAN LANGSUNG	NOMOR TELEPON ATASAN LANGSUNG
EXT.	EXT.
PENGALAMAN KERJA DI TEMPAT LAIN (PERUSAHAAN, JABATAN & LAMA BEKERJA)	PENGALAMAN KERJA DI TEMPAT LAIN (PERUSAHAAN, JABATAN & LAMA BEKERJA)
1. (Tahun/Bulan)	1. (Tahun/Bulan)
2. (Tahun/Bulan)	2. (Tahun/Bulan)
KHUSUS WIRASWASTA/PROFESIONAL	KHUSUS WIRASWASTA/PROFESIONAL
OMSET/Bulan Rp.	OMSET/Bulan Rp.
PERSENTASE KEPEMILIKAN %	PERSENTASE KEPEMILIKAN %
MARGIN BERSIH %	MARGIN BERSIH %

DATA PEKERJAAN SUAMI/ISTRI

JENIS PEKERJAAN <input type="checkbox"/> PNS <input type="checkbox"/> KARYAWAN BUMN <input type="checkbox"/> KARYAWAN SWASTA <input type="checkbox"/> WIRASWASTA <input type="checkbox"/> PROFESIONAL <input type="checkbox"/> _____	NAMA PERUSAHAAN
ALAMAT PERUSAHAAN (TERMASUK NAMA GEDUNG)	ALAMAT PERUSAHAAN (TERMASUK NAMA GEDUNG)
KELURAHAN	KELURAHAN
KECAMATAN	KECAMATAN
KOTA	KOTA
KODE POS	KODE POS
BIDANG USAHA	BIDANG USAHA
USIA PENSUN PERUSAHAAN Tahun	JUMLAH KARYAWAN Orang
LAMA BEROPERASI PERUSAHAAN Tahun	
UNIT KERJA	UNIT KERJA
JABATAN	JABATAN
TOTAL MASA BEKERJA (TERMASUK PERUSAHAAN SEBELUMNYA) (Tahun/Bulan)	TOTAL MASA BEKERJA (TERMASUK PERUSAHAAN SEBELUMNYA) (Tahun/Bulan)
NAMA ATASAN LANGSUNG & JABATAN	NAMA ATASAN LANGSUNG & JABATAN
NOMOR TELEPON ATASAN LANGSUNG	NOMOR TELEPON ATASAN LANGSUNG
EXT.	EXT.
PENGALAMAN KERJA DI TEMPAT LAIN (PERUSAHAAN, JABATAN & LAMA BEKERJA)	PENGALAMAN KERJA DI TEMPAT LAIN (PERUSAHAAN, JABATAN & LAMA BEKERJA)
1. (Tahun/Bulan)	1. (Tahun/Bulan)
2. (Tahun/Bulan)	2. (Tahun/Bulan)
KHUSUS WIRASWASTA/PROFESIONAL	KHUSUS WIRASWASTA/PROFESIONAL
OMSET/Bulan Rp.	OMSET/Bulan Rp.
PERSENTASE KEPEMILIKAN %	PERSENTASE KEPEMILIKAN %
MARGIN BERSIH %	MARGIN BERSIH %

PARAF

DATA PENGHASILAN

JOINT INCOME YA TIDAK

PENGHASILAN PEMOHON	Rp. _____	BIAYA HIDUP RUMAH TANGGA	Rp. _____
PENGHASILAN SUAMI/ISTRI	Rp. _____	ANGSURAN PEMBIAYAAN LAINNYA	Rp. _____
PENGHASILAN LAIN (YANG DAPAT DIVERIFIKASI)	Rp. _____	PENGELUARAN LAIN-LAIN	Rp. _____
TOTAL PENDAPATAN PER BULAN	Rp. _____ (A)	TOTAL PENGELUARAN PER BULAN	Rp. _____ (B)
		SISA PENDAPATAN PER BULAN	Rp. _____ (A-B)

DATA HUTANG/PEMBIAYAAN

JENIS PEMBIAYAAN, SEBUTKAN :

