

SKRIPSI

**TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN
AKAD MMQ DI BSI KC METRO AHMAD YANI**

Oleh:

**ANGGITA APRILA NANDA
NPM. 2003011011**



**Program Studi Ekonomi Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGRI (IAIN) METRO
1446 H/ 2025 M**

**TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PEMBIAYAAN PEMILIK AN RUMAH (PPR) DENGAN
AKAD MMQ DI BSI KC METRO AHMAD YANI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh:

**ANGGITA APRILA NANDA
NPM. 2003011011**

**Dosen Pembimbing:
Bapak Hotman, S.E.I., M.E.Sy**

**Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGRI (IAIN) METRO
1446 H/2025 M**



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax.(0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id;
e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

NOTA DINAS

Nomor : -
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : **Pengajuan permohonan untuk dimunaqosakan**

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Metro
di-

Tempat

Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Setelah kami adakan pemeriksaan dan bimbingan seperlunya maka skripsi yang disusun oleh:

Nama : ANGGITA APRILA NANDA
NPM : 2003011011
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC
METRO AHMAD YANI

Sudah saya setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Metro untuk dimunaqosakan

Demikian harapan kami dan atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb

Metro, 06 Maret 2025
Dosen Pembimbing

Holman, M.E., Sy
N.P. 198009112023211007

HALAMAN PERSETUJUAN

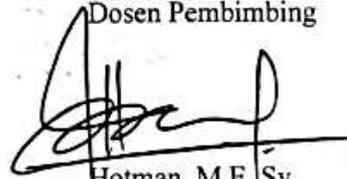
Judul : TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC
METRO AHMAD YANI
Nama : ANGGITA APRILA NANDA
NPM : 2003011011
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah

DISETUJUI

Untuk dimunaqosyah kan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro

Metro, 06 Maret 2025

Dosen Pembimbing



Hotman, M.E. Sy

NIP. 198009112023211007



**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
METRO Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No. B-1202/In.28-3/D/PP-00.9/06/2025

Skripsi dengan judul TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC METRO AHMAD YANI, yang disusun oleh: ANGGITA APRILA NANDA, NPM 2003011011, Prodi: Ekonomi Syariah (ESy) telah diujikan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) pada Hari/Tanggal: Rabu/04 Juni 2025.

TIM PENGUJI :

Ketua Sidang : Hotman, M.E.Sy

Penguji I : Suci Hayati, M.S.I

Penguji II : Anggoro Sugeng, M.Sh.Ec

Sekretaris : Primadatu Deswara, SKM., MPH

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Drs. Santoso, M.H
NIP. 19670316 199503 1 001

ABSTRAK

TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC METRO AHMAD YANI

Oleh:

ANGGITA APRILA NANDA
NPM.2003011011

Penelitian ini di latar belakang tinjauan ekonomi syariah terhadap pembiayaan pemilikan rumah PPR dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani. Jenis penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian kualitatif. Terdapat dua sumber data dalam skripsi ini yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer penulis kumpulkan dengan metode wawancara sedangkan sumber data sekunder ini berupa buku-buku, brosur, dan dokumen-dokumen tentang PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani.

Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Rukun dan ketentuan dalam akad *musyarakah* berlaku pada akad *musyarakah mutanaqisah*, diantaranya yaitu mengenai adanya penyertaan modal, pembagian kerja, dan *nisbah* bagi hasil. Dimana ketiga unsur tersebut cenderung mengarah pada suatu transaksi yang notabnya produktif.

Dari hasil penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani. terdapat dua akad di dalamnya (*hybrid contract*). Ada dua kontrak perjanjian didalam pembiayaan PPR yaitu kontrak *musyarakah mutanaqisah* dan kontrak *ijarah*. Akad *musyarakah* dalam pembiayaan ini hanya sebatas kerjasama untuk memiliki sebuah aset, sehingga tidak ada pembagian kerja dan bagi hasil dari akad *musyarakah*. Sebaliknya bagi hasil ditimbulkan dari akad *ijarah*. Dan tinjauan Ekonomi Syariah serta hukum Islam terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani penulis menarik kesimpulan bahwa penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* cocok apabila diterapkan dalam pembiayaan pemilikan rumah (PPR) karena dengan menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan PPR dengan Akad MMQ akan memberikan keuntungan-keuntungan bagi para syarik (bank dan nasabah),

Kata Kunci: Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), Ekonomi Syariah

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anggita Aprila Nanda

NMP : 2003011011

Program Studi : Ekonomi Syariah

Fakultas : Ekomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang di rujuk dari sumbernya dan di sebutkan dalam daftar pustakanya.

Metro 12 Oktober 2024
Yang menyatakan



Anggita Aprila Nanda
NPM.2003011011

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu” (QS An-Nisa ayat 29)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah peneliti panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi. Hasil studi ini saya persembahkan untuk orang-orang yang sangat berarti bagi saya.

1. Untuk ayah dan ibu tercinta (Ayah Riyanto dan Ibu Susilowati) yang selalu merawat, mendoakan, mendukung dan mengarahkan penulis dalam menempuh jenjang pendidikan, sehingga penulis diberikan kemudahan oleh Allah SWT dalam segala hal termasuk dalam menyelesaikan skripsi.
2. Saudaraku kakak Noris herlamabang dan adik Dion Febrian yang selalu memberi motivasi dan mensupport kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
3. Bapak Hotman M.E.Sy selaku dosen Pembimbing skripsi
4. Pemilik nama Isabela Aina Saputri S.Pd, yang selalu menemani dan menjadi *support system* penulis selama proses pengerjaan skripsi telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, memberikan dukungan dan semangat. Selalu meyakinkan kalau saya bisa. Terimakasih telah menjadi bagian perjalanan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Semua pihak teman teman yg tidak bisa peneliti sebutkan satu persatu yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Terakhir,terimakasih untuk diri saya sendiri karena mampu berusaha dan berjuang sejauh ini. Menyelesaikan skripsi dengan sebaik dan semaksimal mungkin.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah robbil 'alamin, segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik, hidayah dan inayahNya kepada kita semua. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Semoga kita semua termasuk dalam umatnya yang memperoleh *Syafa'atnya* kelak di *Yaumul Qiyamah* Aamiin.

Berkat rahmat dan hidayah yang diberikan oleh Allah SWT, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani”. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa dukungan dari pihak dengan berbagai bentuk kontribusi yang diberikan, baik secara moril maupun materiil. Dengan kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Ida Umami, M.Pd., Konselaku Rektor IAIN Metro Lampung
2. Bapak Dr. Dri Santoso, M.H. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Bapak Muhamad Mujib Baidhowi, M.E. selaku ketua Program Studi Ekonomi Syariah
4. Bapak Hotman M.E.Sy selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, memberikan saran dan pengarahan serta dengan sabar membimbing hingga terselesaikannya skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Metro Lampung yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi peneliti.
6. Kedua orang tua saya yang selalu memberikan dorongan semangat dan doa selama ini.
7. Kepada pihak BSI KC Metro Ahmad Yani yang telah mengizinkan dan membantu saya hingga terselesaikannya skripsi ini

Saya berharap Skripsi ini dapat menjadi acuan yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang yang saya teliti. Akhir kata saya mengucapkan terimakasih atas perhatian dan waktu yang telah di berikan untuk membaca skripsi ini. *Wassalamualaikum Wr.Wb*

Metro 12 Oktober 2024
Peneliti



Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	4
C. Tujuan dan manfaat Penelitian.....	4
D. Penelitian Relevan.....	5
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Perspektif Ekonomi Syariah.....	8
1. Pengertian Ekonomi Syariah	8
2. Karakteristik Ekonomi Syariah	9
3. Prinsip Ekonomi Syariah.....	11
B. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)	12
1. Pengertian Pembiayaan	12
2. Pengertian PPR	13
3. Manfaat PPR	13
C. Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).....	14
1. Pengertian Akad	14
2. Syarat Akad.....	15
3. Pengertian Musyarakah Muta naqisah	17
4. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqisah	19
5. Syarat dan rukun Musyarakah Mutanaqisah	21
6. Ijarah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis dan Sifat Penelitian	28
B. Sumber Data.....	29

