

SKRIPSI

PENGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT (Study Kasus Di Bank Muamalat KCO Teluk Betung)

Oleh
BERLIANA OKTAVIA
NPM. 1602100095



PROGRAM : S1 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1442 H/ 2021 M

**PENGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT
(Study Kasus Di Bank Muamalat KCO Teluk Betung)**

Di Ajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh

BERLIANA OKTAVIA

NPM. 1602100095

Pembimbing 1 : Wahyu Setiawan, M.Ag

Pembimbing 2 : Rina El Maza, S.H.I., M.S.I

Jurusan : S1 Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

1442 H/ 2021 M

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Proposal : **PENGGUNAAN AKAD MURABAHAN DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT**

Nama : BERLIANA OKTAVIA

NPM : 1602100095

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

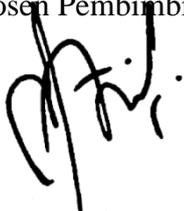
Jurusan : S1-Perbankan Syariah

MENYETUJUI

Sudah dapat kami setujui untuk diMunaqosyahkan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro.

Metro, Februari 2021

Dosen Pembimbing I,



Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 19800516 200501 1 008

Dosen Pembimbing II



Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 19840123 200912 2 005

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) Berkas
Hal : Untuk Dimunaqosyahkan

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

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya, maka Skripsi saudara:

Nama : BERLIANA OKTAVIA
NPM : 1602100095
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam
Jurusan : S1 Perbankan Syariah
Judul : PENGGUNAAN AKAD MURABAHAN DAN
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA
PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT

Sudah kami setujui dan dapat di ajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk Dimunaqosyahkan.

Demikian harapan kami dan atas pertimbangan kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Metro, Februari 2021

Dosen PembimbingI,



Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 19800516 200501 1 008

Dosen PembimbingII



Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 19840123 200912 2 005



**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

PENGESAHAN SKRIPSI

No. 0675 / 10.28.3/D.IPP.00-9/02 / 2021

Skrripsi dengan judul: PENGGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT, yang disusun Oleh: BERLIANA OKTAVIA dengan NPM: 1602100095 Jurusan SI Perbankan Syariah telah dibahas dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari/Tanggal: Jum'at/05 Februari 2021.

TIM PEMBAHAS:

Ketua/Moderator : Wahyu Setiawan, M.Ag
Penguji I : Suci Hayati, M.S.I
Penguji II : Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
Sekretaris : Aulia Ranny Priyatna, M.E.Sy



Mengetahui,



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

ABSTRAK
PENGGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT

Oleh

BERLIANA OKTAVIA

Murabahah adalah akad jual beli antara pihak bank dan nasabah dengan ketentuan bahwa dana sepenuhnya adalah milik bank dan bank menjual property rumah kepada nasabah dengan harga jual ditambah margin (keuntungan). *Musyarakah Mutanaqishah* adalah bentuk kerjasama antara bank dengan nasabah untuk bersama-sama menyertakan dana investasi dalam pembelian sebuah asset (rumah/apartemen). Bank akan melepaskan atau menurunkan porsi kepemilikannya kepada nasabah dengan cara menerima bagi hasil dalam bentuk pembayaran *ujrah* yang menjadi haknya, sehingga kepemilikan asset sepenuhnya berpindah kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Porsi kepemilikan bank berkurang atau menurun disebabkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah. Produk pembiayaan KPR iB Muamalat merupakan suatu produk untuk memberikan kemudahan untuk memiliki rumah hunian untuk memenuhi kebutuhan nasabah sesuai dengan syariat islam. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penggunaan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan KPR iB Muamalat studi kasus Di Bank Muamalat KCO Teluk Betung. Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (field research), sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. 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. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan pihak Bank Muamalat KCO Teluk Betung yaitu bagian branch manager, defisit pembiayaan, marketing KPR. Sedangkan dokumentasi diambil dari arsip Bank Muamalat KCO Teluk Betung yang berkaitan dengan penelitian. Berdasarkan hasil penelitian penggunaan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan KPR iB Muamalat yaitu pada murabahah akad jual beli dimana pihak bank menjual property rumah kepada pihak nasabah dengan harga sebenarnya ditambah margin (keuntungan), pada akad ini pihak bank yang mengeluarkan dana sepenuhnya sedangkan pihak nasabah yang akan membeli property tersebut secara bertahap. Sedangkan untuk musyarakah mutanaqishah adalah akad kerjasama antara pihak bank dengan nasabah dimana keduanya saling berkontribusi dana untuk membeli asset, pada akad ini terdapat juga biaya sewa yang bersifat fluktuatif artinya biaya sewa ini ada review dua tahun sekali, review biaya sewa yang bersifat fluktuatif ini mengikuti harga pasar pada saat itu juga.

ORISINILITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : BERLIANA OKTAVIA
NPM : 1602100095
Jurusan : SI 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, Februari 2021

Yang menyatakan,



Berliana Oktavia

NPM. 1602100095

MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya : “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q.S Al-Baqarah (2) : 275)

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَأَسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٣٨﴾

Artinya : “Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.” (Q.S Shaad (38) : 24)

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan karunia dan hidayah-Nya, maka akan saya persembahkan karya ini kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Sarimin dan Ibu Siti Jahrona yang selalu mencurahkan kasih sayangnya, perhatian, kesabaran dan selalu memberikan semangat serta tidak kenal lelah mendoakan untuk keberhasilan anaknya sejak kecil hingga sekarang.
2. Sahabat-sahabatku limbud squad yang selalu memberikan dukungan dan bantuan yang tak ternilai harganya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Segenap karyawan-karyawati Bank Muamalat KCO Teluk Betung yang telah memberikan informasi mendukung terkait penelitian skripsiku.
4. Almamater tercinta IAIN Metro yang menjadi tempat peneliti menuntun ilmu dan memperdalam ilmu Perbankan Syariah.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah Peneliti ucapkan kehadiran Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada Peneliti, sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.

Penulisan Skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan program S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Dalam upaya penyelesaian Skripsi ini, peneliti mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang membantu, diantaranya:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, Selaku Rektor IAIN Metro
2. Ibu Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
3. Ibu Reonika Puspitasari, M.E.Sy selaku Ketua Jurusan S1 Perbankan Syariah IAIN Metro
4. Bapak Wahyu Setiawan, M.Ag selaku Pembimbing I dan Ibu Rina El Maza, S.H.I., M.S.I selaku Pembimbing II. Terimakasih atas segala arahan dan bimbingannya dan selalu meluangkan waktu di tengah-tengah kesibukannya untuk membimbing peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT memberikan ribuan kebaikan dunia dan akhirat Aamiin.
5. Bapak/Ibu Dosen IAIN Metro yang telah memberi ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

6. Almamater tercinta IAIN Metro dan sahabat-sahabat angkatan 2016 yang saya sayangi.

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 terimakasih 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 bagi pengembangan ilmu pendidikan Perbankan Syariah.

Metro, Februari 2021



BERLIANA OKTAVIA
NPM. 1602100095

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINILITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Penelitian Relevan	7

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).....	9
1. Definisi Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)....	9
2. Jenis-Jenis Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).....	10
3. Manfaat dan Tujuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).....	13
4. Prosedur dan Mekanisme Pengajuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)	14
5. Analisis Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) ...	15

B. Akad Musyarakah Mutanaqishah	17
1. Definisi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	17
2. Dasar Hukum Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah....	18
3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	20
4. Aplikasi Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah	22
C. Akad Murabahah	24
1. Definisi Pembiayaan Murabahah	24
2. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah.....	25
3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah	27
4. Aplikasi Murabahah Pada Perbankan Syariah	27

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	29
B. Sumber Data	30
C. Teknik Pengumpulan Data	32
D. Teknik Analisis Data	35

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Lokasi Penelitian	37
1. Sejarah Singkat Bank Muamalat KCO Teluk Betung	37
2. Visi dan Misi Bank Muamalat KCO Teluk Betung	40
3. Produk Bank Muamalat KCO Teluk Betung	40
4. Struktur Organisasi Bank Muamalat KCO Teluk Betung	43
B. Mekanisme Penggunaan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung	45
1. Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung	45

2. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Akad Murabahah dan Musyarakah Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung	52
C. Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung	54

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	56
B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Bagan Proses Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	23
Gambar 2.2 Bagan Proses Pembiayaan Murabahah	28
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat KCO Teluk Betung.....	44
Gambar 4.2 Margin Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat.....	48

DAFTAR TABEL

Table 1.1	Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR iB Muamalat Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah	4
Table 1.2	Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR iB Muamalat Dengan Akad Murabahah.....	4
Table 4.1	Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR iB Muamalat Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah	57
Table 4.2	Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR iB Muamalat Dengan Akad Murabahah.....	57

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan
2. Outline
3. Alat Pengumpulan Data
4. Surat Izin Research
5. Surat Tugas
6. Surat Balasan Prasurey
7. Formulir Konsultasi Bimbingan
8. Hasil Turnitin
9. Foto-foto Penelitian
10. Surat Keterangan Bebas Pustaka
11. Riwayat Hidup
12. Formulir Pembiayaan KPR iB Muamalat

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan keinginan akan kebutuhan manusia terus bertambah. Kebutuhan merupakan suatu keadaan ketika dirasakan ketidakpuasan dasar tertentu yang sifatnya ada dan terletak dalam tubuh dan kondisi manusia.¹ Semakin tingkat pendapatan masyarakat semakin tinggi dan canggih pula barang dan jasa yang mereka butuhkan.²

Pada umumnya manusia mempunyai kebutuhan dasar, diantaranya kebutuhan sandang, pangan, papan. Ketiga dasar kebutuhan manusia tersebut, untuk pemenuhan kebutuhan papan, tidak semua manusia mampu atau sanggup untuk memenuhinya secara langsung, karena untuk memilikinya membutuhkan dana yang tidak sedikit dan waktu yang lama.

Seperti halnya untuk kebutuhan papan ini adalah memiliki rumah hunian. Terlebih zaman sekarang ini, semua serba mahal dan butuh waktu lama untuk mewujudkan rumah yang didambakan oleh setiap manusia untuk tempat berlindung.

Namun, saat ini banyak cara yang ditawarkan untuk memenuhi kebutuhan akan papan, contohnya pembelian rumah secara kredit, sehingga tidak perlu lagi membeli material untuk membangun rumah karena sudah

¹ Panji Anoraga, *Manajemen Bisnis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), h.215

² Buchari Alma, *Pengantar Bisnis*, (Bandung: ALFABETA, 2008), h.285

banyak sekali jasa layanan dalam pemenuhan kebutuhan manusia dalam kebutuhan rumah.³

Perbedaan antara kredit yang diberikan bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank syariah keuntungan yang diperoleh melalui imbalan atau bagi hasil.

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam.⁴ Adapun jenis kegiatan usaha bank syariah dengan prinsip bagi hasil yaitu penghimpunan dan penyaluran dana yang sering disebut dengan pembiayaan.

Perbankan syariah pembiayaan berdasarkan akad jual beli yakni akad *Murabahah* dan pembiayaan berdasarkan kerjasama yakni akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Dalam pembiayaan diperbankan syariah akad *Murabahah* merupakan akad jual beli atas penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain dengan pengaturan bahwa penjual berkewajiban untuk mengungkapkan kepada pembeli harga pokok dari barang dan margin keuntungan yang dimasukkan kedalam harga jual tersebut.

Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau tanggungan.⁵ Sedangkan dalam pembiayaan diperbankan syariah akad *musyarakah mutanaqishah*

³ Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, (Yogyakarta: 2016), h.74

⁴ Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.1

⁵ Putrid Dona Balgis, *Akad Musyarakah Mutanaqisa: Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah*, (Bandung: Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia, Juni 2017), Vol.VII No. 1 h.14

dimana menurut fatwa DSN MUI No.73 tahun 2008 bahwa akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih.

Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain⁶Banyak macam-macam fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Muamalat KCO Teluk Betung, salah satunya adalah pembiayaan KPR iB Muamalat.⁷

Pembiayaan KPR merupakan pembiayaan consumer dan pembiayaan yang memiliki resiko pembiayaan yang besar, karena pembiayaan ini didasari oleh perjanjian kerjasama antar pihak bank dengan lembaga pengelola dana dan mempunyai landasan hukum berupa surat persetujuan Bank Indonesia.⁸

Pembiayaan KPR iB Muamalat merupakan produk pembiayaan yang membantu masyarakat untuk memiliki rumah, ruko, kios termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain. Bank Muamalat KCO Teluk Betung dalam pembiayaan KPR menggunakan dua akad, yaitu menggunakan akad *Murabahah* (Jual Beli) dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (Kerja Sama-Sewa).⁹

⁶ Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumanjang*, (Lumanjang: Jurnal Iqtishodun, April 2015), Vol.5 No. 1 h.19

⁷ Wawancara Kepada Ibu Yeni Defisit Pembiayaan Bank Muamalat KCO Teluk Betung pada tanggal 06 Agustus 2020.

⁸ Mohamad heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Jurnal Binus Business Review , 2 November 2014), Vol.5 No.2 h.521

⁹ Wawancara Kepada Bapak Riski Marketing Pembiayaan KPR iB Muamalat Bank Muamalat KCO Teluk Betung pada tanggal 06 Agustus 2020.

Akad *Murabahah* pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung adalah akad jual beli yang menyatakan harga barang ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara nasabah dengan pihak bank. Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *murabahah* ini 100% dana dari pihak bank muamalat, untuk menjadi kepemilikan nasabah atas KPR ketika nasabah melakukan pelunasan diakhir pembayaran.

Sedangkan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih terhadap suatu barang dimana salah satu pihak kemudian membeli secara keseluruhan sedangkan bagian pihak lainnya membeli secara bertahap, untuk harga sewa ada review untuk 2 tahun sekali.

Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini ada porsi nasabah sebagai DP dan ada porsi bank, untuk porsi nasabah DP nya sesuai dengan kesanggupan nasabah minimal 10% dan nasabah juga membayar atas sewa kepada bank.

Tabel 1.1
Jumlah nasabah produk Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

TAHUN	JUMLAH NASABAH	DANA YANG DISALURKAN
2018	63	Rp. 10.080.000.000,-
2019	71	Rp. 11.360.000.000,-
2020	47	Rp. 7.520.000.000,-
JUMLAH	181	Rp. 28.960.000.000,-

Tabel 1.2
Jumlah nasabah produk Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Murabahah* di Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

TAHUN	JUMLAH NASABAH	DANA YANG DISALURKAN
2018	57	Rp. 9.120.000.000,-
2019	68	Rp. 10.880.000.000,-

2020	41	Rp. 6.560.000.000,-
JUMLAH	166	Rp. 26.560.000.000,-

Sumber: Bank Muamalat KCO Teluk Betung.¹⁰

Tabel 1.1 menunjukkan meningkatnya jumlah nasabah pembiayaan produk KPR iB Muamalat dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung 63 nasabah tahun 2018, 71 nasabah pada tahun 2019 dan pada tahun 2020 nasabah mengalami penurunan yakni 47 nasabah`

Tabel 1.2 menunjukkan meningkatnya jumlah nasabah pembiayaan produk KPR iB Muamalat akad *Murabahah* pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung 57 nasabah pada tahun 2018, 68 nasabah pada tahun 2019 dan pada tahun 2020 nasabah mengalami penurunan yakni 41 nasabah.