1. PEMBIAYAAN _____	O/S Rp. _____	BANK _____
2. PEMBIAYAAN _____	O/S Rp. _____	BANK _____
3. PEMBIAYAAN _____	O/S Rp. _____	BANK _____

KARTU KREDIT :

1. LIMIT KARTU _____	O/S Rp. _____	BANK _____
2. LIMIT KARTU _____	O/S Rp. _____	BANK _____
3. LIMIT KARTU _____	O/S Rp. _____	BANK _____

DATA ASET

1. AKTIVA LANCAR

JENIS SIMPANAN (TABUNGAN/DEPOSITO/GIRO)	NAMA BANK/LEMBAGA KEUANGAN	NILAI NOMINAL
_____	_____	_____

2. TANAH & BANGUNAN

LOKASI	LUAS TANAH (m ²)	LUAS BANGUNAN (m ²)	SERTIFIKAT ATAS NAMA	NILAI
_____	_____	_____	_____	_____

3. KENDARAAN

JENIS/MERK	TAHUN PEMBUATAN	ATAS NAMA	NILAI
_____	_____	_____	_____

DATA PERBANKAN LAINNYA

	NAMA BANK	NO.REKENING/KARTU	SALDO/LIMIT PEMBIAYAAN
TABUNGAN/GIRO/DEPOSITO	_____	_____	_____
TABUNGAN/GIRO/DEPOSITO	_____	_____	_____
KARTU REDIT	_____	_____	_____
KARTU REDIT	_____	_____	_____
PEMBIAYAAN	_____	_____	_____
PEMBIAYAAN	_____	_____	_____

PERNYATAAN FASILITAS PEMBIAYAAN (FTV)

PENGAJUAN PEMBIAYAAN INI MERUPAKAN PEMBIAYAAN BERAGUN PROPERTI YANG SEDANG BERJALAN KE- 1 DS E)

PERNYATAAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK TERKAIT BANK

SAYA MEMILIKI HUBUNGAN KELUARGA/KETERKAITAN DENGAN PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM:
 NAMA PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM: _____ PERUSAHAAN: _____
 JABATAN: _____ HUBUNGAN KELUARGA: _____

SAYA TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN KELUARGA/KETERKAITAN DENGAN PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM

HUBUNGAN DENGAN BANK SYARIAH MANDIRI (khusus untuk nasabah bank syariah mandiri)

MEMJADI NASABAH BSM SEJAK _____ BULAN _____ TAHUN

NOMOR REKENING _____

- Sehubungan dengan data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya berikan tersebut diatas, dengan ini saya selaku pemohon pembiayaan menyatakan sebagai berikut:
- Bahwa semua informasi dan dokumen yang saya lampirkan dalam formulir aplikasi ini adalah benar dan lengkap, serta apabila terdapat perubahan data dalam aplikasi, saya wajib segera memberikan informasi terbaru kepada PT Bank Syariah Mandiri
 - Dengan ini saya memberikan persetujuan dan kuasa kepada PT Bank Syariah Mandiri untuk melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya serahkan dari sumber manapun dan dengan cara yang dianggap baik & perlu oleh PT Bank Syariah Mandiri, termasuk pengecekan terhadap rekening ke bank terkait dan membebaskan PT Bank Syariah Mandiri dari segala tuntutan dari pihak manapun sehubungan pemeriksaan tersebut.
 - Apabila permohonan pembiayaan saya disetujui, saya akan tunduk dan terikat pada ketentuan dan syarat-syarat yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri.
 - PT Bank Syariah Mandiri berhak dan berwenang untuk menolak atau menyetujui seluruh atau sebagian dari jumlah yang saya mohon berdasarkan verifikasi dan analisa PT Bank Syariah Mandiri.
 - PT Bank Syariah Mandiri berhak menolak permohonan saya tanpa kewajiban untuk menjelaskan alasan-alasannya & dokumen yang telah saya serahkan menjadi hak PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank Syariah Mandiri tidak wajib untuk mengembalikan dokumen tersebut.
 - PT Bank Syariah Mandiri berhak melakukan penilaian atas tanah & bangunan yang akan dijaminakan dengan atau tanpa bantuan dan perusahaan penilai independen yang ditunjuk oleh PT Bank Syariah Mandiri & untuk keperluan tersebut saya mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya yang berkaitan dengan penilaian rumah tersebut meskipun permohonan pembiayaan saya tidak disetujui oleh PT Bank Syariah Mandiri atau terjadi pembatalan permohonan pembiayaan atas permintaan saya.
 - Saya akan menyediakan seluruh biaya yang meliputi:
 - Biaya (premi) asuransi jiwa & asuransi kerugian
 - Biaya notaris/APHT
 - Pajak (Balik Nama, PPh, BPHTB, dll.)
 - Biaya materai
 - Saya menyatakan bersedia menerima produk lainnya dari PT Bank Syariah Mandiri