2. Sumber Data Primer	29
3. Sumber Data Sekunder	30
C. Teknik Pengumpulan Data	31
1. Wawancara	31
2. Dokumentasi	32
D. Teknik Penjamin Keabsahan Data	32
E. Teknik Analisa Data	33

BAB IV HAIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Bank BSI KC Metro Ahmad Yani	34
1. Sejarah BSI KC Metro Ahmad Yani	34
2. Visi dan Misi	35
3. Sturktur Organisai	36
4. Produk Pembiayaan Syariah	40
B. Deskripsi Hasil Wawancara Terkait Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani	43
C. Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah ...	53

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	66
B. Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Relavan.....	5
Tabel 1.2 Stuktur Organisasi BSI KC Metro Ahmad Yani.....	36
Tabel 1.3 Pembiayan dan angsuran.....	46
Tabel 1.4 Persyaratan pengajuan Pembiayaan di BSI KC Metro Ahmad Yani .	49
Tabel 1.5 Kesesuaian Fatwa dewan Syariah terhadap pembiayaan MMQ.....	59

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap individu. Tingginya tingkat pertumbuhan penduduk yang tidak disertai dengan peningkatan ketersediaan rumah menyebabkan tingkat kebutuhan rumah meningkat. Hal ini mengakibatkan peningkatan harga rumah yang cukup signifikan. BSI KC Metro Ahmad Yani selaku penyalur pembiayaan syariah melihat hal ini sebagai peluang bisnis untuk memfasilitasi kebutuhan rumah masyarakat yang berbasis akad syariah. Oleh karena itu BSI KC Metro Ahmad Yani menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah dalam melayani nasabah dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang yang dipergunakan sebagai sarana pembiayaan rumah.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan setiap negara. Keberadaan sistem keuangan ini diharapkan dapat melaksanakan fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan dan lembaga transmisi yang mampu menjembatani mereka yang kelebihan dana, dan kekurangan dana serta memperlancar transaksi ekonomi. BSI KC Metro Ahmad Yani adalah salah satu bank yang melaksanakan Program Pembiayaan Pemilikan Rumah. Bank ini telah membuktikan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan negara, turut mensejahterakan warga negaranya melalui produknya yang bernama Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam

hidup seseorang. Sehingga Masyarakat dapat memiliki rumah layak sehingga hidupnya menjadi lebih tenang dan Sejahtera, Untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan, nasabah harus memenuhi prosedur perjanjian pembiayaan, dimana dalam undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan penjelasan pasal 8 ayat 2 d menyebutkan bahwa kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.¹

Dengan adanya pembiayaan pemilikan Rumah di BSI KC Metro Ahmad Yani nasabah menyambut baik kehadirannya sebagai alternatif Kredit Kepemilikan Rumah yang sebelumnya hanya bank konvensional saja yang menyalurkan KPR dengan sistem bunga, dengan adanya pembiayaan rumah dengan akad Musyarakah Muntanaqisah ini akan sangat membantu bagi nasabah yang belum memiliki rumah.

Pembiayaan Musyarakah pada BSI KC Metro Ahmad Yani ini memiliki produk turunan yang didalamnya masing masing memberikan syarat untuk nasabah melakukan suatu kesepakatan untuk mendapatkan pembiayaan, ada dua jenis produk yang sangat signifikan yang digunakan oleh nasabah di tiap tahunnya yakni musyarakah muntanaqisah (MMQ), akad yang mengandung sistem akad sewa menyewa dan nantinya akan menjadi kepemilikan nasabah, kemudian ada produk musyarakah project financing, bank yang menentukan

¹ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2008), Ed. Revisi, h. 393

modal yang akan diberikan kepada nasabah dan melakukan sistem bagi hasil dengan catatan nasabah harus melaporkan laporan usaha.

Di dalam musyarakah mutanaqishah terdapat unsur Kerjasama (syirkah) dan unsur sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain, Dalam syirkah mutanaqishah harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah, dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak.

Berdasarkan Hasil wawancara dengan Bapak Ade Herdian Saputra selaku *Consumer Business Relationship Manager* di BSI KC Metro Ahmad Yani terdapat Permasalahan yang sering terjadi antara lain adalah jaminan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) yg diajukan untuk akad MMQ sering kali belum atas nama nasabah sendiri, melainkan masih atas nama orang tua atau pihak ketiga. Hal ini menjadi hambatan dalam proses legalitas dan validitas akad, dalam akad MMQ kepemilikan atas objek pembiayaan harus jelas dan bisa dibagi antara pihak bank dan nasabah, Selain itu penggunaan akad MMQ dalam pembiayaan pemilikan rumah di BSI KC Metro Ahmad Yani masih jarang dilakukan. Praktik yang lebih umum digunakan dalam transaksi pembiayaan perumahan adalah akad murabahah.²

² Hasil wawancara dengan bapak Ade Herdian Saputra selaku *Consumer Business Relationship Manager* di BSI KC Metro Ahmad Yani 14 juni 2024

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian Skripsi yang berjudul

“TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC METRO AHMAD YANI”

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, permasalahan yang penulis identifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa kendala dalam pembiayaan pemilikan rumah PPR dengan akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani?
2. Kenapa pembiayaan pemilikan rumah dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani masing jarang di lakukan daripada akad pembiayaan Murabahah?
3. Bagaimanakah Pembiayaan pemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah di BSI KC Metro Ahmad Yani di tinjau dari pespektif ekonomi syariah?

C. Tujuan dan manfaat Penelitian

Penelitian dilakukan karena memiliki tujuan yaitu memecahkan permasalahan yang tergambar di latar belakang dan rumusan masala. Berdasarkan pendapat tersebut diatas, maka tujuan dari penelitian adalah

1. Untuk mengidentifikasi kendala dalam pelaksanaan akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani.

2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan ekonomi syariah terhadap pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah di BSI KC Metro Ahmad Yani
3. Untuk menganalisis penerapan akad MMQ dalam pembiayaan pemilikan rumah di BSI KC Metro Ahmad Yani

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Bagi Penulis
 - a. Dapat Memenuhi persyaratan akademis untuk menyelesaikan program S1 SE di IAIN Metro Lampung
 - b. Menambah wawasan dan pengetahuan si penulis yang berkaitan dengan pembiayaan Kepemilikan Rumah.

2. Manfaat Bagi Bagi IAIN Metro Lampung

Dapat Sebagai bahan masukan bagi mahasiswa IAIN Metro Lampung untuk menambah wawasan mengenai pembiayaan pemilikan rumah syariah dengan akad MMQ pada BSI KC Metro Ahmad Yani

3. Manfaat Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan pihak BSI KC Metro Ahmad Yani

D. Penelitian Relevan

Bagian ini memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*prior research*) tentang persoalan yang akan dikaji. Berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap beberapa sumber relevansi terdahulu, terdapat beberapa judul penelitian yang berkaitan

dengan judul mekanisme akad musyarakah mutanaqisah diantaranya adalah:

Penelitian Relevan	Persamaan	Perbedaan
Penelitian Fahri Fuadi yang berjudul “Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muammalat Mandiri Cilongok”, (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2007). ³	pembiayaan pemilikan rumah dengan mekanisme akda Syariah	perbedaannya dari penelitian Fahri Fuadi lebih ke sistem jual beli Murabahah yang terjadi pada BMT, sedangkan yang peneliti tentang Tinjauan Ekonomi syariah terhadap pembiayaan pemilikan rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di BSI KC Metro Ahmad Yani
Judul skripsi “Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (studi kasus produk pembiayaan hunian syariah kongsi).” oleh Agisa Muttaqien NPM. 0806341280 Universitas Indonesia.	Persamaan dari penelitian ini yaitu menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.	Perbedaan yaitu mengenai penerapan akad musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi pada Bank Muamalat Indonesia. Kesimpulan adalah terdapat masalah kepemilikan sertifikat sebagai aspek hukum pembuktian dalam penerapan akad musyarakah mutanaqisah ini. ⁴

³ Fahri Fuadi, “Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muammalat Mandiri Cilongok”, (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2007).