Data tersebut diambil dari bulan januari sampai desember untuk tahun 2018 dan 2019, sedangkan untuk data tahun 2020 diambil dari bulan januari sampai oktober. Ketertarikan nasabah dalam mengambil Pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah proses pembiayaan yang mudah dan untuk angsurannya semakin kebelakang semakin ringan karena nasabah diawal sudah melakukan DP terlebih dahulu dan pembayaran harga sewa pun ada kebijakan review untuk 2 tahun sekali.

Plafon pembiayaan KPR iB Muamalat disesuaikan dengan kesanggupan cashflow angsuran dan nilai taksasi jaminan. Untuk pembiayaan KPR iB Muamalat ini maksimal pembiayaan 15 tahun atau 180 bulan.

Salah satu produk pembiayaan yang diberikan Bank Muamalat KCO Teluk Betung adalah pembiayaan KPR iB Muamalat yang merupakan

¹⁰ Dokumen KPR iB Muamalat Bank Muamalat KCO Teluk Betung pada tanggal 06 Agustus 2020.

penyaluran fasilitas pembiayaan consumer kepada masyarakat dengan pembayaran angsuran dilakukan dengan cara autodebet dari tabungan muamalat dan diangsurkan setiap bulannya.¹¹

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti ingin mengadakan suatu penelitian tentang: **“PENGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT” (Study Kasus Di Bank Muamalat KCO Teluk Betung).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka permasalahan yang akan diteliti oleh peneliti adalah bagaimana penggunaan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian untuk mengetahui Penggunaan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung.
2. Manfaat Penelitian.
 - a. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan memberi sumbangan berupa pengembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan Penggunaan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung. Selain itu

¹¹ Wawancara Kepada Bapak Riski Marketing Pembiayaan KPR iB Muamalat Bank Muamalat KCO Teluk Betung pada tanggal 06 Agustus 2020.

penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumber referensi untuk penelitian selanjutnya.

- b. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan berharga bagi Bank Muamalat KCO Teluk Betung untuk melakukan pembiayaan KPR iB Muamalat.

D. Penelitian Relevan

Penelitian relevan adalah uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*prior research*) tentang persoalan yang akan dikaji. Berdasarkan penelusuran yang peneliti lakukan menemukan beberapa karya ilmiah yang terkait dengan pembahasan peneliti yaitu :

1. Penelitian Dorry Dermawan mahasiswa UIN Sunan Gunung Djati Bandung yang berjudul “Pelaksanaan Pembiayaan KPR Muamalat iB Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Ijarah Di Bank Muamalat Cabang Cilegon”. Yang dilakukan Bank Muamalat KCP Cilegon dalam melaksanakan Pembiayaan KPR Muamalat iB Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah yaitu, dilakukan secara kongsi misalkan 30% dari nasabah dan 70% dari bank.

Rumah yang telah dibeli secara kongsi akan menjadi milik nasabah. Dengan kesimpulan berdasarkan analisis yang dijelaskan diatas maka dapat disimpulkan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad musyarakah mutanaqishah dan Ijarah yang dilakukan Bank Muamalat KCP Cilegon dengan menggunakan sistem rumah yang telah dibeli menjadi 100% milik nasabah walaupun belum dikatakan lunas secara keseluruhan. Perbedaannya antara penelitian sebelumnya dengan

peneliti adalah rumah yang telah dibeli oleh nasabah akan menjadi milik nasabah sepenuhnya apabila nasabah telah melunasi pembiayaan secara 100%.¹²

2. Penelitian Fitriyani mahasiswi IAIN Metro yang berjudul “Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah” (Studi kasus pada Bank Muamalat KCP Bandar Jaya). Pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat KCP Bandar Jaya dalam pembiayaan KPR menekankan prinsip pembiayaan 5C untuk menganalisis nasabah mengajukan pembiayaan KPR. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya dengan peneliti yaitu penelitian ini lebih menekankan pada prinsip pembiayaan dimana peneliti pun menggunakan prinsip 5C tetapi lebih menekankan pada character dan capital.¹³
3. Penelitian Eko Riyanto mahasiswa IAIN Metro yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR)” (Studi kasus BRI Syariah KCP Sribhawono). Pembiayaan yang dilakukan Bank BRI Syariah KCP Sribhawono dalam pembiayaan KPR menekankan pada akad, uang muka dan iuran perbulan. Perbedaan penelitian sebelumnya dengan peneliti adalah peneliti lebih menekankan pada akad dan uang muka diawal dan angsuran untuk pelunasan property.¹⁴

¹² Dory Dermawan, *Pelaksanaan Pembiayaan KPR Muamalat iB Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Ijarah Di Bank Muamalat Cabang Cilegon*, Dalam skripsi, (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati), 10 Agustus 2020 Pukul 20.00 WIB.

¹³ Fitriyani, *Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah* (Studi kasus pada Bank Muamalat KCP Bandar Jaya), Dalam Skripsi, (Metro: IAIN Metro), 10 Agustus 2020 Pukul 20.00 WIB

¹⁴ Eko Riyanto, *Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR)* (Studi kasus BRI Syariah KCP Sribhawono) Dalam Skripsi, (Metro: IAIN Metro), 10 Agustus 2020 Pukul 20.00 WIB

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

1. Definisi Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) merupakan fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pembiayaan KPR yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah, tempat tinggal, apartemen, rukan yang dijual melalui *developer* atau *nondeveloper* dan diperuntukkan bukan untuk usaha, tetapi dapat juga digunakan untuk take over dan renovasi.²

Berdasarkan pemaparan diatas bahwa dalam perbankan syariah terdapat produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Kredit yang dimaksud pada perbankan syariah bukan kredit bank konvensional artinya yang dimaksud kredit pada perbankan syariah yakni pembiayaan. Pembiayaan KPR ini merupakan fasilitas yang diberikan pihak bank

¹Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers,2014), h.102-103

²Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 27-28

kepada masyarakat agar dapat membantu masyarakat dalam memiliki rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya.

2. Jenis-Jenis Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Pada perbankan syariah tidak hanya terdapat KPR Non-Subsidi tetapi terdapat juga KPR Bersubsidi. Demi mewujudkan cita-cita Negara Indonesia tentang kesejahteraan masyarakat yang berpenghasilan rendah salah satunya adalah pemerintah menciptakan program Sejuta Rumah untuk rakyat berpenghasilan rendah yang sering dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi.³

Pemerintah bekerja sama dengan perbankan syariah dalam menyalurkan KPR Subsidi karena perbankan syariah merupakan lembaga intermediasi atau lembaga perantara yang menyalurkan dana dari unit yang berkelebihan dana dengan unit yang kekurangan dana.

Pemerintah memberikan Subsidi KPR kepada perbankan syariah dalam bentuk tingkat margin yang kemudian disalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi.⁴ Adapun Jenis-Jenis KPR tersebut:

a.KPR Subsidi

Merupakan kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun KPR Subsidi ini telah diatur oleh pemerintah sehingga tidak semua

³Mohamad heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Jurnal Binus Business Review , 2 November 2014), Vol.5 No.2 h.528

⁴Wiriantina Dwi Rahmah, *Peran Perbankan Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Subsidi*, (Malang: Jurnal Ilmiah Ilmu Ekonomi, Juni 2019), Vol. 2 No. 1, h. 8.

masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi ini adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.⁵

b. KPR Non Subsidi

Merupakan KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.⁶

Berbicara mengenai rumah hunian, developer membaginya menjadi 6 tipe hunian, yakni:

a) Tipe 21

Rumah tipe 21 ini menyasar segmen *middle low* atau *entry level*. Bangunan rumah tipe 21 hanya 21 meter persegi. Pada umumnya dimensi rumah tipe 21 adalah 3 x 7 meter, 5,25 x 4 meter dan 6 x 3,5 meter. Rumah tipe 21 ini dibangun di atas tanah ukuran 40-60 meter persegi (RSS) Sebagai Rumah Sangat Sederhana.

b) Tipe 36

Rumah dengan tipe 36 ini dibangun oleh *developer* yang menyasar segmen *middle-middle low*. Rumah dengan tipe 36

⁵Muhammad Rizal Satria, *Analisis Perbandingan KPR Pada Bank Konvensional dan Bank Syariah*, (Jakarta: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Januari 2018), Vol. 2 No. 1, h. 107.

⁶Slamet Ristanto, *Jangan Salah memilih KPR*, (Yogyakarta: asdaMEDIA, 2016), h.23

dibangun dengan dimensi 6 x 6 meter atau 9 x 4 meter. Rumah tipe ini dibangun diatas tanah berukuran 60-72 meter persegi.

c) Tipe 45

Rumah dengan tipe 45 memasuki segmen *middle-low*. Rumah tipe ini dibangun dengan dimensi 6 x 7,5 meter. Dan dibangun diatas tanah sekitar 72, 90 dan 96 meter persegi.

d) Tipe 54

Rumah dengan tipe 54 ini dibangun dengan dimensi 9 x 6 meter dan 13,5 x 4 meter. Rumah tipe 54 ini dibangun diatas tanah berukuran 120-150 meter persegi.⁷

e) Tipe 60

Rumah tipe 60 memasuki segmen *middle-middle up*. Rumah tipe ini berdimensi 6 x 10 dan dibangun diatas tanah berukuran 120-150 meter persegi

f) Tipe 70

Rumah dengan tipe 70 memasuki segmen *entry level*, rumah ini dibangun dengan luas bangunan 70 meter persegi dan berdimensi 7 x 10 meter, 5 x 14 meter dan 6 x 12 meter.⁸

Berdasarkan pemaparan diatas bahwa dalam perbankan syariah terdapat jenis-jenis KPR dan tipe-tipe KPR. Adapun jenis dari KPR terbagi menjadi 2 yakni KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi. Pada KPR Subsidi diperuntukkan bagi

⁷Slamet Ristanto, *Jangan Salah memilih KPR*, h. 25

⁸Mohamad heykal, Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia, (Jakarta: Jurnal Binus Business Review , 2 November 2014), Vol.5 No.2 h.493.

masyarakat yang berpenghasilan rendah dan KPR ini dikeluarkan oleh pemerintah.

Sedangkan untuk KPR Non-Subsidi diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa campur tangan dari pemerintah, artinya KPR ini yang menyalurkan adalah bank. Adapun untuk tipe KPR terdapat 6 tipe KPR yakni ada tipe 21, 36, 45, 54, 60 dan 70.

3. Manfaat dan Tujuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

a. Manfaat

- 1) Tidak perlu dana besar untuk memiliki rumah hunian
- 2) Bisa langsung ditempati
- 3) Dapat dicicil pembayarannya
- 4) Legalitas rumah terjamin
- 5) Rumah memiliki asuransi
- 6) Developer property yang terpercaya
- 7) Investasi jangka panjang.⁹

b. Tujuan

- 1) Pembelian *Property*
 - a) Rumah *ready stock* atau dalam proses pembangunan oleh *developer*
 - b) Rumah bekas atau *second*
 - c) Rumah toko

⁹Sapi'I dkk, *Pemilihan Pembiayaan KPR Dengan AKad Murabahah*, (Samarinda: Al-Tijary Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Desember 2016) Vol. 2 No. 1, h.18.

- d) Rumah kantor
- e) Apartemen
- f) Tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik *developer* atau *non developer*.¹⁰

2) Pembangunan atau Renovasi Rumah

- a) Bahan bangunan untuk pembangunan
- b) Bahan bangunan untuk perbaikan atau renovasi.¹¹

Berdasarkan pemaparan diatas bahwa KPR memiliki beberapa manfaat dan beberapa tujuan yang dapat digunakan untuk mempermudah masyarakat yang ingin memiliki rumah hunian tetapi tidak cukup dana.

4. Prosedur dan Mekanisme Pengajuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Pada pengajuan pembiayaan KPR, sebelum pembiayaan ini disetujui oleh bank, maka nasabah akan melalui beberapa tahapan prosedur dan mekanisme yang akan dilakukan oleh pihak bank yakni:

- a. Pihak bank akan memberikan penjelasan mengenai beberapa syarat yang harus dipenuhi.
- b. Pihak bank akan memberikan formulir pembiayaan yang harus diisi oleh calon nasabah.

¹⁰Muhammad Rizal Satria, *Analisis Perbandingan KPR Pada Bank Konvensional dan Bank Syariah*, (Jakarta: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Januari 2018), Vol. 2 No. 1, h. 113

¹¹ Ahmad Ifham, *Ini Loh Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015), h.209-210

- c. Pihak bank akan melakukan wawancara kepada calon nasabah terkait pengajuan pembiayaan KPR, pihak bank akan menilai kepribadian dan kemampuan calon nasabah dalam mengembalikan pinjamannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
- d. Apabila dinyatakan layak untuk diberikan pembiayaan, maka calon nasabah akan mendatangi pihak notaris guna penandatanganan akta kredit dan mengurus sertifikat.
- e. Tahapan yang terakhir adalah penyerahan kunci dai pihak bank ke calon nasabah, kemudian penyerahan sertifikat kepada bank yang suatu saat dapat dikembalikan apabila cicilan KPR telah dilunasi.¹²

Berdasarkan pemaparan diatas bahwa ada beberapa prosedur dan mekanisme pengajuan pembiayaan KPR yang harus dipenuhi atau dijalankan oleh nasabah pembiayaan agar pengajuan pembiayaan KPR yang diajukan berjalan lancar atau dietujui oleh pihak bank.

5. Analisis Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena

¹² Supriadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal*, (Jakarta: Laskar Aksara, 2014), h.52-53

merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat.¹³

Dalam UU No 4 Tahun 1992 yang ditegaskan dalam Bab I Pasal 1 : “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”. Produk KPR yang terdapat pada perbankan syariah berbeda dengan KPR konvensional, pada KPR syariah berbasis bagi hasil dan juga perdagangan sedangkan KPR konvensional berbasis bunga.

Pada KPR syariah terdapat beberapa karakteristik diantaranya adalah tidak adanya sistem kredit seperti yang ada di konvensional karena KPR syariah mengenal sistem *murabahah* yang berbasis margin dan *musyarakah mutanaqishah* yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.¹⁴

Berdasarkan pemaparan diatas bahwa KPR merupakan produk pembiayaan yang digunakan untuk membantu masyarakat dalam mewujudkan rumah yang diinginkan. KPR syariah memiliki karakteristik yakni KPR yang memiliki sistem *Murabahah* (Jual Beli) dan *Musyarakah Mutanaqishah* (Kerjasama Sewa).