Tanda Tangan
Istri/Suami Pemohon

Tanda Tangan
Pemohon



Nama Lengkap
Tanggal

Nama Lengkap
Tanggal

PT Bank Syariah Mandiri adalah Pelaku Usaha Jasa Keuangan terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan

Persetujuan

Dengan menandatangani aplikasi ini saya sebagai pemohon menyatakan bahwa data pribadi yang saya berikan dalam formulir aplikasi pemanfaatan produk Bank adalah yang sebenar-benarnya, untuk itu Bank dapat melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang saya berikan dalam aplikasi pemanfaatan produk Bank. Bank telah memberikan penjelasan yang cukup mengenai karakteristik produk Bank yang akan saya manfaatkan dan saya telah mengerti dan memahami segala konsekuensi pemanfaatan produk Bank, termasuk manfaat, risiko, dan biaya-biaya yang melekat pada produk Bank tersebut. Bila permohonan ini disetujui, maka saya akan terikat oleh syarat-syarat yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas semua tagihan. PT Bank Syariah Mandiri berhak untuk menerima atau menolak permohonan saya tanpa harus memberikan alasannya. Seluruh dokumen yang telah diserahkan kepada PT Bank Syariah Mandiri tidak dapat dikembalikan. Dengan menandatangani aplikasi ini berarti saya setuju dengan syarat dan kondisi yang ditetapkan oleh PT Bank Syariah Mandiri