⁴Agisa Muttaqien, Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi), (Depok: Universitas Indonesia, 2012)

Penelitian Relevan	Persamaan	Perbedaan
<p>Muhammad Alwi judu skripsi Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Kebon Jeruk)” Jakarta, Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam). Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Jakarta, 2011.⁵</p>	<p>pembiayaan pemilikan rumah dengan mekanisme akad Syariah</p>	<p>Perbedaan peneliti dengan penelitian yang dilakukan Muhammad Alwi adalah Muhammad Alwi meneliti tentang strategi pemasaran dengan mekanisme akad Murabahah sedangkan peneliti ini Tinjauan Ekonomi syariah terhadap pembiayaan Rumah dengan sekema akad Musyarakah Mutanaqisah di BSI KC Metro Ahmad Yani.</p>

⁵ Muhammad Alwi.” Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Kebon Jeruk), Skripsi, Jakarta, Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam). Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Jakarta, 20

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Perspektif Ekonomi Syariah

1. Pengertian Ekonomi Syariah

Perspektif ekonomi syariah adalah ilmu dan praktik kegiatan ekonomi berdasarkan pada ajaran Islam yakni ajaran yang sesuai dan tidak bertentangan dengan *Al-Quran* dan *sunnah* Rasulullah *Saw* ataupun *hadits* dengan berteguh terhadap esensi tujuan ekonomi Islam yaitu mewujudkan kebahagiaan dan kesejahteraan manusia di dunia dan akhirat.⁶

Menurut Muhammad Abdullah Al-Arabi, Ekonomi Syariah merupakan sekumpulan dasar-dasar umum ekonomi yang kita simpulkan dari Al Qur'an dan As-sunnah, dan merupakan bangunan perekonomian yang kita dirikan di atas landasan dasar-dasar tersebut sesuai dengan tiap lingkungan dan masa.⁷ M.A. Mannan mendefinisikan ilmu ekonomi syariah sebagai suatu ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai islam⁸

Menurut Monzer Kahf dalam bukunya *The Islamic Economy* menjelaskan bahwa ekonomi Islam adalah bagian dari ilmu ekonomi

⁶ Muchlisin Riadi. 22 september 2016. *Pengertian, Tujuan, Prinsip dan Manfaat Ekonomi Syariah*. Kajianpustaka.com-<https://goo.gl/gGYDsG>

⁷ Ahmad Muhammad Al-assal dan Fathi Ahmad Abdul Karim. *Sistem Ekonomi Islam, Prinsip-Prinsip Dan Tujuan-Tujuannya*. Surabaya. 1980: PT Bina Ilmu, hal 11

⁸ M. A Mannan.. *Ekonomi Islam: Teori dan Praktek*. Jakarta, 1992 : PT. Intermasa, hal 15

yang bersifat interdisipliner dalam arti kajian ekonomi syariah tidak dapat berdiri sendiri, tetapi perlu penguasaan yang baik dan mendalam terhadap ilmu-ilmu syariah dan ilmu-ilmu pendukungnya juga terhadap ilmu-ilmu yang berfungsi sebagai tool of analysis seperti matematika, statistik, logika dan ushul fiqh⁹

2. Karakteristik Ekonomi Syariah

Sistem ekonomi Syariah atau ekonomi Islam merupakan salah satu bentuk dari sekian banyak jenis mu‘amalah Islami tentunya sejalan dan berbanding lurus dengan kaidah-kaidah Islam. Sistem ekonomi Islam mempunyai ruh-ruh dan karakteristik tersendiri. Dawabah menyebutkan setidaknya ada 3 (Tiga) jenis karakteristik ekonomi Islam, yaitu sebagai berikut:¹⁰

a. Spirit ketuhanan (*Robbaniyah*)

Sebagaimana diketahui bahwa Islam adalah sebuah agama yang merujuk semua perkaranya kepada Allah dengan konsep ketuhanan. Tidak hanya merujuk, bahkan segala kegiatan tujuannya adalah perkara yang bersifat keTuhanan. Tentunya ini sangat berbeda dengan sistem-sistem ekonomi konvensional yang tujuannya hanya memberi kepuasan pada diri tanpa merujuk atau bertujuan selain dari itu. Maka sebagaimana Islam selalu menanamkan akhlaq dan adab

⁹ Al Arif, M. Nur Rianto dan Euis Amalia. 2010. Teori Mikroekonomi: Suatu Perbandingan Ekonomi Islam dan Ekonomi Konvensional. Jakarta, Kencana, hal. 7

¹⁰ Muhammad Asyraf Dawabah, *Al Iqtishâd al Islâmy Madkholun wa Manhajun*, Darussalam, Kairo, cet. I, 2010, hlm. 52

dalam segala aspek kehidupan diterapkan pula dalam hal interaksi perkonomian. Islam telah mengajarkan bahwa manusia merupakan pemimpin di muka bumi sebagaimana firmanNya “Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seorang khalifah di muka bumi.” (QS. Al Baqarah: 30),

b. Keseluruhan (*syumûliyah*)

Sistem ekonomi Islam tidak lain merupakan sebuah cakupan dari ketetapanketetapan yang berlaku dalam Islam. Karena Islam merupakan sebuah sistem yang mengatur segala aspek kehidupan yang masuk di dalamnya aspek perekonomian. Dengan masuknya ekonomi sebagai salah satu aspek kehidupan dalam Islam, maka tidak mungkin ada produsen yang memproduksi barang di dasarkan atas kemauannya saja. Tetapi dia juga pasti mempertimbangkan akan halal dan haramnya. Para produsen tidak juga memproduksi sesuatu yang mengandung halhal membahayakan konsumen atau lingkungannya. Dan berbagai perbuatan lainnya akan disesuaikan dengan aspek dan ketentuan yang ada dalam Islam.

c. Fleksibilitas (*murûnah*)

Kaidah-Kaidah dalam Islam bersifat *shôlihun likulli zamân wa makân*. Dengan bahasa yang mudah dipahami adalah bisa diaplikasikan dalam berbagai dimensi waktu dan tempat. Tentunya hal itu berkaitan erat dengan *tsawabit* (sesuatu yang sudah tetap)

sertamutaghayyirat (hal yang masih berubah-ubah) yang berasaskan hal-hal *ushul* (pokok)dalam agama dan *furu'nya* (cabang).¹¹

3. Prinsip Ekonomi Syariah

Prinsip-prinsip ekonomi syariah adalah prinsip dan aturan syariat Islam yang harus dipatuhi dalam praktik kegiatan ekonomi. Prinsip-prinsip ekonomi syariah didasarkan atas tauhid, akhlak, dan keseimbangan, prinsip-prinsip ekonomi syariah meliputi:

- a. Pengendalian harta individu
- b. Larangan riba
- c. Menekankan pentingnya sinergi antara aspek komersial dengan aspek sosial untuk meningkatkan dampak sosial
- d. Menekankan Akad Syariah dalam perjanjian atau kontrak antara dua pihak atau lebih dalam dunia bisnis atau transaksi yang diatur oleh prinsip-prinsip Syariah Islam

Menurut Yusuf Qardhawi.¹²ilmu ekonomi Islam memiliki tiga prinsip dasar yaitu tauhid, akhlak, dan keseimbangan.prinsip yang pertama kita sama-sama tahu pasti tidak ada dalam landasan dasar ekonomi konvensional. Prinsip keseimbangan pun, dalam praktiknya, justru yang membuat ekonomi konvensional semakin dikritik dan ditinggalkan orang. Ekonomi Islam dikatakan memiliki dasar sebagai

¹¹ Rif'at Audhy, *al Mauzu'ah al Islâmiyah al 'Ammah*, atas naungan Mahmud Hamdy Zaqzuq, dengan judul *al Iqtishâd al Islâmy*, al Majlis al A'lâ li Syu'un al Islâmiyah, Kairo, cet. 2008, hlm. 57

¹² Yusuf Qardhawi, *Retorika Islam*, Khalifa, Al-Kautsar Group, 2004, hlm. 8

ekonomi Insani karena sistem ekonomi ini dilaksanakan dan ditujukan untuk kemakmuran manusia.

B. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan berasal dari bahasa latin yaitu dari kata credere yang berarti percaya. Oleh karena itu dasar pemikiran persetujuan pemberian pembiayaan oleh suatu lembaga keuangan kepada seseorang oleh badan usaha berdasarkan kepercayaan.

Secara bahasa pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yang dikeluarkan untuk mengadakan atau mendirikan sesuatu. Pembiayaan dapat juga diartikan sebagai pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun Lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan baik perorangan maupun kelembagaan untuk mendukung suatu usaha yang telah direncanakan.