¹³Muhammad Rizal Satria, *Analisis Perbandingan KPR Pada Bank Konvensional dan Bank Syariah*, (Jakarta: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Januari 2018), Vol. 2 No. 1, h. 116.

¹⁴ Mohamad Heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Jurnal Binus Business Review , 2 November 2014), Vol.5 No.2 h.522-523

B. Akad Musyarakah Mutanaqishah

1. Definisi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah berasal dari dua kata *Musyarakah* dan *Mutanaqishah*. *Musyarakah* yang berarti bekerja sama, kongsi atau berserikat dan *Mutanaqishah* berarti mengurangi secara bertahap. Jadi *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset.

Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.¹⁵ *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan suatu perkongsian antara nasabah dengan pihak bank dalam pengadaan suatu barang yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari pada nasabah, tetapi lama-kelamaan porsi nasabah lebih besar dari pada porsi bank apabila nasabah telah melunasi cicilannya. Pihak bank mendapatkan keuntungan melalui biaya ujah dari nasabah.¹⁶

Musyarakah Mutanaqishah 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 abad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.¹⁷

Berdasarkan pemaparan diatas bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan akad kerjasama antara kedua belah pihak untuk memiliki

¹⁵ Ascarya, *Akad dan produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), h.24.

¹⁶ Maulana Hasanudi dkk, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h.33

¹⁷ Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumanjang*, (Lumanjang: Jurnal Iqtishodun, April 2015), Vol.5 No. 1 h. 25.

suatu barang dan akad kerjasama ini akan mengurangi porsi salah satu pihak tetapi pihak yang lain porsinya akan bertambah.

2. Dasar Hukum Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

a. Al-Quran

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا
مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا
وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ
رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya: “Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh dan Amat sedikitlah mereka ini dan Daud mengetahui bahwa kami mengujinya, Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.” (Q.S. Shad:24)¹⁸

Ayat tersebut menjelaskan bahwa manusia harus menepati janji-janji atau akad mereka, ayat ini berkorelasi dengan judul bahwa agar sebuah perkongsian itu sesuai *syara*’ serta tidak mendzalimi para *syarik* lainnya, maka para *syarik* harus memenuhi akad mereka dan semua ketentuan didalamnya.

¹⁸QS. As-Shad (38): 24

b. Al-Hadis

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (قَالَ اللَّهُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا) رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Artinya: Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata: sesungguhnya Allah berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berkongsi selama salah satunya tidak berkhianat kepada temannya, maka aku akan keluar dari keduanya apabila salah seorang mengkhianatinya. (HR. Imam Abu Daud).¹⁹

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan kerjasama yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak yang lainnya.

Pada pasal 2 UU Perbankan Syariah akad *Musyarakah Mutanaqishah* sebagai alternative pembiayaan perumahan merupakan implementasi dari ke tiga pasal dalam UU Perbankan Syariah tersebut. Berkenaan dalam prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* pasal 23 UU Perbankan Syariah mengatur syarat sama dengan UU Perbankan yaitu bank syariah harus memiliki keyakinan atas kemampuan calon nasabah dalam melunasi kewajibannya tepat waktu.²⁰

¹⁹A. Hasan, *Bulughul Maraam*, (Bangil: Pustaka Tanaman, 1991), h.489.

²⁰Muljono Djoko, *Buku Pintar Akuntansi : Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: ANDI, 2015), h.101-102

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

a. Rukun Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Pada sebuah perjanjian, harus terdapat beberapa rukun dan syarat agar perjanjian tersebut sah. Adapun yang menjadi rukun syirkah menurut syarat islam adalah sebagai berikut :

- 1) Sighat, perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis berupa akta. Sighat merupakan kemauan para pihak untuk bekerjasama dalam melakukan suatu usaha.
- 2) Syarik merupakan mitra, pihak yang melakukan akad syirkah. Orang yang mengadakan perjanjian perserikatan harus memiliki syarat yakni sudah dewasa (baligh), sehat akalnya dan atas kehendaknya sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun.²¹
- 3) Hishshah porsi modal. Artinya dalam perjanjian musyarakah mutanaqishah terdapat porsi modal atau dananya sesuai dengan kesepakatan bersama.
- 4) Musya' merupakan porsi kekayaan milik bersama secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.
- 5) Pokok pekerjaan, setiap perserikatan harus memiliki tujuan dan kerangka kerja yang jelas.²²

b. Syarat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah terdapat unsur kerjasama (syirkah) dan unsur sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan

²¹Maulana Hasanudi dkk, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h.37

²²Mustofa Imam, *FIQIH MU'AMALAH Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Perss, 2016), h.72

dalam penyertaan modal dan kepemilikan.²³ Sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Maka ketentuan dari akad syirkah yakni :

- 1) Masing-masing pihak sepakat dan rela untuk saling bekerjasama.
- 2) Harus ada rasa saling percaya antara kedua belah pihak.
- 3) Pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan suatu objek akad.
- 4) Akad musyarakah mutanaqishah dapat di ijarahkan kepada pihak lain.
- 5) Apabila aset musyarakah menjadi obyek ijarah maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah sesuai kesepakatan bersama.
- 6) Keuntungan ujarah dibagi sesuai dengan kesepakatan saat akad sedangkan kerugian sesuai dengan porsi kepemilikan. Sedangkan untuk nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para nasabah.
- 7) Porsi kepemilikan LKS yang berkurang akibat pembayaran oleh nasabah harus jelas dan disepakati pada saat akad.
- 8) Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.²⁴

²³Maulana Hasanudi dkk, *Perkembangan Akad Musyarakah*, h.40

²⁴Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h.192-193

Pada unsur sewa terdapat beberapa ketentuan pokoknya yakni :

- 1) Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qobul.
- 2) Terdapat pihak yang berakad yaitu pemberi sewa dan penyewa.
- 3) Ujrah atau Fee, merupakan bonus yang diterima oleh pihak bank syariah dari perjanjian musyarakah mutanaqishah sesuai dengan kesepakatan bersama.
- 4) Barang yang disewakan menjadi objek akad sewa.²⁵

Berdasarkan pemaparan diatas bahwa terdapat rukun dan syarat dalam pengajuan Pembiayaan KPR. Rukun dan syarat dalam Pembiayaan KPR tersebut agar pembiayaan sah dan dapat berjalan dengan baik kerjasama antara pihak bank dengan pihak nasabah. Dengan adanya rukun dan syarat Pembiayaan KPR maka lebih dapat menjelaskan apa saja yang harus dipenuhi oleh nasabah dan bank.

4. Aplikasi Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan

Dalam KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pembiayaan dapat diberikan dengan menerapkan dua prinsip yakni *musyarakah* dan IMBT. *Musyarakah* merupakan akad penyertan modal dari satu mitra usaha kepada mitra usaha yang lain dengan jangkawaktu yang telah ditentukan.²⁶ Akad *musyarakah* digunakan untuk pembiayaan perumahan dan property ketika bank dan nasabah bersama-sama membeli rumah dan property.

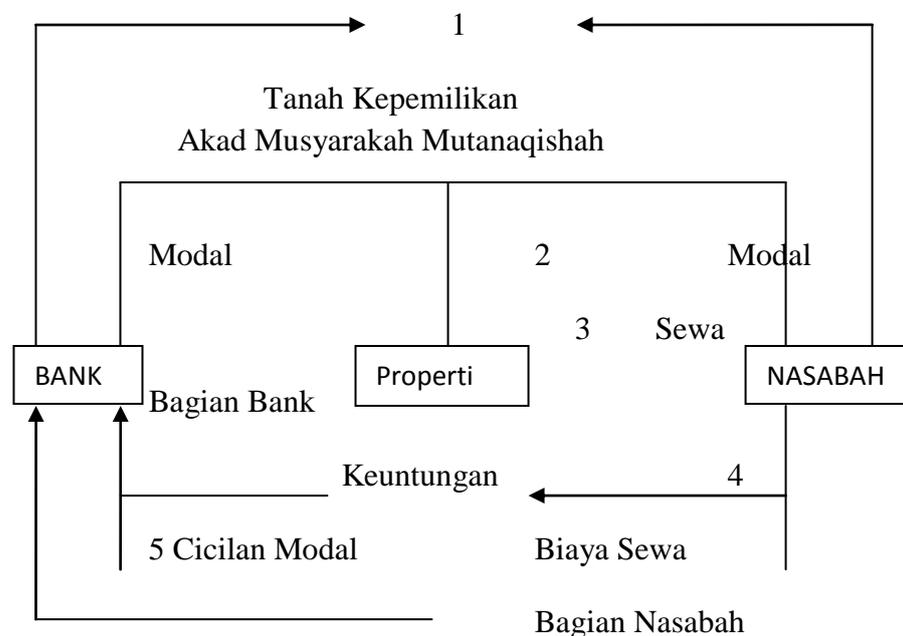
²⁵ Ikit, *Manajemen Dana Bank*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018), h. 115

²⁶ Maulana Hasanudi dkk, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h.43

Aset kemudian dapat disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa perbulan. Sedangkan bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambahan kepemilikan sehingga pada saat jatuh tempo rumah atau property menjadi milik nasabah sepenuhnya.²⁷

Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 pada masing-masing pihak memberikan kontribusi dana berdasarkan kesepakatan yakni minimal 10% dari harga pembiayaan KPR Musyarakah Mutanaqishah.

Gambar 2.1



Bagan Proses Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah²⁸

Adapun alur dari bagan proses Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, yakni sebagai berikut:

1. Tanah kepemilikan bank dan nasabah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah.

²⁷ Zulfa Dina Opera, *Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongsu kepemilikan Rumah Syariah*, (Jurnal Analytica Islamica, 2016), Vol.5 No.2, h.403

²⁸ Maulana Hasanudi dkk, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h.45.

2. Bank dan nasabah berkontribusi atas modal.
3. Nasabah membayar uang sewa setiap bulannya kepada bank.
4. Uang sewa tersebut merupakan keuntungan untuk pihak bank.
5. Selain membayar uang sewa setiap bulannya, nasabah pun membayar cicilan modal kepada pihak bank sampai waktu pelunasan dan property tersebut jadi hak milik nasabah sepenuhnya.

C. Akad Murabahah

1. Definisi Pembiayaan Murabahah

Murabahah secara bahasa diambil dari kata *rabaha*, yang artinya tumbuh atau berkembang dalam perdagangan atau jual beli. Sedangkan secara istilah menurut para ulama tentang *murabahah* adalah:

- a. Menurut Imam Al-Marginani Al-Hanafi, *Murabahah* merupakan pemindahan sesuatu yang dimilikinya dengan akad yang pertama dan harga yang pertama dengan adanya tambahan keuntungan.²⁹
- b. Ibnu Rusyd Al-Maliki, *Murabahah* adalah penjual harus menyebutkan harga/modal barang yang telah ia beli kemudian mensyaratkan adanya keuntungan dari barang tersebut baik itu dari dirham atau dinar.³⁰

Murabahah merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran *murabahah*

²⁹Muhammad Rizal Satria, *Analisis Perbandingan KPR Pada Bank Konvensional dan Bank Syariah*, (Jakarta: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Januari 2018), Vol. 2 No. 1, h. 118

³⁰Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Media Group, 2013), h.102

dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan.³¹

Dari pemaparan diatas bahwa *Murabahah* merupakan akad jual beli dimana harga awal ditambah dengan keuntungan (margin) yang disepakati oleh kedua belah pihak dan pembayaran dapat dilakukan melalui tunai maupun cicilan.

2. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

a. Al-Quran

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

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya lalu dia berhenti, Maka apa yang Telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya kepada Allah barang siapa

³¹Mahfuz, *Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah*, (Malang: Zawiyah Jurnal Pemikiran Islam, Desember 2018), Vol. 4 No. 2, h. 96.

mengulangi, Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, maka kekal di dalamnya.” (Q.S. Al-Baqarah: 275)³²

Ayat tersebut menjelaskan bahwa jual beli itu dihalalkan, ayat ini berkorelasi dengan judul bahwa penerapan jual beli murabahah diperbolehkan dengan syarat pembiayaan murabahah ini tidak mengandung unsur riba.

b. Al-Hadis

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ
فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ
الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن
صهيب

Artinya: Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual belisecara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan jewawut (tepung) untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah)³³

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* merupakan jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.³⁴

³²QS. Al-Baqarah (2): 275

³³A. Hasan, *Bulughul Maraam*, (Bangil: Pustaka Tanaman, 1991), h.496.

³⁴Mahfuz, *Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah*, h. 98.

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah

Rukun Pembiayaan Murabahah

1. Penjual
2. Pembeli
3. Ada barang yang menjadi objek transaksi.

a. Syarat Pembiayaan Murabahah

1. Harga pokok awal harus diketahui
2. Kontrak pertama harus sah sesuai rukun yang ditetapkan
3. Kontrak terbebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan jika ada cacat barang
5. Penjual harus menjelaskan semua yang berkaitan dengan pembelian, missal jika pembelian secara hutang.

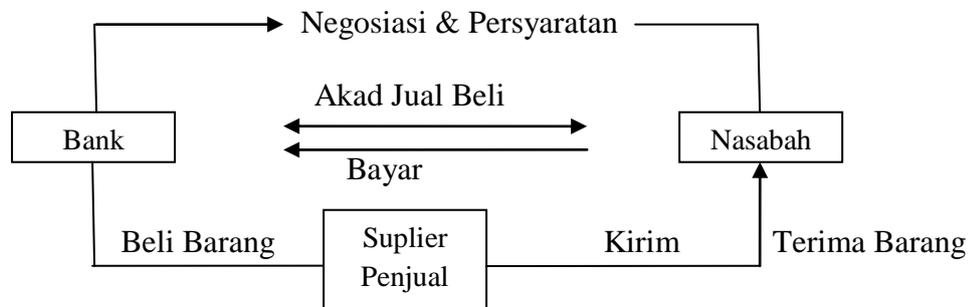
4. Aplikasi Murabahah Pada Perbankan Syariah

Murabahah pada perbankan syariah merupakan pembiayaan yang mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara pihak bank dengan nasabah dengan cara angsuran untuk pembayarannya. Dalam perjanjian murabahah pihak bank membiayai semua pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian nasabah membayar cicilannya dengan menambah margin keuntungan.

Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, jaminan, biasanya cukup dengan barang yang dijadikan obyek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang maka pihak

bank mengenakan uang muka senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.