II. KETENTUAN UMUM

A. Pengertian

1. **Bank** adalah penyedia dana yang merupakan mitra dalam kepemilikan bersama atas rumah yang dibeli dari penjual untuk membantu nasabah dalam usahanya memiliki rumah.
2. **Nasabah** adalah perorangan yang memperoleh fasilitas pembiayaan dari Bank.
3. **Rumah** adalah obyek pembiayaan berdasarkan prinsip MMQ yang dimiliki bersama oleh nasabah dan Bank berupa rumah tinggal/apartemen/jenis rumah lainnya.
4. **Harga Pembelian Rumah** adalah harga yang disebutkan dalam penawaran pemasok/penyedia barang dan/atau perjanjian jual beli antara penjual dengan nasabah.
5. **Musyarakah Mutanaqisah** adalah bentuk kerjasama (*syirkah*) antara Bank dengan nasabah dimana kepemilikan aset (rumah/apartemen/sarusun) atau modal penyertaan Bank berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah.
6. **Akad** adalah kesepakatan tertulis antara para pihak yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, ketentuan dan persyaratan yang disepakati, sesuai dengan ketentuan syariah dan hukum yang berlaku.
7. **Akad Musyarakah Mutanaqisah** adalah bentuk kerjasama (*syirkah*) antara Bank dengan nasabah untuk bersama-sama menyertakan dana investasi dalam pembelian sebuah aset (rumah/apartemen/sarusun). Bank akan melepaskan/menurunkan porsi kepemilikannya kepada nasabah dengan cara menerima bagi hasil dalam bentuk pembayaran *ujrah* yang menjadi haknya, sehingga kepemilikan aset sepenuhnya berpindah kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Porsi kepemilikan Bank berkurang atau menurun disebabkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah.
8. **Penyertaan (Syirkah) Nasabah** adalah jumlah penyertaan nasabah pada awal pemilikan bersama atas rumah.
9. **Penyertaan (Syirkah) Bank** adalah jumlah penyertaan Bank pada awal pemilikan bersama atas rumah.
10. **Total Pembiayaan** adalah jumlah penyertaan (*syirkah*) Bank.
11. **Pembayaran Pengambilalihan Kepemilikan** adalah pembayaran bulanan nasabah untuk meningkatkan porsi kepemilikan nasabah atas rumah, yang jumlahnya berbeda setiap bulannya sesuai dengan jadwal pembayaran pengambilalihan kepemilikan, sebagaimana tercantum dalam lampiran B.
12. **Pembayaran Bulanan** adalah total pembayaran oleh nasabah setiap bulan untuk pembayaran pengambilalihan kepemilikan Bank dan bagi hasil hak Bank dari imbalan sewa/*ujrah*.
13. **Jadwal Pembayaran Pengambilalihan Kepemilikan** adalah jadwal pembayaran oleh nasabah kepada Bank untuk mengambil alih porsi kepemilikan Bank atas rumah dan pembayaran bagi hasil yang merupakan hak Bank sebagaimana lampiran B.
14. **Saldo Pengambilalihan Kepemilikan Bank** adalah jumlah yang masih harus dibayar oleh nasabah kepada Bank, agar nasabah bisa memperoleh sisa kepemilikan Bank atas rumah.
15. **Penerima Pengalihan Hak Bank** adalah nasabah atau pihak lain yang menerima pengalihan hak Bank, namun tidak terbatas pada penyerahan tanda bukti hak kepemilikan.
16. **Ijarah atas Aset Bank** adalah pemindahan hak guna atau manfaat atas rumah yang menjadi porsi milik Bank, dimana nasabah wajib membayar imbalan sewa.
17. **Imbalan Sewa/Ujrah** adalah pembayaran atas manfaat penggunaan rumah yang dilakukan oleh nasabah kepada para pihak.
18. **Nisbah Bagi Hasil** adalah perbandingan pembagian atas pendapatan berupa imbalan sewa antara nasabah dan Bank yang ditetapkan berdasarkan akad.
19. **Pembayaran Pengambilalihan Kepemilikan Yang Dipercepat ("selanjutnya diartikan pembayaran dipercepat")** adalah pembayaran pengambilalihan pemilikan

bulanan sebelum jatuh tempo atas permintaan nasabah dalam rangka meningkatkan porsi kepemilikan nasabah dengan tujuan:

- a. Mengurangi pembayaran pokok porsi Bank, dan/atau
 - b. Memperpendek jangka waktu kepemilikan bersama.
20. **Buy-out/Pengambilalihan/Pelunasan** seluruh porsi kepemilikan Bank adalah penggunaan oleh nasabah atas haknya untuk memperoleh sisa kepemilikan Bank yang masih ada menurut akad secara sekaligus pada saat *buy-out* dilaksanakan.
 21. **Pemberitahuan Buy-out** adalah pemberitahuan yang diberikan oleh nasabah kepada Bank yang berisi kehendak nasabah untuk melakukan *buy-out* dan tanggal pelaksanaannya.
 22. **Jumlah Buy-out** adalah jumlah yang dibayarkan kepada Bank sebesar sisa penyertaan (porsi Bank) ditambah jumlah (*ujrah/fee* yang menjadi hak Bank) yang harus dibayar oleh nasabah kepada Bank.
 23. **Jaminan** adalah jaminan materil (agunan) atau non-materil untuk menjamin kepastian pelunasan kewajiban nasabah.
 24. **Dokumen Jaminan** adalah surat-surat bukti kepemilikan rumah yang diagunkan, serta surat-surat lainnya yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan.
 25. **Wanprestasi** adalah kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajiban atau kesepakatan sesuai akad.
 26. **Ganti Rugi (Ta'widh)** adalah penggantian terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan Bank akibat nasabah menyimpang dari ketentuan akad yang telah disepakati.
 27. **Denda** adalah sanksi berupa pembayaran sejumlah uang akibat keterlambatan nasabah dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada Bank. Perolehan denda akan dimasukkan ke dalam rekening dana sosial.
 28. **Tanggal Jatuh Tempo** adalah tanggal terakhir nasabah harus melunasi seluruh kewajibannya kepada Bank berdasarkan akad.
 29. **Pembayaran Tunggalan** adalah pembayaran bulanan yang dilakukan setelah jatuh tempo.