Menurut M. Syafi'i Antonio, dalam bukunya yang berjudul "Bank Syariah dan Teori ke Praktek". Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan devisit unit.¹³

Menurut Veithzal Rivai dan Arifin, dalam bukunya yang berjudul "Islamic Banking". Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang

¹³ Muhammad syafi'i antonio, bank syariah: dari teori ke praktik, jakarta: gema insani press, 2001, hal. 160

diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.¹⁴

2 Pengertian PPR

PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) adalah salah satu produk bisnis yang ditawarkan oleh bank syariah untuk membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru maupun bekas, sesuai dengan prinsip-prinsip dan hukum Islam. PPR dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang.

Tujuan Pembiayaan digunakan untuk Pembelian Properti Baru (Ready Stock) Properti Lama (Second) atau Properti Baru (Indent)
Objek Pembiayaan (Jenis Properti):

- a. Rumah Tinggal
- b. Rumah Susun (Rusun)
- c. Rumah Toko (Ruko)
- d. Rumah Kantor (Rukan)
- e. Apartemen

3 Manfaat (PPR)

Salah satu manfaat utama PPR syariah adalah kesesuaian dengan nilai dan prinsip syariah, di mana tidak ada bunga yang dikenakan. Alhasil, produk ini memberikan solusi bagi Anda yang ingin

¹⁴ Rivai, Veithzal, Et. Al, Islamic Banking, Jakarta: PT. Bumi aksara, 2010, hal. 681

menghindari riba,Sebagai gantinya, pihak bank dan nasabah sepakat untuk berbagi risiko dan keuntungan dalam kepemilikan rumah.

Selain kedua manfaat diatas kedua belah pihak mendapatkan keuntungan dari aset yang memiliki profit, tidak terpengaruh suku bunga bank konvensional, kedua belah pihak bekerjasama dalam menentukan harga aset jika disewakan.¹⁵

C. Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

1. Pengertian Akad

Pengertian akad, al-aqd memiliki arti perikatan, perjanjian, persetujuan, dan pemufakatan, al-aqd berasal dari bahasa arab. Menurut Bahasa akad adalah ar-rabbth (ikatan). Mengalihkan, mengubah atau mengakhiri hak, baik itu bersumber dari satu pihak maupun dua pihak merupakan definisi dari akad secara umum. Definisi di atas akad menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah.¹⁶

Menurut Mustafa al-Zarqa' dalam kitabnya al-Madkhal al-Fiqh al'Amm, bahwa yang dimaksud al-Rabtb yang dikutip oleh Ghufron A. Mas'adi yakni;Menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.¹⁷

¹⁵ Imronah, 'Ainul. 2018. Musyarakah Mutanaqishah. Al-Intaj Vol. 4, No. 1, Fakultas Ekoomi Dan Bisnis Islam P-Issn : 2476-8774/E-Iss : 2621-668x.

¹⁶ Oni Sahroni dan M. Hasannudin, Fikih Muamalah, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), halaman 4-5

¹⁷ Mustafa al-Zarqa', "al-Madkhal al-Fiqh al-'amm", Jilid I, Darul Fikri, Beirut,1967 – 1968, hal. 291. Dikutib oleh Ghufron A. Mas'adi, "Fiqh Muamalah Kontekstual", Cet. I, PT. Raja

Sedangkan secara terminologi akad adalah keterkaitan atau pertalian antara ijab dan qabul sesuai dengan syarat Syariah yang menimbulkan akibat hukum pada objek perikatan.¹⁸

Maksud dari ijab dan qabul yaitu untuk menunjukkan keinginan untuk melakukan akad yang saling terikat bagi pihak yang bersangkutan terhadap perjanjian dalam akad. Dengan adanya ijab dan qabul menghasilkan hak dan kewajiban atas perjanjian tersebut. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perjanjian yang diinginkan, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menyetujui adanya perjanjian tersebut.¹⁹

2. Syarat Akad

Syarat- syarat akad ada tiga macam, yaitu:

a. Syarat umum

yaitu syarat yang harus dipenuhi dalam setiap akad. Syarat ini meliputi syarat dalam shighat, aqid, objek akad. Syarat- syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut:

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan, dan karena boros.
- 2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid., halaman 6.

3) Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan 'aqid yang memilki barang.

4) Janganlah akad itu akad yang dilarang oeh syara', seperti jual beli mulasamah (saling merasakan).

5) Akad dapat memberikan faedah.

6) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka apabila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul maka batallah ijabnya.

7) Ijab dan kabul mesti bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.²⁰

b. Syarat khusus

yaitu syarat yang dipenuhi dalam sebagian akad, bukan dalam akad lainnya. Contohnya seperti syarat saksi dalam akad nikah, syarat penyerahan barang dalam akad-akad kebendaan (hibah, gadai, dan lain-lain).

c. Syarat sah

Syarat sah adalah syarat yang ditetapkan oleh syara' untuk timbulnya akibat- akibat hukum dari suatu akad. Apabila syarat tersebut tidak ada maka akadnya menjadi fasid, tetapi tetap sah dan eksis.²¹

²⁰ Abdul Rahman Ghazaly, op.cit., h.55

²¹ Ahmad Wardi Muslich, loc.cit

3. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah berasal dari dua kata musyarakah dan mutanaqisah. Secara bahasa musyarakah berasal dari kata syaraka (syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (cooperation, partership). Musyarakah adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.²²

Musyarakah adalah akad kerjasama yang terjadi di antara pihak pemilik modal (mitra musyarakah) untuk menggabungkan modal dan melakukan usaha bersama dalam suatu kemitraan, dengan nisbah pembagian hasil sesuai dengan kesepakatan sedangkan kerugian ditanggung secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal²³. musyarakah terbagi menjadi dua yaitu:

a. Musyarakah Permanen

Musyarakah permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan saat akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad (PSAK No. 106 par. 04) Didalam musyarakah permanen, bagian setiap mitra di tentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap sampai berakhirnya masa akad.

²² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm.67

²³ Naf'an, *pembiayaan musyarakah dan mudharabah*, (Yogyakarta: graha ilmu, 2014) h96

b. Musyarakah Menurun

Musyarakah Menurun/ Musyarakah Mutanaqisah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, yang dimaksud dengan musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.²⁴

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

Musyarakah mutanaqisah berasal dari dua kata musyarakah dan mutanaqisah. Musyarakah (*syaraka-yusriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah*), yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau atau bermitra (*cooperation, patnership*) dan mutanaqisah (*yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun*) berarti mengurangi secara

²⁴ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 249.

bertahap, jadi musyarakah mutanaqisah adalah suatu akad kemitraan/kerjasama untuk memiliki suatu barang secara bersama sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan berpindah kepada rekannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.²⁵

Berdasarkan pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa musyarakah mutanaqisah:

- 1) Merupakan produk turunan musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.
- 2) Kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang, sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya bertambah.
- 3) Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.²⁶

4. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqisah

Sandaran hukum Islam pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena di dalam akad musyarakah mutanaqishah terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah. Landasan tersebut terdapat pada al-Quran dan hadist berikut:

²⁵ Muh Turizal Husain, vol 1 no 1, E-ISSN: 2580-3816 (Al maal: journal of islamic economics and banking, 2019) h 80

²⁶ Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 250

a. Al-Quran

QS. Al-Ma'idah ayat 1

بِالْعُقُودِ أَوْفُوا آمَنُوا الَّذِينَ أُيِّهَا يَا

*"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."*²⁷

Ayat diatas menjelaskan bahwa siapapun yang melakukan perjanjian, maka mereka berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perjanjian tersebut.

QS. Shaad ayat 24

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ

*"Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan"*²⁸

Ayat diatas menjelaskan bahwa diperbolehkannya praktik akad *musyarakah*, saling bersekutu atau *partnership*. Bersekutu dalam konteks ini adalah kerjasama dua atau lebih pihak untuk melakukan sebuah usaha perniagaan.

b. Al-Hadits

Hadits riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، رَفَعَهُ عَنْ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ: أَنَا ثَلَاثُ الشَّرِيكِيِّ، مَالٍ يَنْ أَحَدًا صَاحِبُهُ، فَإِذَا حَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

²⁷ <https://tafsirq.com/5-Al-Ma'idah/ayat-1>

²⁸ <https://tafsirq.com/38-sad/ayat-24>

“Dari Abu Hurairah, ia merafa’kannya kepada Nabi, beliau bersabda: Sesungguhnya Allah berfirman: Saya adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, selagi salah satunya tidak mengkhianati temannya. Apabila ia berkhianat kepada temannya, maka saya akan keluar dari antara keduanya”²⁹

Hadits diatas memberikan pemahaman bahwa dalam melakukan kerjasama harus amanah dan tidak boleh ada yang saling menjatuhkan antara pihak terkait.