Gambar 2.2



Bagan Proses Pembiayaan Murabahah³⁵

Adapun alur dari bagan proses pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

1. Adanya negoisasi dan persyaratan antara pihak nasabah dengan pihak bank.
2. Setelah negoisasi selesai kemudian melakukan akad jual beli antara kedua belah pihak.
3. Kemudian pihak bank membeli property kepada supplier sesuai dengan permintaan nasabah.
4. Kemudian supplier mengirimkan atau memberikannya kepada nasabah.
5. Kemudian barang diterima oleh nasabah dan nasabah mulai melakukan pembayaran angsuran kepada pihak bank.

³⁵Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers,2010), h.196

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan adalah penelitian yang bertujuan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan sesuai unit sosial, individu, kelompok, lembaga atau masyarakat.¹

Penelitian lapangan ini, data diperoleh dari informasi yang benar-benar dibutuhkan. Informasi yang dibutuhkan dalam hal ini adalah analisis akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) iB Muamalat yang berada di Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Sumadi Suryabrata menyatakan bahwa penelitian deskriptif merupakan pemikiran yang dilakukan untuk pencandraan (deskriptif) secara sistematis, faktual dan akurat mengenai situasi-situasi atau kejadian. Metode deskriptif juga dapat diartikan sebagai pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Sedangkan penelitian kualitatif merupakan

¹ Cholid Narbuko dan Abu Achamid, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), cet 10, h. 46

penelitian yang diungkapkan dalam bentuk kalimat atau dalam bentuk gambar-gambar.²

Berdasarkan kutipan di atas dapat dipahami bahwa penelitian ini menafsirkan data secara sistematis dan akurat berkenaan dengan fakta serta fenomena yang terjadi pada saat penelitian berlangsung mengenai analisis akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) iB Muamalat yang berada di Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung yang mengacu pada teori dan konsep yang ada.

B. Sumber Data

Sumber data ialah salah satu yang paling vital dalam penelitian. Berdasarkan teori tersebut, peneliti menggunakan sumber data yakni:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber pertama di mana sebuah data dihasilkan.³ Sumber data primer dalam penelitian ini adalah subyek penelitian (informan) itu sendiri yang berkaitan dengan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung.

Secara spesifik sumber data primer dalam penelitian ini yaitu: Marketing Pembiayaan KPR iB Muamalat Kantor Cabang Operasional Teluk Betung, Defisit Pembiayaan Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Teluk Betung, Branch Manager Bank Muamalat Kantor

² M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 124

³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 22

Cabang Operasional Teluk Betung dan nasabah yang telah melakukan pembiayaan KPR iB Muamalat.

Nasabah sebagai sumber data primer pada penelitian ini menggunakan teknik *Purposive Sampling*. *Purposive Sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan dan kriteria tertentu.

Pada *purposive sampling* peneliti mengambil sample dengan pertimbangan tertentu yakni peneliti menganggap yang dijadikan sebagai informan adalah nasabah Pembiayaan KPR iB Muamalat KCO Teluk Betung⁴

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data kedua sesudah sumber data primer. Sumber data sekunder merupakan informasi yang diperoleh dari sumber lain yang mungkin tidak berhubungan langsung dengan peristiwa tersebut. Sumber penunjang dalam penelitian ini diambil dari berbagai literatur buku, artikel penelitian, jurnal, data dokumentasi Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung dan lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Sebagai data sekunder, peneliti menggunakan literatur sebagai berikut:

- a. Putrid Dona Balgis, “*Akad Musyarakah Mutanaqisa: Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah*”, Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia, Juni 2017, Vol.VII, No.1, 14.

⁴Hasyim Ali Imran, *Sampling Dan Distribusi Data Penelitian Komunikasi Pendekatan Kuantitatif*, (Jurnal Studi Komunikasi Dan Media, Januari-Juni 2017), Vol.21 No.1, h.11

- b. Putrid Kamilatur Rohmi, “*Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan rumah Di Bank Muamalat Lumanjang*”, Jurnal Iqtishodun, April 2015, Vol.5, No.1, 19.
- c. Mohamad Heykal, “*Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*”, Jurnal Binus Business Review, 2 November 2014, Vol.5, No.2, 522-523.
- d. Turizah Muh Husein, “*Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah*”, Jurnal Of Islamic Economics And Banking, Juli 2019, Vol.1, No.1 82-83.
- e. Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, Yogyakarta: 2016.
- f. Supriadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal*, Jakarta: Laskar Aksara, 2014.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara pengumpulan data yang dibutuhkan untuk menjawab rumusan masalah penelitian.⁵ Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan di Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung mengenai analisis akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) iB Muamalat.

Jadi, teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu dengan melakukan penelitian langsung Marketing Pembiayaan KPR iB Muamalat

⁵ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Kencana, 2013), cet ke 3, h. 138

Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung, Defisit Pembiayaan Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung dan nasabah pembiayaan KPR iB Muamalat yang menjadi nasabah pembiayaan KPR iB Muamalat.

Dalam penelitian lapangan ini peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain:

1. Wawancara

Metode wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara.⁶

Wawancara ini dilakukan guna memperoleh data yang mempunyai kaitan dengan penelitian ini, peneliti menggunakan bentuk wawancara bebas terpimpin yaitu wawancara yang tidak didasarkan pada suatu sistem atau daftar pertanyaan yang ditetapkan sebelumnya.⁷

Namun metode seperti ini bagi pewawancara tetap memiliki pedoman secara garis besar tentang hal-hal yang ditanyakan. Dalam konteks ini hubungan pewawancara dengan yang diwawancarai semi terstruktur dalam suasana wajar tetapi pertanyaan dan jawaban berjalan seperti pembicaraan dalam kehidupan sehari-hari.⁸

Wawancara yang dilakukan yaitu dengan melakukan perbincangan dengan pihak Marketing Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung, Defisit Pembiayaan Bank Muamalat

⁶ M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian*, h. 133

⁷ Cholid Narbuko dan Abu Achamid, *Metodologi Penelitian*, h. 85

⁸ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, h. 50

Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung, dan nasabah pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dengan pertanyaan yang telah tersusun dan tidak serta merta ditanyakan secara khusus, namun dalam konteks pembicaraan dengan alur maju.

Adapun yang akan menjadi sasaran wawancara adalah Bapak Riski selaku Marketing Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung. Ibu Yeni selaku Defisit Pembiayaan Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung dan Bapak Rukun selaku nasabah Pembiayaan KPR iB Muamalat yang menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

2. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen, berarti: “barang-barang tertulis”. Didalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti dokumen, peraturan-peraturan, buku-buku dan sebagainya.

Dalam hal ini dokumentasi yang digunakan adalah dokumen-dokumen atau arsip-arsip baik itu berupa sejarah Bank Muamalat Kantor Cabang Operasional Bandar Lampung, visi dan misi dan data yang berkaitan dengan variabel penelitian yaitu analisis akad *musyarakah mutanaqishah* pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) iB Muamalat.

D. Teknik Analisis Data

Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi mengungkapkan analisa data adalah proses penyederhanaan data dalam bentuk yang lebih mudah dipahami, dibaca dan diinterpretasikan. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis data secara kualitatif, karena data yang diperoleh merupakan data kualitatif yaitu berupa keterangan-keterangan dalam bentuk uraian-uraian dan bukan berbentuk angka-angka.

Analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan 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.⁹ Data tersebut dianalisa dengan menggunakan cara berfikir induktif.

Berfikir induktif adalah pengambilan kesimpulan dimulai dari pernyataan atau fakta khusus didasarkan pengamatan di lapangan atau pengalaman empiris disusun, diolah dan dikaji kemudian untuk ditarik maknanya dalam bentuk pernyataan atau kesimpulan yang bersifat umum.¹⁰

Peneliti menarik kesimpulan menggunakan metode induktif yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal bersifat umum. Maksudnya berangkat dari sebuah peristiwa, fakta, dan data secara khusus ditarik generalisasinya menjadi kesimpulan yang bersifat umum.

Cara seperti ini digunakan untuk melakukan pembahasan dan mencari informasi terkait analisis akad *musyarakah mutanaqisah* pada Pembiayaan

⁹ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013), h. 248

¹⁰ Nana Sudjana, *Tuntunan Penyusunan Karya Ilmiah*, (Bandung: Sinar Baru, 2011), h. 7

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) iB Muamalat Kantor Cabang Operasional
Bandar Lampung.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Lokasi Penelitian

1. Sejarah Singkat Bank Muamalat KCO Teluk Betung

Bank Muamalat KCO Teluk Betung merupakan lembaga keuangan perbankan yang melakukan kegiatan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah. Bank Muamalat KCO Teluk Betung adalah kantor cabang operasional yang ada di Teluk Betung Bandar Lampung yang beralamat di Jl. Raden Intan No.92 C-D Bandar Lampung. Bank Muamalat KCO Teluk Betung mulai berdiri pada tahun 2002.¹

Bank Muamalat Indonesia memulai perjalanannya sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi'us Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia.

Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia.

¹Wawancara dengan Bapak M. Husein Sucipto selaku Branch Manager Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 22 Desember 2020

Selain itu produk Bank yaitu Shar-e yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti internet banking, mobile banking, ATM, dan cash management.

Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah. Pada 27 oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapat izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan public yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah.

Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia dipeta industri perbankan Indonesia. Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank semakin melebar sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, Bank mendapat izin membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini,

Bank telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia.

Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS). Menginjak usianya yang ke-20 tahun 2012 Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo Bank untuk semakin meningkatkan awareness terhadap image sebagai Bank Syariah Islami, Modern dan Profesional.

Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan dan Baitulmal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana zakat, infak dan sedekah (ZIS).

Sejak tahun 2015 Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”.

Bank Muamalat KCO Teluk Betung adalah kantor cabang operasional yang ada di Teluk Betung Bandar Lampung yang beralamat

di Jl. Raden Intan No.92 C-D Bandar Lampung. Bank Muamalat KCO Teluk Betung berdiri dan resmi sejak tanggal 13 April 2009 dan sampai sekarang tetap menunjukkan eksistensinya sebagai salah satu lembaga keuangan berbasis syariah.²

2. Visi dan Misi Bank Muamalat KCO Teluk Betung

Adapun visi Bank Muamalat adalah menjadi bank syariah terbaik dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional. Sedangkan misi Bank Muamalat adalah membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.³

3. Produk Bank Muamalat KCO Teluk Betung

a. Produk Penghimpunan Dana (*Funding*)

Penghimpunan dana di bank syariah berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional syariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung terdiri dari :

1) Tabungan iB Hijrah Haji

Tabungan iB Hijrah Haji merupakan tabungan yang menawarkan solusi lengkap untuk perjalanan ibadah haji. Tabungan ini adalah tabungan setoran biaya penyelenggaraan

²Dokumentasi website profil Bank Muamalat KCO Teluk Betung, 14 November 2020

³ Dokumentasi website profil Bank Muamalat KCO Teluk Betung, 15 Desember

ibadah haji (BPS-BPIH) yang terdaftar di SISKOHAT kementerian Agama Republik Indonesia.

2) Tabungan iB Hijrah

Tabungan iB Hijrah merupakan tabungan nyaman untuk digunakan kebutuhan transaksi dan berbelanja dengan kartu Shar-E Debit berlogo Visa plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja di *merchant* lokal dan luar negeri.

3) Tabungan iB Hijrah Valas

Tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

4) Tabunganku

Tabunganku merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan.

5) Giro iB Hijrah Attijary

Giro iB Hijrah adalah simpanan berbasis akad syariah yang penarikannya dapat ditransaksikan menggunakan cek, bilyet giro, letter of authorization (LOA) dan letter of indemnity (LOI) serta sarana pembayaran lainnya atau dengan pemindahbukuan di bank. Produk giro berbasis akad wadi'ah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi bisnis dalam 3 mata uang asing (IDR, USD, SGD)

yang didukung oleh Fasilitas Madina (*Muamalat Digital Integrated Access*). Pada giro attijary bank bertindak sebagai penerima dana titipan dan nasabah sebagai penitip dana.

6) Giro iB Hijrah Ultima

Giro iB Hijrah Ultima adalah giro yang berbasis akad Mudharabah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi bisnis dalam 2 mata uang asing (IDR, USD) yang didukung oleh Fasilitas Madina (*Muamalat Digital Integrated Access*). Pada giro ultima nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana serta pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati.

7) Deposito iB Hijrah

Deposito dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memerikan hasil investasi yang optimal bagi masyarakat.

b. Produk Penyaluran Dana (*Landing*)

1) KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take-over) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) dan musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).

2) iB Muamalat Pensiun

iB Muamalat Pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umroh. Termasuk take over pembiayaan pensiunan dari bank lain. Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau ijarah multijasa.

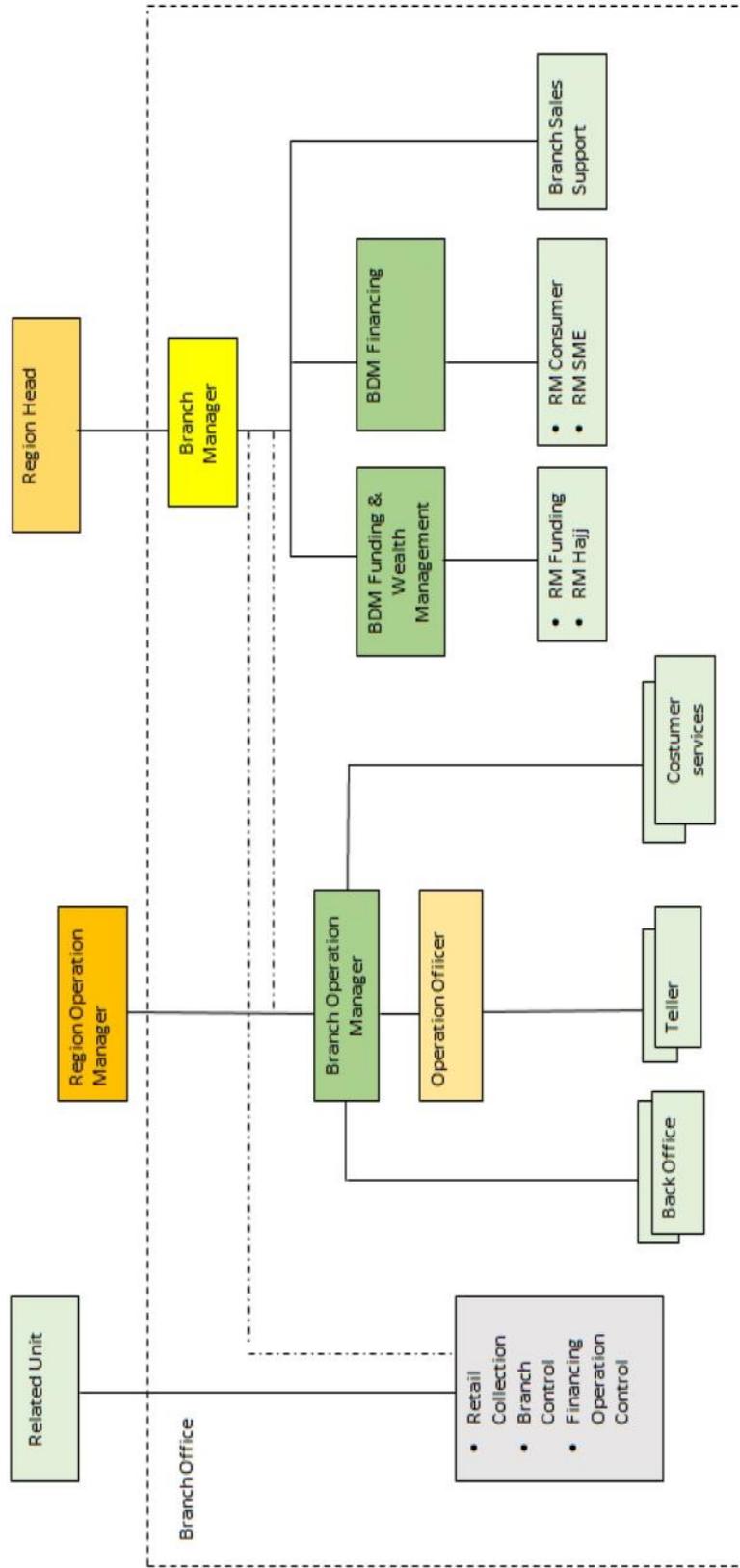
3) iB Muamalat Multiguna

iB Muamalat Multiguna adalah produk pembiayaan yang membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah dengan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) dan ijarah multijasa (sewa jasa).