B. Kriteria Produk

Akad pembiayaan MMQ melekat kepada produk rumah (*landed housing/BSM Griya*) maupun apartemen (*vertical housing/BSM Apartemen*) dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Rumah baru yang dibeli melalui *developer/pengembang* yang telah diterbitkan sertifikat pemecahan/*splitsing* atas nama *developer*, baik sertifikat dengan status hak milik maupun hak guna bangunan.
2. Rumah bekas (*used house*) yang dibeli dari perorangan/*individu* yang telah jelas status kepemilikannya bisa sertifikat dengan status hak milik maupun hak guna bangunan.
3. Apartemen/Sarusun yang dibeli melalui *developer/pengembang* yang telah diterbitkan sertifikat pemecahan/*splitsing* atas nama *developer* bisa Sertifikat dengan status **Satuan Hak Milik Rumah Susun (SHMRS)**.
4. Apartemen/Sarusun bekas (*used house*) yang dibeli melalui perorangan yang telah diterbitkan sertifikat pemecahan/*splitsing* atas nama perorangan bisa Sertifikat dengan status **Satuan Hak Milik Rumah Susun (SHMRS)**.

C. Ruang Lingkup Perjanjian/Akad MMQ

1. Skim Pembiayaan

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) berdasarkan *Co-Ownership Asset/Syirkah Al-Milk* (BSM Griya dan Apartemen *Ready Stock*) adalah transaksi kepemilikan rumah berdasarkan *syirkah* pemilikan antara Bank dengan nasabah.

2. **Sasaran Pembiayaan**
Sasaran Pembiayaan Pemilikan Rumah PPR berdasarkan *Co-Ownership Asset/Syirkah Al-Milk* (BSM Griya dan Apartemen *Ready Stock*) adalah golongan berpenghasilan tetap (*fixed income earner*).
3. **Jangka Waktu Pembiayaan**
Jangka waktu pembiayaan adalah maksimum 15 (lima belas) tahun atau 180 (seratus delapan puluh) bulan.
4. **Pendapatan BSM**
Pendapatan BSM dari pembiayaan ini berupa:
 - a. *Ujrah/Fee Based Income*
 - b. Biaya administrasi.
5. **Debt to Service Ratio (DSR)**
DSR adalah rasio antara angsuran bulanan terhadap penghasilan Nasabah per bulan, dengan ketentuan DSR maksimal 40%.
6. **Biaya-biaya**
 - a. Biaya administrasi senilai 1% dari plafond pembiayaan atau minimal sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah).
 - b. Biaya premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi pembiayaan sesuai tarif yang berlaku dari perusahaan asuransi rekanan yang ditunjuk BSM.
 - c. Biaya administrasi keterlambatan pembayaran angsuran sesuai ketentuan yang berlaku di BSM.
 - d. Biaya materai sesuai ketentuan yang berlaku untuk dokumen yang memerlukan materai.
7. **Jenis Asuransi**
 - a. Asuransi jiwa Nasabah.
 - b. Asuransi kebakaran yang dijaminakan dengan *Banker's Clause* BSM.
 - c. Asuransi pembiayaan.