5. Syarat dan Rukun Musyarakah Mutanaqisah

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan atau petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam Syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.³⁰

Karena musyarakah mutanaqisah merupakan suatu akad maka rukun dan syaratnya harus sesuai dengan rukun dan syarat suatu perikatan. Ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu al-aqidain, mahall al-aqh, maudhu al-aqd dan shighat al-aqd.

a. Subjek Perikatan (al-aqidain)

Al-aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum.

Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali

²⁹ Hadis riwayat Abu Daud dan al-Hakim dari Abi Hurairah dalam hadis Nomor 3383

³⁰ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm 49-50.

diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

b. Objek Perikatan (*mahall al-aqd*)

Mahall al-aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

Syarat yang harus dipenuhi dalam mahall al-aqd adalah pertama, objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, misalnya menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Kedua, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Ketiga, objek akad harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus jelas dan diketahui oleh 'aqid, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Keempat, objek dapat diserahkan, artinya objek dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan pada pihak kedua.

c. Tujuan Perikatan (*maudhu' al-aqd*)

Maudhu' al-aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- 1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihakpihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
- 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan syara'.

d. *Ijab* dan *Qabul* (*shighat al-aqd*)

Shighat al-aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Kabul* adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan *ijab* dan *qabul* agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

1. *Jala' al-ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
2. *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*.

3. *Jazm al-iradataini* yaitu antara *ijab* dan *qabul* menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa. *Ijab* dan *qabul* dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut:
- a) Lisan, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas.
 - b) Tulisan, adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu secara langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, yang digunakan sebagai alat bukti tertulis terhadap orang-orang yang bergabung dalam suatu badan hukum tersebut.
 - c) Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang-orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya adalah tunawicara maka akad dapat dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.
 - d) Perbuatan, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat dilakukan dengan cara perbuatan saja, hal ini dapat disebut *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima).

6. Ijarah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah

Prinsip sewa (*ijarah*) berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti (*aliwadlu*). *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership* atau *milkiyyah*) atas barang itu sendiri.³¹ Terdapat dua jenis *ijarah*, *ijarah* pertama adalah sewa jasa yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan dari sewa jasa tersebut. *Ijarah* selanjutnya berhubungan dengan sewa hak guna barang atau aset yaitu memindahkan hak untuk memakai barang atau aset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* adalah *lease contract*, dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).

Ijarah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* adalah *ijarah* pemanfaatan guna barang, misalnya rumah, ruko, motor dan lainnya. Seperti mengacu dalam fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dalam ketentuan khusus;³²

- a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.

³¹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001) hlm. 117

³² Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, hlm.5

- b. Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.

Akad Ijarah juga dapat diartikan sebagai suatu perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan manfaat (hak guna) suatu barang selama periode masa berlaku akad Ijarah, yaitu setelah pembayaran upah sewa, tanpa diikuti oleh pergantian kepemilikan atas barang tersebut.

Syarat dan Ketentuan Akad Ijarah kegiatan sewa-menyewa, penting untuk kita selalu memperhatikan syarat-syarat dari akad ijarah, agar proses transaksi dapat terjalin dengan sah. Berikut adalah syarat-syaratnya.

1. Persetujuan dan Kesepakatan Para Pihak

Pihak penyelenggara akad, baik penyewa maupun yang menyewakan tidak atas keterpaksaan. Kemudian, orang yang tidak sah melakukan akad ijarah adalah orang yang belum dewasa atau dalam keadaan tidak sadar.

2. Barang atau Jasa yang Disewakan

Objek yang disewakan harus berwujud sama sesuai dengan realitas dan tidak dilebih-lebihkan, sehingga meminimalisir unsur penipuan.

3. Pembayaran Sewa atau Ijarah

Pemberian imbalan atau upah dalam transaksi Ijarah harus berwujud sesuatu yang dapat memberikan keuntungan bagi pihak penyewa.

4. Durasi dan Waktu Sewa

waktu sewa ditentukan oleh kesepakatan antara peminjam dan penyewa. Namun, transaksi ijarah akan berakhir bila adanya cacat atau kerusakan pada barang sewa, meninggalnya salah satu pihak dan tujuan transaksi telah tercapai.

5. Tanggung Jawab atas Perbaikan dan Pemeliharaan

Tanggung jawab akad ijarah disesuaikan dengan jenis dari akad itu sendiri. Hal ini mencakup penerapan seluruh biaya yang keluar, maupun tanggung jawab atas perbaikan dan pemeliharaan yang sebelumnya telah disepakati oleh peminjam maupun penyewa.

BAB III

METODELOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah field research, atau penelitian lapangan. “Penelitian lapangan (field research), merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realitas apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat.”³³

Sehubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu Bagaimana Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani penulis mengumpulkan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian langsung di BSI KC Metro Ahmad Yani.

2. Sifat Penelitian

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

³³ Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Riset Sosial, (Bandung: Mandar Maju, 1996) h.32.

dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu.

³⁴Sedangkan kualitatif merupakan penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misal perilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain-lain secara holistic dengan cara mendeskripsikannya dalam bentuk kata-kata dan bahasa.³⁵

Jadi, penelitian deskriptif kualitatif yang merupakan penelitian yang penjabarannya tertuang dalam bentuk kalimat, bukan angka. Penelitian ini dilaksanakan untuk memperoleh keterangan mengenai pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani.

B. Sumber Data

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

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data dalam bentuk verbal atau kata-kata yang diucapkan secara lisan, gerak-gerik atau perilaku yang dilakukan oleh subyek yang dapat dipercaya, dalam hal ini adalah

³⁴ Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), h.22.

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta,

subyek penelitian (informan) yang berkenan dengan variabel yang diteliti.

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah Bapak Ade Herdian Saputra selaku *Consumer Business Relationship Manager* BSI KC Metro Ahmad Yani.

Pengambilan sumber data dalam menentukan informasi penelitian ini dengan menggunakan teknik purposive sampling. Menurut Sugiyono purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan dan kriteria- kriteria tertentu.³⁶

Penerapan purposive sampling ini peneliti mengambil sample dengan pertimbangan tertentu, yang dijadikan sebagai informan adalah Pegawai Pembiayaan PPR (*Consumer Business Relationship Manager*) BSI KC Metro Ahmad Yani.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder ialah bahan-bahan atau data yang menjadi pelengkap dari sumber data primer.³⁷ Berdasarkan pengertian tersebut, maka dalam mengumpulkan data tentang Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani tidak hanya bergantung pada sumber primer, tetapi juga melalui sumber lain yang dapat memberikan informasi tentang objek yang diteliti. Dalam hal ini, sumber data sekunder dalam

³⁶ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, (Bandung: Alfabeta,2012), h.218.

³⁷ Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, (Jakarta: PT Rineka Cipta,2006), h. Edisi Revisi IV, h.131.

penelitian ini adalah berupa buku-buku sebagai literatur atau penunjang, jurnal, internet, dan laporan hasil menjadi data sekunder dalam penelitian ini.

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara ialah tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung.³⁸ Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah BSI KC Metro Ahmad Yani pada pembiayaan pemilikan rumah, Dalam penelitian ini penulis mencari informasi dari Bapak Ade Herdian Saputra selaku *Consumer Business Relationship Manager* pembiayaan pemilikan rumah di BSI KC Metro Ahmad Yani.

Dalam teknik wawancara ini, peneliti melakukan tanya jawab secara langsung, peneliti akan mengetahui lebih dalam sistem penerapan akad musyarakah mutanaqisah yang ada pada perusahaan tersebut.

Metode wawancara yang akan digunakan adalah jenis wawancara semi terstruktur, di mana pada pelaksanaannya wawancara akan memiliki pedoman sebagai garis besar data yang ingin didapatkan dan pertanyaan wawancara akan berkembang jika di lapangan terdapat data lain yang mendukung penelitian. Terakhir, teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu mengumpulkan data

³⁸ Husaini Usman, Metodologi Penelitian Sosial..., h. 57-58.

melalui dokumen yang berisi catatan peristiwa berbentuk tulisan maupun gambar.