4. Struktur Organisasi Bank Muamalat KCO Teluk Betung

Struktur organisasi Bank Muamalat KCO Teluk Betung memberikan gambaran yang jelas tentang penyusunan personil Bank Muamalat KCO Teluk Betung yang berkaitan dengan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan porsi masing-masing. Adapun struktur organisasi yang ada di Bank Muamalat KCO Teluk Betung sebagaimana terlihat pada gambar berikut⁴ :

⁴ Dokumentasi Bank Muamalat KCO Teluk Betung, 15 Desember 2020



Sumber. PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk

Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat KCO Teluk Betung

B. Mekanisme Penggunaan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung

1. Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung

Bank Muamalat KCO Teluk Betung merupakan salah satu lembaga keuangan bersyariat islam yang memberikan suatu kemudahan untuk memiliki rumah hunian sesuai dengan syariat islam. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung bahwasannya produk yang diluncurkan oleh Bank Muamalat KCO Teluk Betung adalah produk pembiayaan KPR iB Muamalat dengan menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah*.

Produk pembiayaan KPR iB Muamalat ini merupakan produk yang diminati oleh masyarakat karena masyarakat tidak dipusingkan dengan ingin memiliki rumah hunian sesuai dengan kriteria tetapi tidak memiliki dana yang cukup. Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung merupakan produk pembiayaan yang diberikan oleh Bank Muamalat KCO Teluk Betung dalam melayani nasabah untuk memiliki kebutuhan nasabah dan memberikan pelayanan yang baik kepada nasabah.⁵

⁵Wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 14 Desember 2020

Pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung adalah bahwa apabila nasabah ingin memiliki rumah hunian maka nasabah tidak mengeluarkan dana sepeserpun, artinya pada akad ini pihak banklah yang mengeluarkan dana sepenuhnya.

Nasabah hanya memberikan kriteria rumah hunian yang ingin nasabah miliki, setelah pihak bank mendapatkan kriteria yang diinginkan oleh nasabah, maka selanjutnya pihak bank melakukan penilaian, penilaian ini guna untuk melihat apakah nasabah tersebut layak untuk melakukan pembiayaan.

Penilaian yang dimaksud adalah penilaian dari segi karakter yang dilihat saat wawancara dan BI Checking dilihat dari sumber pengambilan masuk atau tidaknya dilihat dari segi jaminan yang diberikan oleh nasabah layak atau tidaknya. Apabila dari kriteria nasabah sudah memadai maka nasabah wajib menyiapkan semua persyaratan dari Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

Setelah berkas siap lanjut ke komite pimpinan kemudian setelah diacc oleh komite pimpinan dan kelengkapan berkas setelah itu langsung ke pemilihan akad yakni apabila yang disepakati adalah akad *murabahah* maka menggunakan akad *murabahah*, setelah itu yang terakhir adalah dropping.

Pada pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *murabahah* ini nasabah yang melakukan pembiayaan dengan akad ini semua dana dari pihak bank dan setelah pihak bank sudah mendapatkan kriteria rumah yang diinginkan oleh nasabah selanjutnya pihak bank membeli ke

developer kemudian pihak bank menjual ke nasabah dengan harga jual ditambah dengan margin.

Kemudian nasabah membayar angsuran setiap bulannya kepada Bank Muamalat KCO Teluk Betung sesuai dengan porsi yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. KPR dengan akad ini rumah hunian yang telah diberikan oleh pihak bank ke nasabah, rumah tersebut sudah atas nama pihak nasabah langsung, walaupun rumah tersebut belum sepenuhnya dilunasi oleh pihak nasabah.⁶

Pada pembiayaan KPR dengan akad ini apabila nasabah pembiayaan telat bayar angsuran maka nasabah tersebut dikenakan denda. Denda ini sudah atas kesepakatan kedua belah pihak diawal akad. Denda ini akan disalurkan ke badan amal zakat Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

Tidak hanya denda tetapi jugadi BI Checking namanya akan menjadi daftar merah dan akan berpengaruh jika ingin melakukan pembiayaan kembali maka sulit bahkan tidak bisa melakukan pembiayaan kembali di Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

Denda disini bahwa pihak bank tidak langsung serta merta menarik dendanya lewat rekening nasabah melainkan diakumulasikan sampai pembiayaan nasabah selesai. Untuk denda pembiayaan Rp. 25.000.000 sampai Rp. 100.000.000 dikenakan denda Rp.50.000 perbulan. Lebih dari Rp. 100.000.000 maka dendanya Rp. 100.000 perbulan.

⁶Wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 16 Desember 2020

Adapun margin pada Akad Murabahah di Bank Muamalat KCO Teluk Betung sebagai berikut:

Multiguna : Benefit & Fitur

Objek yang dibiayai

- Kendaraan
- Elektronik
- Paket Wisata
- Paket Kesehatan
- Registrasi dengan nama perusahaan yang berbeda
- Furnitur/Perabot Rumah
- Paket Pendidikan
- Paket Pernikahan
- Aman terkait adanya soft token dan/atau hard token
- Efisiensi waktu dan biaya

Pricing

Tenor	PKS Financing	Partnership Payroll	Partnership Non Payroll	Non Partnership Non Payroll
< 1 Tahun	0,63% Flat	0,70% Flat	0,88% Flat	0,99% Flat
1 – 3 Tahun	0,69% Flat	0,77% Flat	1,07% Flat	1,25% Flat
3 – 5 Tahun	0,76% Flat	0,83% Flat	1,25% Flat	1,35 % Flat
5 – 8 Tahun	0,86% Flat	0,93% Flat		

Biaya Admin 3% (Setara Plafond) Include Cover Asuransi
Biaya pelunasan 5% dari DS

Jenis Akad: Murabahah

#AyoHijrah IDEAL

Gambar 4.2 Margin Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat

PKS financing merupakan kerjasama dalam penyaluran KPR untuk pembelian proyek hunian. Partnership payroll merupakan gaji nasabah yang dibayarkan melalui bank muamalat KCO teluk betung. Partnership non payroll adalah gaji nasabah yang tidak dibayarkan melalui bank muamalat KCO teluk betung.

Sedangkan Non partnership non payroll adalah tidak ada kerjasama dengan pegawai yang gajinya tidak dibayarkan melalui bank muamalat KCO teluk betung. Margin yang tertera berbeda-beda dikarenakan dilihat dari sumber penghasilan yang diterima oleh nasabah.⁷

Bank Muamalat KCO Teluk Betung merupakan bank yang melakukan inovasi menyangkut fitur produk maupun akad pembiayaan untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan konsep *Co-Ownership Asset* pada pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.

⁷ Wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 17 Desember 2020

Pihak bank dan nasabah sepakat dan menyatakan bahwa nama nasabah tercantum dalam dokumen kepemilikan rumah merupakan bukti kepemilikan bersama antara pihak bank dan pihak nasabah.⁸

Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat KCO Teluk Betung dimana pada akad ini tidak sepenuhnya dana dari pihak bank artinya nasabah dan pihak bank sama sama mengeluarkan kontribusi berupa dana untuk pembelian property rumah hunian sesuai dengan kriteria nasabah tersebut.

Pada akad ini di Bank Muamalat KCO Teluk Betung ada biaya sewa atas property tersebut tetapi pada biaya sewa ini sifatnya adalah fluktuatif artinya kenaikan dan penurunan biaya sewa dilihat dari harga pasar saat itu juga, review biaya sewa ini dilakukan dua tahun sekali oleh Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

Kemudian pada akad ini dikarenakan adanya kontribusi oleh kedua belah pihak maka apabila terjadi kerugian maka ditanggung bersama antara pihak bank dan pihak nasabah. Untuk property rumah yang sudah diberikan oleh pihak bank ke nasabah maka rumah tersebut atas nama nasabah langsung.⁹

Pada akad ini nasabah diawal sudah melakukan DP minimal 10% jadi nasabah tidak diberatkan pada angsuran selanjutnya karena setidaknya nasabah sudah membayar sebagian dari porsi yang sudah disepakati. KPR dengan akad ini apabila nasabah melunasi angsuran

⁸Wawancara dengan Ibu Yeni selaku Defisit Pembiayaan di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 17 Desember 2020

⁹Wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 21 Desember 2020

lebih cepat maka nasabah hanya membayar porsi bank yang belum diangsur dan sewa dibulan pelunasan saja.

Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh porsi bank beralih seluruhnya kepada nasabah. Pihak bank memperoleh keuntungan melalui tarif *ujrah* nasabah, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi kepemilikan. Dan untuk nisbah keuntungan yang diperoleh dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Kemudian masa jatuh tempo disesuaikan dengan permintaan nasabah, seperti misalkan nasabah meminta masa jatuh tempo sampai 10 tahun atau 15 tahun.¹⁰

Simulasi perhitungan terhadap musyarakah mutanaqishah jangka waktu 8 tahun sebagaimana telah ditetapkan oleh Bank Muamalat KCO Teluk Betung. Simulasi perhitungan untuk Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqishah adalah :

Harga rumah	: Rp. 200.000.000
Uang muka nasabah	: 10% (10% x 200.000.000)
	= Rp. 20.000.000
Pembiayaan	: Rp. 180.000.000
Harga sewa	: 0,69%
Angsuran	: 8 Tahun (96 Bulan)
Angsuran Per Bulan	: Rp. 180.000.000 : 96 Bulan
	= Rp. 1.875.000 + Rp. 1.200.000
	= Rp. 3.075.000.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 22 Desember 2020

Sehingga dapat disimpulkan, total keseluruhan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqishah adalah Rp. 3.075.000 per bulan.

Simulasi angsuran produk pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad Murabahah dengan simulasi angsuran 8 tahun adalah :

Plafond Pembiayaan = Rp. 200.000.000

Jangka Waktu = 8 Tahun / 96 Bulan

Presentase Margin= 0,93% / Bulan

Maka 8 Tahun = $0,93\% \times 96 = 89,28\%$

Pokok = Plafond : Jangka Waktu

= Rp. 200.000.000 : 96

= Rp. 2.083.333

Margin = Plafond X Presentase Margin

= Rp. 200.000.000 X 89,28%

= Rp. 178.560.000

= Rp. 178.560.000 : 96 Bulan

= Rp. 1.860.000

Jumlah Angsuran = Pokok + Margin

= Rp. 2.083.333 + Rp. 1.860.000

= Rp. 3.943.333/Bulan¹¹

¹¹Wawancara dengan Ibu Yeni selaku Defisit Pembiayaan di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 17 Desember 2020

2. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Akad Murabahah dan Musyarakah Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Yeni selaku Defisit Pembiayaan di Bank Muamalat KCO Teluk Betung bahwa Bank Muamalat KCO Teluk Betung merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang memberikan kesempatan kepada nasabah untuk memiliki rumah hunian yang diinginkan. Kemudian dalam melakukan pembiayaan, Bank Muamalat KCO Teluk Teluk Betung memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhi.

Terdapat beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Bank Muamalat KCO Teluk Betung bagi nasabah pembiayaan hunian rumah antara lain calon nasabah harus dalam usia produktif, usia produktif disini yang dimaksud adalah usia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo berusia maksimum 55 tahun untuk pegawai (P) dan wiraswasta (W) dimulai dari usia 21 tahun dan maksimal 65 tahun.

Calon nasabah harus Warga Negara Indonesia (WNI) dan cakap hukum. Untuk pegawai instansi atau perusahaan, umur calon nasabah pada saat jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan di Bank Muamalat KCO Teluk Betung apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa tetap bekerja di instansi atau perusahaan yang sama atau dipekerjakan ditempat lain dan bukti tersebut harus dapat

diverifikasi kebenarannya dan disahkan oleh pejabat pemegang wewenang tersebut.¹²

Kemudian calon nasabah harus mengisi formulir permohonan KPR iB Muamalat dan ditandatangani sebagai bukti bahwa calon nasabah bersedia untuk melakukan pembiayaan tersebut. Selain persyaratan diatas, terdapat pula biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi dan biaya appraisal bila diperlukan.

Dan juga nasabah wajib membuka rekening di Bank Muamalat KCO Teluk Betung atas nama yang bersangkutan karena pada pembiayaan KPR iB Muamalat yang ada di Bank Muamalat KCO Teluk Betung ini angsurannya auto debet dari tabungan nasabah yang melakukan pembiayaan KPR.

Pada pembiayaan KPR iB Muamalat yang ada di Bank Muamalat KCO Teluk Betung ini maksimal pembiayaan selama 15 tahun atau 180 bulan dan untuk plafon pembiayaannya Rp. 25.000.000 sampai Rp. 200.000.000, dan apabila nasabah ingin melakukan pembiayaan maka dilihat dari kesanggupan cashflow angsuran dan nilai taksasi jaminan dari nasabah pembiayaan.

Dalam proses pembiayaan KPR iB Muamalat ini dari nasabah mengajukan pembiayaan hingga disetujui oleh Bank Muamalat KCO Teluk Betung kurang lebih prosesnya selama 2 minggu hingga 1 bulan.