III. KETENTUAN PELAKSANAAN

A. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

1. Pengertian Akad MMQ

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan bentuk kerjasama (*syirkah*) antara Bank dengan nasabah untuk bersama-sama menyertakan dana investasi dalam pembelian sebuah aset (rumah/apartemen/sarusun). Bank akan melepaskan/menurunkan porsi kepemilikannya kepada nasabah dengan cara menerima bagi hasil dalam bentuk pembayaran *ujrah* yang menjadi haknya, sehingga kepemilikan aset sepenuhnya berpindah kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Porsi kepemilikan Bank berkurang atau menurun disebabkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah.

2. Ketentuan Akad MMQ

- a. Bank wajib menjual porsinya secara bertahap dan nasabah wajib membelinya.
- b. Aset MMQ dapat menjadi obyek ijarah dan nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati, sedangkan kerugian berdasarkan porsi kepemilikan.
- d. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan porsi kepemilikan sesuai kesepakatan antar pihak.
- e. Porsi kepemilikan Bank beralih seluruhnya kepada nasabah pada saat nasabah melunasi seluruh sisa kewajiban sesuai dengan kesepakatan dalam akad.

3. Kepemilikan Aset MMQ

Pihak Bank dan nasabah sepakat dan menyatakan bahwa nama nasabah tercantum dalam dokumen kepemilikan rumah/apartemen merupakan bukti kepemilikan bersama Bank dan nasabah (*Co-ownership Asset/Syirkah Al-Milk*) hingga nasabah dinyatakan melunasi seluruh porsi Bank.

4. Rancang Bangun Akad MMQ

- 1) Pembukaan 'Komparasi Para Pihak'.
- 2) Pasal 1 'Persyaratan Dasar Akad' terdiri dari 16 butir.
- 3) Pasal 2 'Definisi' terdiri dari 29 ayat.
- 4) Pasal 3 'Penerapan Prinsip MMQ' terdiri dari 9 butir.
- 5) Pasal 4 'Kepemilikan Bersama' terdiri dari 3 ayat.
- 6) Pasal 5 'Hak Pada Rumah' terdiri dari 5 ayat.
- 7) Pasal 6 'Tata Cara Realisasi Pembiayaan' terdiri dari 5 ayat dan 6 butir.
- 8) Pasal 7 'Tanggal Jatuh Tempo Pembiayaan'.
- 9) Pasal 8 'Pembayaran Bulanan Dan Perubahan Porsi Kepemilikan' terdiri dari 10 ayat dan 2 butir.
- 10) Pasal 9 'Denda' terdiri dari 3 ayat.
- 11) Pasal 10 'Sewa Dan Perubahan Imbalan Sewa' terdiri dari 7 ayat.
- 12) Pasal 11 'Pembayaran Penyertaan Awal Nasabah' terdiri dari 1 ayat.
- 13) Pasal 12 'Pembayaran Di Muka, Pembayaran Dipercepat dan Pengambilalihan Seluruh (Buy-out)' terdiri dari 11 ayat.
- 14) Pasal 13 'Agunan Dan Pengikatannya' terdiri dari 4 ayat.
- 15) Pasal 14 'Asuransi' terdiri dari 6 ayat.
- 16) Pasal 15 'Penempatan Dan Pemeliharaan Rumah' terdiri dari 2 ayat dan 6 butir.
- 17) Pasal 16 'Nasabah Wanprestasi' terdiri dari 4 ayat.
- 18) Pasal 17 'Survei, Pemeriksaan Dan Tindakan Terhadap Rumah Yang Diagunkan' terdiri dari 3 ayat dan 3 butir.
- 19) Pasal 18 'Tanggung Jawab Para Pihak' terdiri dari 11 ayat.
- 20) Pasal 19 'Tanggung Jawab Tambahan Bagi Nasabah' terdiri dari 7 ayat.
- 21) Pasal 20 'Pembayaran Dan Penagihan Langsung Atas Jumlah Buy-out Dan Pengosongan Rumah' terdiri dari 3 ayat dan 18 butir.
- 22) Pasal 21 'Penguasaan Dan Penjualan Rumah Yang Diagunkan' terdiri dari 4 ayat dan 3 butir.
- 23) Pasal 22 'Penyerahan/Pelimpahan Piutang Kepada Bank Lain' terdiri dari 2 ayat.
- 24) Pasal 23 'Timbul Dan Berakhirnya Hak Dan Kewajiban' terdiri dari 4 ayat dan 5 butir.
- 25) Pasal 24 'Kuasa Yang Tidak Dapat Dicaput Secara Sepihak'.
- 26) Pasal 25 'Alamat Para Pihak' terdiri dari 2 ayat.
- 27) Pasal 26 'Force Majeur' terdiri dari 4 ayat dan 6 butir.
- 28) Pasal 27 'Hukum Yang Berlaku'.
- 29) Pasal 28 'Penyelesaian Perselisihan' terdiri dari 2 ayat.
- 30) Pasal 29 'Lain-Lain' terdiri dari 5 ayat.
- 31) Pasal 30 'Penutup' terdiri dari 3 ayat.