2. Dokumentasi

Metode dokumentasi dalam penelitian kualitatif menggunakan metode pengumpulan data dengan menganalisis dokumen yang di buat oleh subjek sendiri yg terdapat dari hasil tempat penelitian. dokumentasi juga merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dokumentasi dapat memvisualkan perspektif subjek melalui materi tertulis ,dokumen ,gambar dan lain sebagainya

D. Teknik Penjamin Keabsahan Data

Teknik pemeriksaan penjamin keabsahan data dalam penelitian ini di lakukan secara triangulasi. teknik ini merupakan pemeriksaan penjamin keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data, untuk melakukan pengecekan atau perbandingan terhadap data tersebut. Teknik triangulasi dapat dibedakan atas triangulasi sumber, triangulasi Teknik, triangulasi waktu.

- 1) triangulasi sumber yaitu dilakukan dengan cara membandingkan data yang diperoleh melalui wawancara antara informasi satu dengan lainnya. hal ini di lakukan untuk mengetahui alasan mengenai terjadinya perbedaan perbedaan pandangan pendapat atau pemikiran.
- 2) triangulasi teknik dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. misalnya data

diperoleh dengan wawancara, lalu di cek melalui observasi atau dokumentasi. bila dengan teknik ini menghasilkan data yang berbeda maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan atau yang lain

- 3) triangulasi waktu dilakukan dengan cara melakukan pengecekan ulang terhadap data dilain waktu atau situasi yang berbeda.

E. Teknik Analisa Data

Setelah melakukan pengumpulan data penulis akan berlanjut melakukan proses analisis data. Analisis data adalah proses mengatur urutan data dalam mengorganisasikanya kedalam suatu pola ,kategori dan satuan uraian dasar sehingga lebih mudah di baca dan di interpretasikan.³⁹

Metode analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, karena data yang diperoleh merupakan keterangan keterangan dalam bentuk uraian, kemudian Analisis data kualitatif tersebut menggunakan cara berpikir induktif. Cara berpikir induktif tersebut berangkat dari fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang konkret untuk ditarik generalisasi yang mempunyai sifat umum kemudian dianalisa dengan data yang ada, dengan analisa seperti ini akan diketahui bagaimana tinjauan Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani.

³⁹ Moleong Lexy J, Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi (Bandung: PT Remaja Rosdakarya,2004), 112.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang Bank Syariah Indonesia

1. Sejarah Bank Syariah Indonesia (BSI)

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah salah satu bank yang menerapkan prinsip syariah yang namanya mulai dikenal oleh masyarakat Indonesia sejak peresmian pada tahun 2021. Di Kota Metro sendiri Bank Syariah Indonesia sudah mulai dikenal dan menunjukkan eksistensinya di dunia perbankan. Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia di Kota Metro terletak di depan Taman Merdeka Kota Metro, tepatnya di Jalan Ahmad Yani No. 9, Kelurahan Imopuro, Kecamatan Metro Pusat, Kota Metro. Bank Syariah Indonesia BSI KC Metro A Yani merupakan salah satu Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia yang berada di Kota Metro, Lampung. Selain itu masih banyak kantor cabang lainnya di seluruh penjuru tanah air. Bank Syariah Indonesia BSI KC Metro A Yani diresmikan pada acara grand launching secara daring di Guest House, Senin, 23 Agustus 2021.⁴⁰ Saat ini kantor cabang BSI Kota Metro dipusatkan disini dengan tujuan agar pelaksanaan transaksi keuangan bisa terfokuskan dan berjalan sesuai dengan tujuan awal pendirian bank BSI dan lebih mudah dalam pengontrolan masing-masing karyawan.

⁴⁰ Dokumentasi, letak geografis bank BSI Kota Metro.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia

Berikut adalah visi dan misi yang ingin dicapai oleh Bank Syariah Indonesia dalam beberapa tahun kedepan.

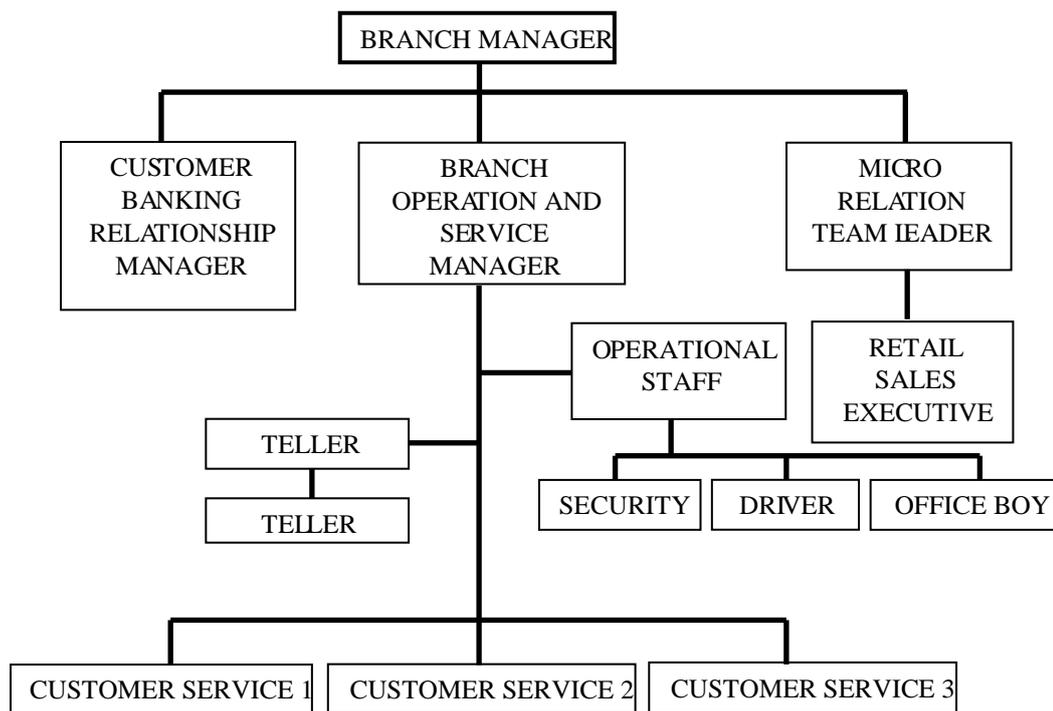
- a. Visi Bank Syariah Indonesia adalah menjadi Top 10 *Global Islamic Bank*
- b. Misi
 - 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia. Melayani lebih dari 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025.
 - 2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham. Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) *Return on Equity* di atas 18% berarti bahwa bank atau perusahaan menghasilkan laba bersih yang lebih dari 18% dari total ekuitas yang dimiliki oleh pemegang saham dan valuasi kuat (PB>2) *Price to Book Ratio* lebih dari 2 berarti bahwa harga saham perusahaan diperdagangkan pada lebih dari dua kali nilai bukunya.
 - 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia. Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.⁴¹

⁴¹ Dokumentasi, Informasi Perusahaan, www.bankbsi.co.id

3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia

Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia BSI KC Metro A Yani

Tabel 1.2
Struktur Organisasi BSI KC Metro Ahmad Yani



Sumber: Dokumentasi Data Bank Syariah Indonesia

1) BM (Branch Manager)

Tugas–tugas dan pimpinan cabang, antara lain:

- a. Bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap operasional Bank Syariah Indonesia KC
- b. Sebagai koordinator seluruh crew Bank Syariah Indonesia KC

- c. Sebagai pelaksana kebijakan–kebijakan direksi terkait dengan operasional Indonesia KC
- d. Mempunyai wewenang tertinggi di Indonesia KCP
- e. Pemegang limit pengeluaran biaya dan pembiayaan.