¹²Wawancara dengan Ibu Yeni selaku Defisit Pembiayaan di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 17 Desember 2020

C. Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung

Fatwa DSN-MUI yang mengatur tentang murabahah terdapat pada fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka. Fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi menunda pembayaran. Fatwa No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* dan fatwa No.48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah*.¹³

Bank Muamalat KCO Teluk Betung menetapkan nominal pembiayaan KPR yaitu mulai dari Rp. 25.000.000 hingga Rp. 200.000.000 dengan jangka waktu angsuran hingga 15 tahun. Pihak Bank Muamalat KCO Teluk Betung memberitahukan kepada nasabah terkait harga rumah yang sebenarnya, biaya yang harus dibayar nasabah serta margin yang didapat oleh Bank Muamalat KCO Teluk Betung di awal perjanjian.

Untuk melakukan pembiayaan awal, nasabah tidak menyetorkan uang muka sepeserpun, apabila nasabah ingin menggunakan uang muka di awal maka pihak Bank Muamalat KCO Teluk Betung mengarahkan supaya menggunakan akad musyarakah mutanaqishah yang mana pada akad musyarakah mutanaqishah menggunakan uang muka di awal.¹⁴

Dalam praktiknya Bank Muamalat KCO Teluk Betung telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa Bank Muamalat

¹³Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Murabahah, Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000

¹⁴Wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 22 Desember 2020

KCO Teluk Betung harus memberitahukan kepada nasabah secara jujur terkait harga pokok pembelian property rumah dan margin keuntungannya.

Pada fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka bahwa pada praktiknya di Bank Muamalat KCO Teluk Betung telah sesuai dengan ketentuan fatwa yang ada, bahwasannya di Bank Muamalat KCO Teluk Betung untuk KPR dengan akad *Murabahah* tidak menggunakan uang muka sepeserpun, apabila nasabah menggunakan uang muka maka akan diarahkan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

Nasabah yang mampu membayar angsuran, tetapi menunda pembayaran angsuran dengan sengaja maka pihak Bank Muamalat akan memberikan sanksi berupa denda yang sudah dijelaskan diawal akad. Denda tersebut diperuntukkan supaya nasabah disiplin dalam melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulannya.

Denda di Bank Muamalat KCO Teluk Betung yang diberikan sebesar Rp. 50.000 apabila pembiayaan Rp. 25.000.000 hingga Rp. 100.000.000 tetapi jika pembiayaan diatas Rp. 100.000.000 maka denda perbulannya Rp. 100.000. dana denda tersebut masuk dalam dana social tidak masuk pada laporan keuangan Bank Muamalat KCO Teluk Betung.¹⁵ Dalam praktiknya di Bank Muamalat KCO Teluk Betung telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 yaitu sanksi yang dikenakan kepada nasabah yang menunda pembayaran angsuran dan dana denda sebagai dana sosial dan jumlah besaran denda ditentukan berdasarkan kesepakatan.

¹⁵Wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 22 Desember 2020

Dalam praktiknya di Bank Muamalat KCO Teluk Betung telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 bahwasannya apabila pembiayaan macet dan sudah diberikan surat peringatan 3 kali tetapi tidak ada tanggapan dari nasabah, maka pihak bank akan menjual agunan nasabah dengan system lelang.

Objek yang dijadikan lelang adalah rumah yang dibiayai sebagai jaminan tersebut. Apabila dalam penjualan tersebut terdapat kelebihan, maka pihak Bank Muamalat KCO Teluk Teluk Betung akan mengembalikan kepada nasabah.¹⁶

Dalam praktiknya Bank Muamalat KCO Teluk Betung telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 bahwa dalam melakukan penjadwalan kembali tagihan pembayaran angsuran dengan cara perpanjangan masa pembayaran dengan atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak.

Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang ketentuan akad *musyarakah mutanaqishah*. Ketentuan pokok dalam fatwa tersebut adalah terdapat unsur kerjasama dan unsur sewa (*ujrah*). Kerjasama yang dilakukan dalam hal ini yaitu penyerta modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sedangkan sewa merupakan kompensasi yang diberikan oleh salah satu pihak kepada pihak lain.¹⁷

Dalam praktiknya di Bank Muamalat KCO Teluk Betung telah sesuai dengan teori fatwa DSN-MUI bahwasannya pihak Bank Muamalat dengan

¹⁶Wawancara dengan Bapak Rizqy selaku Marketing KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 22 Desember 2020

¹⁷Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Musyarakah Mutanaqishah, Nomor: 73/DSN-MUI/IV/2000

nasabah pembiayaan KPR sama-sama menyertakan modal untuk investasi pembelian property rumah. Kemudian untuk pihak nasabah juga memberikan biaya sewa kepada pihak Bank Muamalat KCO Teluk Betung, biaya sewa inilah yang menjadi keuntungan pihak Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

Adapun berdasarkan hasil wawancara dengan defisit pembiayaan Bank Muamalat KCO Teluk Betung dari mekanisme penggunaan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat KCO Teluk Betung menghasilkan data perkembangan nasabah pembiayaan KPR iB Muamalat terhitung dari tahun 2018 sebagai berikut :¹⁸

Table 4.1

Jumlah nasabah produk Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Murabahah* di Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

TAHUN	JUMLAH NASABAH	DANA YANG DISALURKAN
2018	57	Rp. 9.120.000.000,-
2019	68	Rp. 10.880.000.000,-
2020	41	Rp. 6.560.000.000,-
JUMLAH	166	Rp. 26.560.000.000,-

Tabel 4.2

Jumlah nasabah produk Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

TAHUN	JUMLAH NASABAH	DANA YANG DISALURKAN
2018	63	Rp. 10.080.000.000,-
2019	71	Rp. 11.360.000.000,-
2020	47	Rp. 7.520.000.000,-
JUMLAH	181	Rp. 28.960.000.000,-

Perkembangan nasabah pembiayaan KPR iB Muamalat KCO Teluk Betung dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah* terlihat bahwasannya nasabah lebih banyak yang berminat menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* daripada menggunakan akad *murabahah*.

¹⁸Wawancara dengan Ibu Yeni selaku Defisit Pembiayaan di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 17 Desember 2020

Hal ini dikarenakan mekanisme akad *musyarakah mutanaqishah* lebih ringan penggunaan pembiayaannya, ada DP diawal dari pihak nasabah dan ada porsi dari Bank Muamalat KCO Teluk Betung. Selain itu terdapat pula biaya sewa yang tidak stagnan setiap tahunnya, di Bank Muamalat KCO Teluk Betung ada review biaya sewa dua tahun sekali. Dan apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat, maka nasabah hanya membayar porsi Bank Muamalat KCO Teluk Betung yang belum diangsur dan biaya sewa hanya pada bulan pelunasan saja.

Selain melakukan wawancara dengan pihak Bank Muamalat KCO Teluk Betung, peneliti juga melakukan wawancara terkait penggunaan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah* yang ada di Bank Muamalat KCO Teluk Betung kepada nasabah pembiayaan KPR iB Muamalat yakni Bapak Rukun. Beliau adalah nasabah pembiayaan KPR iB Muamalat. Hasil wawancara dari beliau bahwasannya ketika beliau diberikan sosialisasi terkait dua akad pada pembiayaan KPR iB Muamalat yang ada di Bank Muamalat KCO Teluk Betung, beliau lebih memilih menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*.

Pendapat beliau bahwasannya pembiayaan KPR iB Muamalat dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* angsurannya lebih ringan dibandingkan dengan akad *murabahah*. Angsurannya ringan disebabkan beliau memberikan sebagian dana beliau terlebih dahulu kepada Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

Adapun yang membuat beliau tertarik dengan akad *musyarakah mutanaqishah* bahwasannya pada biaya sewa bersifat fluktuatif jadi kalau misalkan harga pasarnya turun biaya sewanya pun ikut turun.¹⁹

¹⁹Wawancara dengan Nasabah Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung Pada Tanggal 17 Desember 2020

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung dapat disimpulkan bahwa Pembiayaan KPR iB Muamalat adalah pembiayaan yang membantu masyarakat dalam mewujudkan rumah hunian sesuai dengan kriteria masyarakat. Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat terdapat dua akad yakni akad *musyarakah mutanaqishah* dan akad *murabahah*. Akad *musyarakah mutanaqishah* adalah akad kerjasama antara dua belah pihak atau lebih dengan masing-masing pihak mengeluarkan kontribusi dana, dan pada pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *musyarakah mutanaqishah* bahwa minimal porsi DP nasabah adalah 10%. Untuk harga sewa dalam akad ini ada review dua tahun sekali artinya harga sewa mengikuti harga pasar dan nasabah dalam mencicil angsurannya tidak terlalu berat artinya nasabah hanya dibebankan pada awal cicilan karena DP tersebut, tetapi selanjutnya angsuran nasabah kecil karena sebagian sudah dilakukan pada saat DP. Nasabah pun membayar harga sewa setiap tahunnya. Sedangkan akad *murabahah* adalah akad jual beli dimana dalam pembiayaan KPR iB Muamalat pihak bank membeli rumah berdasarkan kriteria dari nasabah kemudian pihak bank membeli dari developer kemudian pihak bank menjual ke nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan lalu nasabah melakukan angsuran kepada pihak bank karena dalam akad ini 100% dana dari pihak bank. Dalam akad *murabahah* angsuran tetap dari awal hingga pelunasan karena pada akad ini tidak ada perubahan harga artinya

tidak disesuaikan dengan harga pasar. Pada praktiknya pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat KCO Teluk Betung telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas peneliti memberikan saran sebagai uraian terakhir dari penelitian ini. Pihak Bank Muamalat KCO Teluk Betung hendaknya lebih meningkatkan kembali sistem pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *murabahah* karena terlihat pada kesimpulan bahwa nasabah lebih tertarik menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ifham, *Ini Loh Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015)
- Ascarya, *Akad dan produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011)
- Buchari Alma, *Pengantar Bisnis*, (Bandung: ALFABETA, 2008)
- Cholid Narbuko dan Abu Achamid, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), cet 10
- Dory Dermawan, *Pelaksanaan Pembiayaan KPR Muamalat iB Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Ijarah Di Bank Muamalat Cabang Cilegon*, Dalam skripsi, (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati), 10 Agustus 2020 Pukul 20.00 WIB.
- Eko Riyanto, *Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR)* (Studi kasus BRI Syariah KCP Sribhawono) Dalam Skripsi, (Metro: IAIN Metro), 10 Agustus 2020 Pukul 20.00 WIB
- Fitriyani, *Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah* (Studi kasus pada Bank Muamalat KCP Bandar Jaya), Dalam Skripsi, (Metro: IAIN Metro), 10 Agustus 2020 Pukul 20.00 WIB
- Ikatan Bankir Indonesia, *MENGELOLA KREDIT SECARA SEHAT*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014)
- Ikit, *Manajemen Dana Bank*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018)
- Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Kencana, 2013), cet ke 3
- Kasmir, *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Perss, 2014)
- Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013)
- M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2013)
- Maulana Hasanudi dkk, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012)
- Mohamad Heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Jurnal Binus Business Review , 2 November 2014), Vol.5 No.2
- Muljono Djoko, *BUKU PINTAR AKUNTANSI : Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: ANDI, 2015)

- Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Media Group, 2013)
- Mustofa Imam, *FIQIH MU'AMALAH Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Perss, 2016)
- Nana Sudjana, *Tuntunan Penyusunan Karya Ilmiah*, (Bandung: Sinar Baru, 2011)
- Panji Anoraga, *Manajemen Bisnis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009)
- Putri Kamilatur Rohmi, *IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK MUAMALAT LUMANJANG*, (Lumanjang: Jurnal Iqtishodun, April 2015), Vol.5 No. 1
- Putrid Dona Balgis, *Akad Musyarakah Mutanaqisa: Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah*, (Bandung: Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia, Juni 2017), Vol.VII No. 1 h.14
- Sapi'Idkk, *Pemilihan Pembiayaan KPR Dengan AKad Murabahah*, (Samarinda: Al-Tijary Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Desember 2016) Vol. 2 No. 1
- Slamet Ristanto, *Jangan Salah memilih KPR*, (Yogyakarta: asdaMEDIA, 2016)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009)
- Supriadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal*, (Jakarta: Laskar Aksara, 2014)
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014)
- Turizah Muh Husein, *Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah*, (Al Maal Jurnal Of Islamic Economics and Banking, Juli 2019), Vol.1 No.1
- Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Zulfa Dina Opera, *Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongsi kepemilikan Rumah Syariah*, (Jurnal Analytica Islamica, 2016), Vol.5 No.2



FORMULIR PERMOHONAN PEMBAYARAN BERALIHAN TUNAI

Diisi oleh Bank

No	Kode Cabang	Bulan	Tahun
No Form Permohonan	/ I P P / S M /	/	/
Cabang			
Nama AM		Kode AM	
Sumber	<input type="checkbox"/> Walk in	<input type="checkbox"/> Referral	<input type="checkbox"/> Subst
Nama Grup			

Kebutuhan Pembiayaan

Tujuan

Jumlah Pengajuan

Jangka Waktu

Informasi Usaha Nasabah

Nama

Ridang Usaha

Alamat Usaha

Lama Usaha beroperasi

Lama Usaha dilokasi saat ini

Telepon & HP

Informasi Keuangan

Total Aset

Kredit/Pembiayaan Bank

Total Hutang

Modal

Laba/Rugi

Informasi Jaminan

Jenis Jaminan	Nama Pemilik Jaminan (Hubungan dg Nasabah)	No Rekening	Nominal jaminan

Formulir Aplikasi ini digunakan oleh Pemohon kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk ("Bank Muamalat") dengan Pernyataan sebagai berikut:

- Segala data, informasi, dokumen, identitas diri, keterangan atau uraian sehubungan dengan Formulir Aplikasi ini adalah benar, valid, menerangkan dan menyatakan keadaan serta identitas diri Pemohon yang sebenarnya.
- Nasabah bersedia melengkapi dokumen yang dibutuhkan untuk proses pengajuan pembiayaan paling lambat **5 hari kerja** setelah menandatangani form permohonan ini.
- Seluruh Pembayaran yang dilakukan tidak bersumber dari kegiatan kegiatan yang dilarang berdasarkan peraturan perundangan-undangan Tindak Pidana Pencucian Uang.
- Dengan menandatangani aplikasi ini Pemohon menyatakan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan dalam Buku Panduan Produk Pembiayaan SME dan ketentuan lain di Bank Muamalat.
- Bank berhak menolak atas pengajuan pembiayaan Pemohon Calon Nasabah dan akan menyampaikannya secara resmi.
- Apabila dikemudian hari terdapat data, informasi, dokumen, identitas diri, keterangan atau sehubungan dengan Formulir Aplikasi ini tidak benar, maka sasa bersedia untuk bertanggung jawabkan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
- Seluruh fasilitas pembiayaan Bank Muamalat dilaporkan ke dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan (OJK).
- Setujui dan memberi kuasa kepada Bank Muamalat untuk melakukan verifikasi dan mencari informasi tambahan terkait permohonan pembiayaan ini.