5. Proses Pengikatan Dengan Menggunakan Perjanjian/Akad MMQ

- a. Nasabah telah mendapatkan persetujuan dari pejabat yang berwenang
- b. Nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan MMQ terdiri dari:
 - 1) Dokumen Perjanjian Utama
 - 2) Dokumen Perjanjian Tambahan/Addendum
 - 3) Dokumen Perjanjian Pendukung

- c. Akad/perjanjian MMQ diperlakukan sebagai berikut:
 - 1) Akad MMQ dengan nominal pembiayaan \leq Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dilakukan secara bawah tangan.
 - 2) Akad MMQ dengan nominal pembiayaan $>$ Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan \leq Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dilegalisir oleh Notaris.
 - 3) Akad MMQ dengan nominal pembiayaan $>$ Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dilakukan secara notariil.
 - d. Jaminan dipasang Hak Tanggungan (HT).
- 6. Kelengkapan Dokumen Akad MMQ**
- a. **Dokumen Perjanjian Utama**
 - 1) Perjanjian Akad MMQ;
 - 2) Lampiran A: Penjelasan "HARTA (Tertera data Tanah dan Bangunan)";
 - 3) Lampiran B: Penjelasan "DAFTAR PEMBAYARAN NASABAH";
 - 4) Addendum Akad.
 - b. **Dokumen Perjanjian Pendukung**
 - 1) Surat Persetujuan Peninjauan Tarif/Price MMQ.
Kode: MMQ/001-02/DPK
 - 2) SP3 (Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan).
Kode: MMQ/006-03/DPK
 - 3) Surat Permohonan Pelunasan Dipercepat
Kode: MMQ/001-04/DPK
 - 4) Surat Persetujuan Suami/Istri.
Kode: MMQ/001-05/DPK
 - 5) Surat Pernyataan Persetujuan Penutupan Asuransi.
Kode: MMQ/004-05/DPK
 - 6) Surat Kuasa Jual.
Kode: MMQ/005-05DPK
 - 7) Surat Pernyataan Jaminan Pembiayaan.
Kode: MMQ/007-05/DPK
 - 8) BAST (Berita Serah Terima Barang).
Kode: MMQ/003-05/DPK
 - c. **Surat/Dokumen Pemberitahuan**
Surat Pemberitahuan Peninjauan Tarif/Pricing MMQ.
Kode: MMQ/002-02/DPK
 - d. **Dokumen Pembiayaan**
NAP (Nota Analisa Pembiayaan) pembiayaan *Syirkah Al-Milk* dengan akad MMQ.
- 7. Pemasangan Sertifikat Hak Tanggungan**
Pemasangan Hak Tanggungan dipasang sebesar 125% dari nilai aset (*co-owner asset*) pasar wajar/*market value* (menurut penilaian Bank) sekali/dimuka sebesar harga jual rumah.
- 8. Surat Pernyataan dan Kuasa Jual secara Notariil**
Nasabah tetap harus membuat kuasa jual yang terpisahkan dari pokok perjanjian MMQ