2) BOSM (Branch Operation and Service Manajer)

Tugas Branch office Service Manajer, antara lain:

- a. Menyusun rencana kerangka dan anggaran perusahaan untuk waktu atau yang akan datang dan berusaha mewujudkannya
- b. Bertanggung jawab kepada Branch Manager mengenai tugas dan kewajibannya
- c. Bertanggung jawab atas kelancaran kegiatan administrasi tabungan, deposito, dan pembiayaan
- d. Menandatangani bukti-bukti pembukuan antara lain nisbah deposito, nisbah tabungan, dan nota-nota lainnya

3) CBRM (Customer Banking Relationship Manager)

Tugas Customer Banking Relationship Manager, antara lain:

- a. Mencari calon debitur (perorangan maupun badan hukum) yang membutuhkan pinjaman kredit
- b. Memeriksa seluruh dokumen dari calon debitur
- c. Menganalisis kelayakan calon debitur
- d. Menjaga debitur untuk tetap bernaung di bawah bank tempatnya bekerja

4) Micro Relation Team Leader (MRTL)

Tugas Micro Relation Team Leader, antara lain:

- a. Mencari nasabah micro
- b. Menangani penagihan
- c. Menghandel unit mikro

5) RSE (Retail Sales Excecutive)

Tugas Retail Sales Excecutive, antara lain:

- a. Bertanggung jawab terhadap promosi produk untuk mendukung tercapainya penjualan
- b. Menyusun rencana kerja (proyeksi pencapaian, perencanaan penjualan, rencana produktifitas)
- c. Membuat daftar list seluruh klien dalam sistem dan informasi yang dibutuhkan seperti harga, kode dan segmen
- d. Mengatur jadwal yang efektif demi tercapainya pertemuan dan negosiasi
- e. Kegiatan prospecting bersama kelompok atau individu
- f. Kemampuan menjual dengan personil sale

6) CS (Customer Service)

Tugas Customer Service, antara lain:

- a. Melayani kebutuhan nasabah
- b. Mengatasi masalah pelanggan dan menyelesaikan secara tepat waktu dan efisien
- c. Memberikan solusi terhadap permasalahan yang dialami nasabah

- d. Memberikan penawaran kepada nasabah mengenai produk-produk yang ada di Bank Syariah Indonesia

7) Teller

Tugas Teller, antara lain:

- a. Mengelola keuangan sesuai rencana atau anggaran perusahaan
- b. Menerima dan membayar uang kepada nasabah sejumlah bukti yang ada, membuat rincian uang tunai, mencatat dan mengumpulkan bukti atas pengambilan dan penyetoran kas dalam formulir rekapitulasi kas yang telah disediakan
- c. Mencocokkan saldo kas yang dicatat, rekapitulasi kas dengan daftar perincian uang tunai pada setiap tutup kas

8) Kriya Teller

Teller Kriya adalah suatu program dimana BSI mengundang lulusan SMA untuk magang di BSI. Para karyawan magang ini bisa mengenal dunia kerja dan memperoleh keterampilan sehingga dapat menjadi calon tenaga kerja yang terampil dan siap di dunia kerja.

9) Operational Staff

Tugas Operational Staff, antara lain:

- a. Memastikan dokumen pembiayaan
- b. Melakukan input data pembiayaan didalam sistem dengan benar dan akurat
- c. Mencetak dokumen-dokumen pembiayaan SP3 akad, surat penolakan, surat kuasa dan dokumen turunan pembiayaan

10) Security

Tugas security, antara lain:

- a. Menjaga keamanan dan ketertiban di lingkungan/kawasan kerja
- b. Melaksanakan keamanan

11) Pramubakti (Office Boy)

Tugas Pramubakti, antara lain:

- a. Memastikan kebersihan dilingkungan kerja terutama terkait dengan layanan nasabah
- b. Melakukan penataan ruangan, alat, maupun perlengkapan kerja setiap pegawai dengan tujuan menciptakan suasana yang nyaman bagi para pegawai dalam bekerja

12) Supir (Driver)

Tugas Driver, antara lain:

- a. Melaksanakan pemeliharaan kendaraan inventaris kantor
- b. Mengantar pegawai kantor ketika akan melakukan kunjungan⁴²

4. Produk dan Layanan Bank Syariah Indonesia BSI KC Metro A Yani

1) Tabungan

Ada beberapa produk tabungan yang dimiliki bank BSI, diantaranya sebagai berikut

- a. BSI Tabungan Valas. Yaitu tabungan dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan Bank.

⁴² Dokumentasi Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia

- b. BSI Tabungan Haji Indonesia. Tabungan perencanaan haji dan Umroh berlaku untuk seluruh usia berdasarkan prinsip syariah dengan akad Wadiah dan Mudharabah.
- c. BSI Tabungan Easy Mudharabah. Tabungan dalam mata uang rupiah yang penarikannya dan setorannya dapat dilakukan setiap saat.
- d. BSI Tabungan Pendidikan. Tabungan dengan akad Mudharabah Muthlaqah yang diperuntukan bagi segmen perorangan dalam merencanakan pendidikan.
- e. BSI Tabungan Bisnis. Tabungan dengan akad Mudharabah Muthlaqah dalam mata uang rupiah yang yang dapat memudahkan transaksi segmen wiraswasta.
- f. BSI Tabungan Pensiun. Tabungan yang diperuntukan bagi nasabah perorangan yang terdaftar di Lembaga Pengelola Pensiun yang telah bekerjasama dengan Bank. telah bekerjasama dengan Bank.

Diantara jenis produk tabungan diatas masih banyak lagi produk tabungan yang lain seperti BSI Tabungan Efek Syariah, BSI Tabungan Smart, BSI Tabungan Prima, BSI Tapenas Kolektif, BSI Tabungan Payroll, BSI Tabungan Mahasiswa, BSI Tabungan Junior, BSI Tabungan Simpanan Pelajar, BSI Tabungan Easy Wadiah dan masih banyak lagi produk tabungan lainnya.⁴³

⁴³ Dokumentasi, Produk dan Layanan Bank Syariah Indonesia, www.bankbsi.co.id

2) Pembiayaan

Selain produk tabungan di bank BSI juga terdapat produk pembiayaan diantaranya:

- a. BSI KUR. Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi UMKM untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi s.d Rp. 500 Juta.
- b. BSI Griya. Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, seperti pembelian rumah baru/ rumah second/ruko/rukan/apartemen.
- c. BSI Mitraguna Berkah. Pembiayaan untuk tujuan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai payroll di BSI.
- d. BSI OTO. Layanan pembiayaan kepemilikan kendaraan (mobil baru, mobil bekas dan motor baru) dengan cara mudah dan angsuran tetap.
- e. BSI Pensiun Berkah. Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan, diantaranya: Pensiunan ASN dan Pensiunan Janda ASN, Pensiunan BUMN/BUMD, dan Pensiunan Janda ASN/PNS yang belum memasuki TMT Pensiun namun telah menerima SK Pensiun.

Selain kelima produk pembiayaan diatas masih banyak produk pembiayaan yang lain, diantaranya Mitraguna Online (via BSI), BSI Mitra

Beragun Emas (Non Qardh), BSI Distributor Financing, BSI KPR Sejahtera, BSI Cash Collateral, BSI Umrah dan Bilateral Financing.⁴⁴

3) Investasi

Produk investasi terdiri dari beberapa produk turunan yaitu BSI Deposito Valas, BSI Reksa Dana Syariah. Bancassurance. SBSN Ritel. Cash Waqf Linked Sukuk Ritel (Sukuk Wakaf Ritel). Referral Retail Brokerage. Sukuk Negara Ritel Seri SR016. SBSN tanpa warkat (scripless). Dari beberapa produk dan layanan yang telah disebutkan diatas terdapat pula beberapa layanan lain yang ada di bank BSI, diantaranya transak si yang terdiri dari BSI Giro Valas dan, BSI Giro Rupiah. Kemudian ada pula layanan Emas yng terdiri dari BSI Gadai Emas dan BSI Cicil Emas. Selanjutnya ada layanan Bisnis/Wirusaha yang terdiri dari BSI KUR, BSI Giro ⁴⁵Optima, BSI Cash Management, BSI Pembiayaan Investasi dan lain-lain.

B. Deskripsi Hasil Wawancara Terkait Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad yani

Pada penelitian deskripsi kualitatif ini peneliti di tuntut agar dapat mengidentifikasi, menjelaskan, menggambarkan atau mendeskripsikan dan menggali data berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan yang berdasarkan dengan hasil wawancara mendalam secara langsung, serta dokumentasai dilokasi penelitian.