Name

Jabatan

(*) tandatangan dan Bas Photo untuk perusahaan

DAFTAR DOKUMEN PENCAIRAN PEMBIAYAAN

No	Jenis Dokumen	Perorangan	Non Perorangan
1	Reel formulir Aplikasi Surat permohonan	√	√
2	Copy KTP (asli Nasabah dan suami/istri)	√	-
3	Copy KTP (asli Nasabah dan pengurus yang memiliki kewenangan untuk TTD akad)	-	√
4	Copy Kartu Keluarga Nasabah & Keluarga	√	-
5	Copy Akta Nikah/ Akta Perkawinan (jika menikah)	√	-
6	Copy Akta Urus Akta Perumahan (jika cara hutang) atau Asli surat kematian dan RN Puskesmas Kelurahan (jika pasangan nasabah meninggal) atau Asli surat pernyataan belum menikah (jika status nasabah belum menikah)	√	-
7	Surat Pernyataan Istri/Suami	√	-
8	Copy NPWP Pribadi	√	-
9	Copy NPWP Perusahaan	-	√
10	Copy akta pendirian perusahaan dan perubahan terakhir yang membuktikan memiliki kewenangan untuk Tanda Tangan Akad (jika ada perubahan akta pendirian)	-	√
11	Asli Buku Deposito/ Asli Buku tabungan TPB	√	√
12	Surat Kuasa Pemegang Agunan Tunai	√	√
13	Surat Permohonan Buku dan Buku Buku Agunan Tunai	√	√
14	Asi MOP Pembayaan khusus pembiayaan beragunan Tunai	√	√
15	Asi Undahing Dokumen akad pembiayaan	√	√
16	Asi Lembar Keputusan Komite Pembiayaan	√	√
17	Limit Bank checking	√	√
18	Asi Form Perumyuan Pemblokiran Agunan	√	√
19	Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SPB)	√	√
20	TTN jaminan akad murabahah	√	√
21	ITRN	√	√
22	Surat Sanggup	√	√
23	Surat Kuasa Debet	√	√
24	Jadwal Angsuran Nasabah	√	√
25	Jadwal Angsuran Internal	√	√
26	Memo Persetujuan Pencairan Pembiayaan (memo dropping)	√	√
27	Mencatat Agunan tunai sebagai collateral pada core banking system melalui menu admin pembiayaan	√	√
28	Membuat fasilitas pembiayaan dan linkage fasilitas dengan collateral pada core banking system melalui menu admin pembiayaan	√	√
29	Jaminan Cash Collateral (Deposito/Giro/TPB) telah dihold sesuai ketentuan		
30	Menubah remark hold menjadi "hold jaminan pembiayaan no. Kartu ..."		
31	Bilyet deposito/ buku tabungan prima berhadiah dikuasai oleh Bank dan disimpan oleh financing operation bagian custody		
32	Telah dilakukan pengecekan No Rekening (Deposito/Giro/TPB) di Core Banking (MARS)		
33	Pengikatan jaminan dilakukan secara Gadai melalui cabang bersangkutan		

Cabang Bengkulu, 20/12/2019

Menyetujui,

Rizqi Maulida Yusi
RM

M. Hussein Sucipto
BM

DOCUMENT CHECKLIST PEMBIAYAAN BERAGUNAN TUNAI RETAIL (Non Perorangan)

Nama Nasabah
 Cabang
 Pekerjaan
 Jenis Nasabah

1
 1
 1
 1

Rg
 Badan usaha
 Pekerjaan/Progra

Jenis Nasabah
 Status Nasabah
 Segmen
 Produk/Progra

Baru / Existing *
 Baru / Reman
 SMI

CHECKLIST DOKUMEN PEMBIAYAAN SEGMENT RETAIL		Keterangan		Masa Berlaku	
No	Uraian Dokumen (berdasarkan copy yang sudah dibuat dengan adanya tanda tangan dan stempel resmi dari para penyalah BM di Cabang)	BM (dari tanda jika ada)	Admin Pjv (dari tanda jika ada)	MASIH BERLAKU (dari tanggal expired)	EXPIRED (dari tanggal expired)
I. DOKUMEN SEBELUM KOMITE PEMBIAYAAN					
1	Asli form aplikasi permohonan pembiayaan standar BM				
2	Copy NPWP badan usaha Nasabah				
3	Copy akta pendirian perusahaan dan perubahan yang menyebabkan pihak yang memiliki kewenangan untuk Tanda Tangan Akad dan akta pendirian tersebut				
4	Asli MUIP Pembayaran khusus pembiayaan beragunan tunai				
5	Asli Baku Checking				
6	Dokumen sehubungan pembiayaan (khusus untuk plafond > Rp. 10 M)				
I. DOKUMEN SEBELUM AKAD PEMBIAYAAN					
1	Asli form aplikasi permohonan pembiayaan standar BM				
2	Copy NPWP badan usaha Nasabah				
3	Copy akta pendirian perusahaan dan perubahan tersebut yang menyebabkan memiliki kewenangan untuk Tanda Tangan Akad (jika ada perubahan akta pendirian)				
4	Asli MUIP Pembayaran khusus pembiayaan beragunan tunai				
5	Asli Baku Checking				
6	Copy KTP Pengurus pejabat perusahaan yang bertanggung dalam pengisian dasar				
7	Copy KTP pemilik agunan dan KTP pasangan pemilik agunan (jika deposito bukan milik nasabah)				
8	Copy Kartu Keluarga (KK) Pemilik agunan (jika deposito bukan milik nasabah)				
9	Copy Akta Nasabah/akta Perikatanan pemilik agunan yang telah memiliki (jika deposito bukan milik nasabah)				
10	Copy putusan pengadilan harta gono-gini pemilik agunan dan pengalihan agama (jika pemilik agunan statusnya telah hidup dan menggunakan agunan harta bersama)				
11	Brevet Akta Deposito (ASLI) Buku Tabungan TBS (ASLI) Print out Nomor rekening Giro (jika berdasarkan rekening di report MAB)				
12	Buku Perincian Buku/hold dan Buku Buku Deposito/ Giro/TBS				
13	Surat Kuasa Penarikan agunan tunai				
14	Asli lembar Keputusan Komite Pembiayaan				

OUTLINE SKRIPSI

PENGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT

(Studi Kasus Di Bank Muamalat KCO Teluk betung)

HALAMAN SAMPUL.

HALAMAN JUDUL.

HALAMAN PERSETUJUAN

NOTA DINAS

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL.

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

1. Definisi Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)
 2. Manfaat dan Tujuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)
 3. Prosedur dan Mekanisme Pengajuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)
 4. Analisis Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)
- B. Akad Musyarakah Mutanaqishah
1. Definisi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah
 2. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqishah
 3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah
 4. Aplikasi Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah
- C. Akad Murabahah
1. Definisi Pembiayaan Murabahah
 2. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah
 3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah
 4. Aplikasi Murabahah Pada Perbankan Syariah

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

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

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Deskripsi Lokasi Penelitian
 1. Sejarah Bank Muamalat KCO Teluk Betung
 2. Visi dan Misi Bank Muamalat KCO Teluk Betung
 3. Produk-Produk Bank Muamalat KCO Teluk Betung
 4. Struktur Organisasi Bank Muamalat KCO Teluk Betung

- B. Mekanisme Penggunaan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah Pada
Pembiayaan KPR iB Muamalat
- C. Analisis Perbandingan Penggunaan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah
Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, Desember 2020

Mahasiswa Ybs,



Berliana Oktavia
NPM. 1602100095

Mengetahui,

Pembimbing I



Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 198003162005011008

Pembimbing II



Rina El-Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 198401232009122005

ALAT PENGUMPULAN DATA (APD)

PENGGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT (Studi Kasus Di Bank Muamalat KCO Teluk betung)

A. WAWANCARA

1. Wawancara Kepada Branch Manager Bank Muamalat KCO Teluk Betung

- a. Bagaimana sejarah Bank Muamalat KCO Teluk Betung?
- b. Apa visi dan misi Bank Muamalat KCO Teluk Betung?
- c. Bagaimana struktur organisasi Bank Muamalat KCO Teluk Betung?
- d. Apa saja produk-produk di Bank Muamalat KCO Teluk Betung?

2. Wawancara Kepada Marketing Pembiayaan KPR IB Muamalat

- a. Bagaimana penggunaan akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah pada pembiayaan KPR IB Muamalat?
- b. Apa saja syarat untuk melakukan pembiayaan KPR IB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah?
- c. Bagaimana mekanisme produk Pembiayaan KPR IB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah?
- d. Bagaimana skema penggunaan akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah pada Pembiayaan KPR IB Muamalat?

3. Wawancara Kepada Defisit Pembiayaan Bank Muamalat KCO Teluk Betung

- a. Berapa jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR IB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah?
- b. Apa jenis KPR yang ada di Bank Muamalat KCO Teluk Betung?
- c. Tipe berapa yang digunakan oleh KPR Bank Muamalat KCO Teluk Betung?
- d. Resiko-resiko apa saja yang ditimbulkan pada Pembiayaan KPR IB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah?

e. Apa saja kendala dari akad Musyarakah Mutanaqshah dan Murabahah?

4. Wawancara Kepada Nasabah Pembiayaan KPR di Muamalat

a. Sudah berapa lama menjadi nasabah Pembiayaan KPR di Muamalat?

b. Apa yang menjadi ketertarikan melakukan pembiayaan KPR di Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqshah atau Murabahah?

c. Bagaimana pelaksanaan, persyaratan dan mekanisme akad *Musyarakah Mutanaqshah* dan *Murabahah* pada Pembiayaan KPR di Muamalat?

B. DOKUMENTASI

1. Brosur Produk-Produk di Bank Muamalat KCO Teluk Betung

2. Brosur Pembiayaan KPR di Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung

3. Formulir Pembiayaan KPR di Muamalat di Bank Muamalat KCO Teluk Betung.

Metro, Desember 2020

Mahasiswa Ybs,



Berliana Oktavia
NPM 1602100095

Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 198005162005011008



Rina El-Maza, S.I.L., M.S.I
NIP. 198401232009122005

No. Dokumen : FM-STAINIS-BM-09-0590
 Revisi : 00
 Tgl. Berlaku :
 Halaman :

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
 STAIN JURAI SIWO METRO**
 Jl. K. Hajar Dewantara, Kota Metro Telp. 0725-43007

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN AKADEMIK

Nama Mahasiswa : BELIANIA OCTAVIA Jurusan/Prodi : SI-PBS
 NPM : 1602100995 Semester/TA : 2/2019

No.	Hari/Tgl	Hal yang Dibicarakan	Solusi/Deadline	Tanda Tangan Dosen PA
1	Kamis 10/20/19	- pengumuman KRS - semester 2 - Mata kuliah, pilihan yang harus diambil - semester 1	- Anggota PUKI - scholar.google.com - qn.lib.rus.ec - qnuedit - pdfdrive.net - xml pilihan di-6l - batas urusan - lebih fokus penulsa- - skripsi.	

Mahasiswa Ybs,



NPM : 1602100995

No. Dokumen : FM-STAINIS-BM-09-0590
 Revisi : 00
 Tgl. Berlaku :
 Halaman :

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
 STAIN JURAI SIWO METRO**
 Jl. K. Hajar Dewantara, Kota Metro Telp. 0725-43007

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN AKADEMIK

Nama Mahasiswa : BELIANIA OCTAVIA Jurusan/Prodi : SI-PBS
 NPM : 1602100995 Semester/TA : 2/2019

No.	Hari/Tgl	Hal yang Dibicarakan	Solusi/Deadline	Tanda Tangan Dosen PA

Mahasiswa Ybs,



NPM : 1602100995



SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
STAIN JURAI SIAO METRO
Jl. 6. Haul Dewantara Kota Metro Telp. 02725-41537

No. Dokumen: FM STAIN/S-BM/09-05/No
Revisi: 20
Tgl. Berlaku:
Halaman:

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN AKADEMIK

Nama Mahasiswa: Berliana Octavia Jurusan/Prodi: S- PBS
NPM: 1602100095 Semester/TA: II / 2017/2018

No.	Hari/Tgl	Hal yang Dibicarakan	Solusi/Deadline	Tanda Tangan Dosen PA
1.	Kamis 8/10/17	Nilai & penyusunan KRS II	<p>tidak ingi menambal kuras mata Nilai ipk minimal 3,25</p>	
2.	Jumat 2/10/18	Penyusunan KRS Semester IV	<p>- jangan ambil matkuliah atau pika matkuliah sebelumnya ada tanggung - Penilaian Setiap matakuliah yang akan diambil</p>	

Mahasiswa Ybs,

NPM: 1602100095



SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
STAIN JURAI SIAO METRO
Jl. 6. Haul Dewantara Kota Metro Telp. 02725-41537

No. Dokumen: FM STAIN/S-BM/09-05/No
Revisi: 20
Tgl. Berlaku:
Halaman:

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN AKADEMIK

Nama Mahasiswa: Berliana Octavia Jurusan/Prodi: S- PBS
NPM: 1602100095 Semester/TA: V / 2019

No.	Hari/Tgl	Hal yang Dibicarakan	Solusi/Deadline	Tanda Tangan Dosen PA
1.	Jumat 27/2018 /02	<p>- penyusunan KRS Semester V - perbaikan matkuliah yang feringin pika tidak tarapannya</p>	<p>- jika bisa jangan ambil kuliah semester atau, maka di laksanakan diambil dengan catatan tidak ada tarapannya perbaikan atau matkuliah sebelumnya. - jika ada matkuliah yg diperbaiki, tetapi, masih bisa diambil matkuliah semester atau maka di perbaiki kemudian diambil.</p>	

Mahasiswa Ybs,

NPM: 1602100095



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507, Faksimili (0725) 47290, Website: www.febi.metrouniv.ac.id, e-mail: febi.iaim@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 0232/In.28/D.1/TL.01/01/2021

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama : **BERLIANA OKTAVIA**
NPM : 1602100095
Semester : 10 (Sepuluh)
Jurusan : S1 Perbankan Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di Bank Muamalat KCO Teluk Betung, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PENGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT".
 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 : 13 Januari 2021

Mengetahui,
Pejabat setempat



Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



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 No. 154, Kelapa Jaya Metro, Tanjung Kota Metro Lampung 34111
Telp: (0725) 41107, Faksimil: (0725) 41200
Website: www.metro-iaain.ac.id, email: sekretariat@metroiaain.ac.id

Nomor : B-MID/In 28 A/D/ PP/009/11/2019 Metro, 04 Nov 19
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Izin Pra Survey

Kepada Yth.
Pimpinan Bank Muamalat KCO Teluk Betung
di Tempat

Berkenaan dengan kegiatan akademik dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi mahasiswa pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro :

Nama : Berliana Oktavia
NPM : 1602100099
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan/Prodi : SI Perbankan Syariah
Judul : Analisis Pembiayaan KPR IB Muamalat Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah.