B. Perubahan Tarif/Ujrah Sewa

Tarif/*ujrah* sewa atas porsi Bank dapat berubah berdasarkan kebijakan Bank dan telah disepakati dalam akad MMQ. Besaran imbalan sewa dapat ditinjau kembali (*review*) oleh Bank setiap periode tertentu selama jangka waktu perjanjian disepakati. Kelengkapan dokumen perubahan tarif/*ujrah* sewa adalah sebagai berikut:

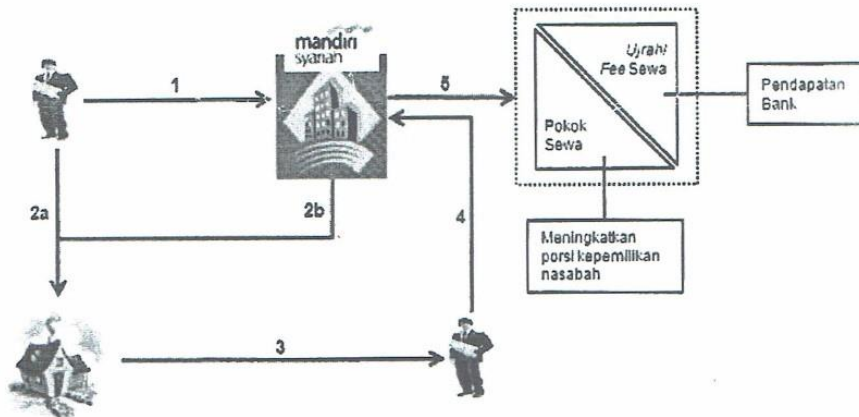
1. Surat Pemberitahuan Perubahan Tarif/*Ujrah* Sewa.
2. Form Perubahan Tarif/*Ujrah* Sewa yang telah diparaf nasabah ketika penandatanganan akad.
3. Surat Pemberitahuan Daftar Angsuran Baru kepada Nasabah.

C. Pembayaran Dipercepat

Nasabah dapat melakukan Pembayaran Dipercepat dengan maksud atau tujuan untuk mengurangi jangka waktu atau angsuran sewa. Kelengkapan dokumen Pembayaran Dipercepat adalah sebagai berikut:

1. Akad Addendum "Pembayaran Dipercepat".
Kode: MMQ/002-01/DPK
2. Surat Permohonan Pembayaran Dipercepat dari Nasabah.
Kode: MMQ/003-01/DPK
3. Surat Pemberitahuan/Jawab dari Bank Perubahan Jangka Waktu Pembiayaan.
Kode: MMQ/002-03/DPK
4. Surat Pemberitahuan/Jawab dari Bank Perubahan Angsuran Pembiayaan.
Kode: MMQ/003-03/DPK

IV. Proses Bisnis



Keterangan

1. Nasabah mengajukan permohonan PPR dengan akad MMQ ke Bank
2. *Syirkah* atas porsi kepemilikan rumah/apartemen antara porsi Bank dengan porsi nasabah.
3. Rumah (yang menjadi porsi Bank) dikaryakan/dikomersilkan/ataupun disewakan dalam hal ini kepada nasabah.
4. Nasabah membayar kewajiban/angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran *ujrah*.
5. Pembagian pembayaran angsuran nasabah sbb:
 - a. Pembagian nisbah Bank digunakan untuk membayar *ujrah* dan diakui sebagai pendapatan Bank.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Nurjanah, lahir di Mataram Udik pada tanggal 30 Agustus 1996, anak ke dua dari pasangan Ibu Warsinah Dan Bapak Sutarya. Peneliti lahir dan dibesarkan di Mataram Udik Kecamatan Bandar Mataram Kabupaten Lampung Tengah.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di SD Negeri 2 Mataram Udik pada tahun 2003-2008, SMP Negeri 1 Bandar Mataram tahun 2009-2011, dan SMA Negeri 1 Seputih Mataram pada tahun 2012-2014. Tahun 2014 peneliti melanjutkan pendidikan di Institut Agama Islam Negeri Metro mengambil Jurusan S1 Perbankan Syariah melalui seleksi penerimaan mahasiswa baru jalur UM-PTKIN.