Maka dengan ini dimohon kepada Bapak/Ibu agar berkenan memberikan izin kepada mahasiswa untuk melakukan pra survey dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi yang dimaksud.

Demikian surat ini disampaikan, atas perhatian dan kerja samanya diucapkan terima kasih.

Wakil Dekan I,

M. Saleh, MA
NIK 19650111 199303 1 0014





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Inggomulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
M E T R O Telp (0725) 41507 Faks (0725) 47256 Website: digilib.metroiainw.ac.id [pustaka.iainm@metroiainw.ac.id](mailto: pustaka.iainm@metroiainw.ac.id)

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-19/n 28/SJU 1/OT 01/01/2021**

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

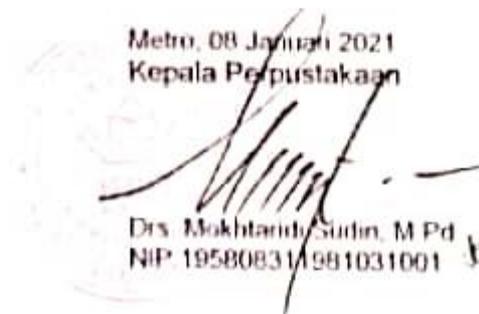
Nama	BERLIANA OKTAVIA
NPM	1602100095
Fakultas / Jurusan	Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 Perbankan Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2020 / 2021 dengan nomor anggota 1602100095

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 dapat dipergunakan seperlunya

Metro, 08 Januari 2021
Kepala Perpustakaan


Drs. Makhtarudin Sudin, M Pd
NIP. 195808311981031001



SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI

Yang bertandatangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : BERLIANA OKTAVIA
NPM : 162100095
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul : PENGGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT
(Study Kasus Di Bank Muamalat KCO Teluk Betung)
Status : LULUS

Adalah Benar telah LULUS pengecekan Plagiasi dari "Naskah Proposal Skripsi" dengan Menggunakan Aplikasi *Turnitin Score 9 %*.

Demikian Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Metro, 3 Februari 2021
Ketua Program Studi Perbankan Syariah

Reonika Puspita Sari, M.F.Sy
NIP. 199202212016012001



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Hengsiluh Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41107 Faksimil (0725) 41296

Nomor : 2646/In.28.3/D.1/PP.00.9/10/2019
Lampiran :
Perihal : Pembimbing Skripsi

14 Oktober 2019

Kepada Yth

1. Wahyu Setiawan, M.Ag
 2. Rina El Maza, M.S.I.
- di – Tempat

Assalamualaikum 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	Berliana Oktavia
NPM	1602100095
Fakultas	Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan	S1 Perbankan Syariah (S1-PBS)
Judul	Analisis Pembiayaan KPR IB Muamalat Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Dengan ketentuan

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi :
 - a. Pembimbing I, mengoreksi outline, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi
 - b. Pembimbing II, mengoreksi Proposal, outline, 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 di keluarkan 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 Bapak/Ibu Dosen diucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Ketertagaan

MUHAMMAD SALEH

Nomor : 404A/BMI-BDL/SURAT/XI/2020
Perihal : Persetujuan Penelitian

05 November 2020 M
19 Rabi'ul Awwal 1442 H

Kepada Yth.
Bapak Drs. H. M. Saleh, MA
Wakil Dekan I
Institut Agama Islam Negeri Metro
Di
Tempat

Bismilahirrohmaanirrohiim.
Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Teriring salam dan do'a semoga dalam menjalankan tugas dan aktivitas sehari-hari kita semua senantiasa mendapat petunjuk, bimbingan dan keridhoan Allah SWT, Aamiin.

Menindaklanjuti surat Bapak No. B-3110/In.28.3/D.1/PP.00.9/11/2019 tertanggal 04 November 2019 perihal **Permohonan Izin Pra Survey** atas nama :

No	Nama	NIM	Jurusan	Judul
1	Berliana Oktavia	1602100095	S1 Perbankan Syariah	Analisis Pembiayaan KPR IB Muamalat Dengan Menggunkan Akad Masyarahah Murabahah

Dengan ini kami sampaikan persetujuan penelitian kepada mahasiswa tersebut terhitung mulai tanggal 10 November 2020 dengan tetap mengikuti ketentuan yang berlaku di Bank Muamalat Indonesia.

Demikian hal ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk
CABANG LAMPUNG



M. Husein Sucipto
Branch Manager



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iningmulyo 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

Nomor : 0233/In.28/D.1/TL.00/01/2021
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Direktur Bank Muamalat KCO Teluk
Betung
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 0232/In.28/D.1/TL.01/01/2021,
tanggal 13 Januari 2021 atas nama saudara:

Nama : **BERLIANA OKTAVIA**
NPM : 1602100095
Semester : 10 (Sepuluh)
Jurusan : S1 Perbankan Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di Bank Muamalat KCO Teluk Betung, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PENGUNAAN AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT".

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 13 Januari 2021
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



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 Haji Dewantara Kampus 15A Ilirgugur Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0720) 41507 Faksimil (0720) 47290 Website: www.metrouni.ac.id email: iainmetro@metrouni.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
NPM 1602100095 Semester/Skripsi 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Klasi, 8.12.2020	✓	- Per kaya literatur pada pembahasan Landasan teori. - Pujukan hadits dari kitab primer/sekunder. - Tambahkan Branch manager sebagai sumber data primer	
	Gewa, 14.12.2020	✓	acc Bab I - III lanjutan penyusunan APP	

Dosen Pembimbing I,

Wahyu Setiawan, M.Ag.
NIP. 198005162005011008

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan KH Hajar Dewantara Kampus 15A Ilirgugur Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp: (0725) 41507, Faksimil: (0725) 47296, Website: www.iainmetro.ac.id, E-mail: iainmetro@iainmetro.ac.id

KARTU KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama : Berliana Oktavia
NPM : 1602100095

Jurusan : SI Perbankan
Semester : X

No	Hari/Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dikonsultasikan	Tanda Tangan
	Jum'at, 29.01.2021	✓	ACC Bab IV-V Skripsi siap dimunaqasyahkan	

Mengetahui,
Dosen Pembimbing I

Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 19800516 200501 1 008

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Lingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp: (0720) 41507 Faksimil: (0720) 47290 Website: www.metroiauin.ac.id Email: iainmetro@metroiauin.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
NPM : 1602100095 Semester/Skripsi : 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Rabu 23/2020 /12	✓	ACC APD	

Dosen Pembimbing I,

Wahyo Setiawan, M.Ag.
NIP. 198005162005011008

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan R. Hajar Dewantara Komplek ISA Jungsudyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0720) 415017 Faksimili (0720) 41209 Website: www.iainmetro.ac.id Email: iainmetro@iainmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: **Berliana Oktavia** Fakultas/Jurusan: **Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS**
NPM: **1602100095** Semester/Skripsi: **9 / 2020**

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Jumat 9/20 /10		<ul style="list-style-type: none">- Tambahkan Deskripsi Sendiri di Logam bawah BAB II- perbaiki jenis font Arab- lanjut BAB III	
2.	Selara 17/20 /10		<ul style="list-style-type: none">- Tambahkan informasi dan keajaiban atau defisit pembiayaan- gunakan teknik pengumpulan data menggunakan quota sampling atau snow ball.	
3.	Selara 03/2020 /11		<ul style="list-style-type: none">- ACE BAB III	

Dosen Pembimbing II,

Rina El Maza, S.H.L., M.S.I
NIP. 198401232009122005

Mahasiswa Ybs,


Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan: Jl. Husein Saifuddin No. 154 Yogyakarta, Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp: (0725) 81801 Faksimil: (0725) 47296 Website: www.iaimetro.ac.id Email: iaimetro@iaimetro.ac.id

KARTU KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Berliana Oktavia
NPM 1602100095

Jurusan SI Perbankan
Semester X

No	Hari/Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dikonsultasikan	Tanda Tangan
1.	Senin 28/01/11	✓	ACC BAB IV & V langsung ke Pembimbing I	

Mengetahui,
Dosen Pembimbing II

Rina El Maza, S.H.L., M.S.I
NIP. 19840123 200912 2 005

Mahasiswa Ybs.

Berliana Oktavia
NPM 1602100095



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Jember Metro, Jawa Barat Metro Lampung 34111
Telp: (0726) 41507 Faksimil: (0726) 47298 Website: www.metrouni.ac.id Email: iainmetro@metrouni.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan: Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
NPM: 1602100095 Semester/Skripsi: 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Selasa 22/10/20	✓	ACC APD	

Dosen Pembimbing II,

Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 198401232009122005

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Km. 15A Inggiloyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp: (0720) 41507 Faksimil (0720) 47246 Website: www.metroiaain.ac.id Email: iainmetro@metroiaain.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Berliana Oktavia
NPM : 1602100095

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
Semester/Skripsi : 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Selasa 8/2020 /9		<ul style="list-style-type: none">- Ditambah clapp dota 10 pabek muraabah sebagai pertandingan.- penulis sebagai dan penari kredit.- latar belakang dibuat sukamahir- Tidak utuh mengura- kan metode penelitian dalam penelitian rekrut- Tahun berapa penelitian menggunakan metanotipol.	
2.	Jenin 21/2020 /9		<ul style="list-style-type: none">- Bab I ACC lanjut Bab II	

Dosen Pembimbing II,

Rina El Maza, S.H.I., M.S.I
NIP. 198401232009122005

Mahasiswa Ybs,


Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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 (0720) 41507, Faksimil (0720) 47290, Website www.metro.iainmetro.ac.id, mail iainmetro@metro.iainmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
NPM 1602100095 Semester/Skripsi 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Jumat 4/2020 12	✓	- Acc pendabman dan cutten	
2.	Kamis 9/2020 12	✓	Revisi APD 1) Tambahan Esqimra pelaksanaan aqad muyassarah & murabahah 2) Apa saja kendala dan kekur. aqad trab 3) pelaksanaan, peregratan dan mekanisme notabek	

Dosen Pembimbing II,

Rina El Maza, S.HI., M.S.I
NIP. 198401232009122005

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Inggiloyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507 Faksimil (0726) 47206. Website: www.metroia.ac.id email: iainmetro@metroia.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama :Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/SI PBS
NPM :1602100095 Semester/Skripsi : 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	4 November 2020	✓	ACC Proposal untuk diseminarkan	

Dosen Pembimbing I,

Wahyu Setiawan, M.Ag.
NIP. 198005162005011008

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Ingganulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp: (0720) 41937 Faksimil: (0720) 47208 Website: [www.iaimetro.ac.id](http://iaimetro.iaimetro.ac.id) e-mail: iaimetro@iaimetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
NPM : 1602100095 Semester/Skripsi : 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Rabu 12/2020 /08		<ul style="list-style-type: none">- Narasi dan sedikit tentang cara syaria, kajiannya dan faktor-faktor pembiayaan.- Narasi tentang arad-aradnya tentang MTA, kemudian klasifikasi pembiayaan MT di muatlah di syaria dan data narasi pembiayaan dan data yang sudah di daluram untuk pembiayaan tersebut.- Jelaskan yang menjadi perbedaan antara penelitian yang ada dengan penelitian.	

Dosen Pembimbing II,

Rina El Maza, S.H.L.M.S.I
NIP. 198401232009122005

Mahasiswa Ybs,


Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0720) 41507, Faksimil (0720) 47296, Website: www.metroiain.ac.id, email: iainmetro@metroiain.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
NPM : 1602100095 Semester/Skripsi : 7 / 2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Rabu / 6 Nov 2019		- Revisi pembenahan teori dan teori pembinaan jadi teori pembinaan KPR - pembenahan BAB I Pendahuluan	
2.	Jumat / 8 Nov 2019			

Dosen Pembimbing II,

Rina El Maza, S.III.,M.S.I
NIP. 198401232009122005

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan: KJ. Hajar Dewantara Kampus 15A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp: (0725) 41507 Faksimil: (0725) 47296 Website: www.metroiainu.ac.id E-mail: iainmetro@metroiainu.ac.id

KARTU KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama : Berliana Oktavia
NPM : 1602100095

Jurusan : SI Perbankan
Semester : X

No	Hari/Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dikonsultasikan	Tanda Tangan
			<ul style="list-style-type: none">- Deskripsi yang hanya seperti copy paste brosur atau data web tanpa analisis peneliti.- Semua sumber data baik wawancara atau dokumen harus disebutkan.- Analisis diarahkan pada praktik yg ada di Bank Universal (lokasi) tidak secara umum perbandingan moneterial & kursy. kutarungisid.	

Mengetahui,
Dosen Pembimbing I

Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 19800516 200501 1 008

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Jembermujo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507 Faksimil (0726) 47296 Website: www.metroiain.ac.id Email: iainmetro@metroiain.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
NPM : 1602100095 Semester/Skripsi : 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin, 7.12.2020	✓	acc outline	

Dosen Pembimbing I,

Wahyu Setiawan, M.Ag.
NIP. 198005162005011008

Mahasiswa Ybs,

Berliana Oktavia
NPM. 1602100095



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Ringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0720) 41507, Faksimil (0720) 47296, Website: www.metro.iain.ac.id, email: iainmetro@iainmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Berliana Oktavia Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 PBS
NPM : 1602100095 Semester/Skripsi : 9 / 2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Jumat 22/21 /1	✓	<ul style="list-style-type: none">- Simulasi pembagian murabahah & murabahah mutawazien pada BPR- Skema musyarakat- Kontribusi dana dan apa saja yang dibutuhkan- Narasifon pada bagian risiko ditanggung berdua- Berapa untuc margin murabahah- Kesimpulan disamping dengan pertanyaan penelitian.	

Dosen Pembimbing II,

Rina El Maza, S.H.L., M.S.I
NIP. 198401232009122005

Mahasiswa Ybs,


Berliana Oktavia
NPM. 1602100095

DOKUMENTASI





RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Berliana Oktavia dilahirkan di Metro pada tanggal 01 Oktober 1998. Peneliti merupakan putri tunggal dari Bapak Sarimin dan Ibu Siti Jahrona. Peneliti menempuh pendidikan awal di SD Negeri 01 Purworejo pada tahun 2010, kemudian melanjutkan ke Mts Ma'arif 02 Kotagajah tamat pada tahun 2013, kemudian melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 01 Punggur tamat pada tahun 2016 dan saat ini sedang melaksanakan study di IAIN Metro. Peneliti dalam study Strata Satu (S1) saat ini mengambil konsentrasi jurusan Perbankan Syariah. Hal ini sesuai dengan tujuan dari peneliti yang ini mengenalkan kepada masyarakat secara luas esensi dan eksistensi dari Bank Syariah. Sangat penting bagi peneliti apabila bank syariah yang terbukti mampu bertahan saat gerusan krisis moneter terus-menerus bertahan dan semakin meningkat kualitasnya.