⁴⁴ *Ibid.*,

⁴⁵ *Ibid.*,

Berdasarkan wawancara penelitian mendalam dengan Bapak Ade Herdian Saputra selaku *Consumer Business Relationship Manager* di BSI KC Metro Ahmad Yani yang dilakukan peneliti dengan informan. Peneliti menanyakan tentang Apa kendala dalam pembiayaan PPR dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani? kemudian beliau menjawab:

Kendala dalam akad MMQ itu biasanya aset yg di miliki nasabah sudah atas nama dia apa belum, kalo belum atas nama nasabah tersebut belum bisa, karna harus atas nama si nasabah atau pasangannya kalo sudah menikah ,jadi salah satunya itu kendala dalam akad MMQ yaitu jaminan belum atas nama nasabah, jaminan bisa berupa sertifikat atau BPKB mobil ,terkadang belum atas nama nasabah yang bersangkutan jika jaminan masih atas nama orang tua berarti harus di akte hibahkan dulu ada surat pernyataan notaris akad di balik nama akte hibah atau peralihan. Untuk kemudahan dalam Jaminan pembiayaan MMQ pihak BSI dapat memberikan fleksibilitas dalam persyaratan tertentu, tergantung pada situasi dan kebijakan internal. Misalnya menawarkan opsi dengan syarat yang berbeda selama dokumen kepemilikan lainnya dapat dipenuhi. Kemudian Jika proses balik nama tidak memungkinkan, pihak BSI bisa memberikan alternatif yang tidak memerlukan akta hibah sebagai syarat utama, yaitu dengan Surat Pernyataan dari Ahli Waris yang dapat di buat secara pribadi tanpa melalui notaris, Jika jaminan rumah atau tanah tersebut diwariskan, surat pernyataan dari ahli waris yang menyatakan hak kepemilikan bisa dipertimbangkan oleh pihak BSI.⁴⁶

Peneliti lebih lanjut menanyakan kenapa pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani masih jarang di lakukan daripada akad Murabahah, kemudian beliau menjawab

Karna nasabah masih banyak yang belum memahami konsep MMQ yang relatif lebih kompleks dibandingkan Murabahah. Murabahah hanya melibatkan jual beli dengan margin keuntungan tetap, sementara MMQ adalah kemitraan kepemilikan bertahap yang melibatkan sewa dan pembelian porsi secara bertahap. Dari sisi bank pembiayaan MMQ membutuhkan prosedur yang lebih rumit, karena harus memisahkan kepemilikan, mencatat porsi bank dan nasabah, serta mengelola akad sewa dan jual beli sekaligus. Kemudian Masyarakat lebih familiar dengan akad Murabahah karena sudah lebih lama digunakan dan dikenal.

⁴⁶ Hasil wawancara di BSI KC Metro Ahmad Yani dengan Bapak Ade Herdian Saputra selaku *Consumer Business Relationship Manager*

balik nama akte hibah atau peralihan.

dalam pembiayaan pemilikan rumah, khususnya di kantor cabang BSI KC Metro Ahmad Yani, Solusi yang kami berikan ialah mengedukasi, promosi, sistem, dan kebijakan internal yaitu dengan cara

1. Mengadakan seminar dan sosialisasi tentang akad MMQ, baik offline maupun online (webinar).
2. Membuat brosur sederhana, dan infografis edukatif tentang keunggulan MMQ.
3. Melatih customer service dan marketing untuk menjelaskan MMQ dengan bahasa yang mudah dimengerti.

Peneliti lebih lanjut menanyakan apa alternatif yang di berikan pihak BSI KC Metro Ahmad Yani kepada nasabah jika mengalami kesulitan membayar pembiayaan, kemudian beliau menjawab

Untuk Alternatifnya yaitu kami dari pihak BSI menganalisa resiko terlebih dahulu Karena apabila nasabah tersebut memiliki resiko tinggi yaa tidak mungkin kami dari pihak BSI Acc, apalagi nasabah tersebut saat di cek dan di BI checking nasabah tersebut riwayat pembiayaannya tidak lancar jadi tidak bisa di lanjut dalam pembiayaan tersebut.⁴⁷

Peneliti lebih lanjut menanyakan apakah pembiayan pemilikan rumah PPR dengan akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad yani sudah sesuai dengan Tinjauan ekonomi syariah kemudian beliau menjawab:

Sudah karna produk yg kami tawarkan ke costumer sudah memenuhi syarat ke syariahan semua, karna kita juga ada dewan syariah kemudian ada dewan syarisah nasional MUI yang juga melesensi produk produk kami dulu sebelum lounching, artinya ya sudah sesuai akad akad syariah, Akad MMQ juga sebenarnya akad yang harus di pakai untuk semua Akad Akad karna yang paling aman secara syariah.⁴⁸

Kemudian Peneliti lebih lanjut menanyakan siapakah pemutus dalam pembiayaan pemilikan rumah PPR dengan akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad yani kemudian beliau menjawab:

⁴⁷ Hasil wawancara di BSI KC Metro Ahmad Yani dengan Bapak Ade Herdian Saputra selaku Consumer Business Relationship Manager

⁴⁸ Hasil wawancara di BSI KC Metro Ahmad Yani dengan Bapak Ade Herdian Saputra selaku Consumer Business Relationship Manager

Untuk pemutus dalam pembiayaan MMQ itu kalo di nominal 500.000.000 juta masih *Branch Manager* (BM) di atas 500.000.000 juta itu levelnya *Area Consumer Financing Manajer* (ACFM) itu sampai 750.000.000 juta, untuk 2,5 - 3 Miliar itu levelnya sudah *Area Manager* di Atas 3 Miliar sudah *Regens* level pemutusny.⁴⁹

Dalam Pembiayaan PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah merupakan suatu akad dimana nasabah dan bank saling berkontribusi dana nya untuk pembelian suatu aset dengan pembayaran secara bertahap oleh nasabah.

Jumlah pembiayaan yang bisa diambil oleh nasabah dalam pembiayaan PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* berkisar mulai Rp 100.000.000 sampai Rp 1.000.000.000 atau lebih tergantung seberapa banyak kemampuan nasabah dalam memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Tabel 1.3
Pembiayaan

Nominal Pembiayaan	11	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40
100.000.000	8.731.198	8.507.811	8.284.424	8.061.037	7.837.650	7.614.263	7.390.876	7.167.489	6.944.102	6.720.715	6.497.328	6.273.941	6.050.554	5.827.167	5.603.780
150.000.000	13.101.818	12.878.431	12.655.044	12.431.657	12.208.270	11.984.883	11.761.496	11.538.109	11.314.722	11.091.335	10.867.948	10.644.561	10.421.174	10.197.787	9.974.400
200.000.000	17.472.437	17.249.050	17.025.663	16.802.276	16.578.889	16.355.502	16.132.115	15.908.728	15.685.341	15.461.954	15.238.567	15.015.180	14.791.793	14.568.406	14.345.019
250.000.000	21.843.056	21.619.669	21.396.282	21.172.895	20.949.508	20.726.121	20.502.734	20.279.347	20.055.960	19.832.573	19.609.186	19.385.799	19.162.412	18.939.025	18.715.638
300.000.000	26.213.675	25.990.288	25.766.901	25.543.514	25.320.127	25.096.740	24.873.353	24.649.966	24.426.579	24.203.192	23.979.805	23.756.418	23.533.031	23.309.644	23.086.257
350.000.000	30.584.294	30.360.907	30.137.520	29.914.133	29.690.746	29.467.359	29.243.972	29.020.585	28.797.198	28.573.811	28.350.424	28.127.037	27.903.650	27.680.263	27.456.876
400.000.000	34.954.913	34.731.526	34.508.139	34.284.752	34.061.365	33.837.978	33.614.591	33.391.204	33.167.817	32.944.430	32.721.043	32.497.656	32.274.269	32.050.882	31.827.495
450.000.000	39.325.532	39.102.145	38.878.758	38.655.371	38.431.984	38.208.597	37.985.210	37.761.823	37.538.436	37.315.049	37.091.662	36.868.275	36.644.888	36.421.501	36.198.114
500.000.000	43.696.151	43.472.764	43.249.377	43.025.990	42.802.603	42.579.216	42.355.829	42.132.442	41.909.055	41.685.668	41.462.281	41.238.894	41.015.507	40.792.120	40.568.733
550.000.000	48.066.770	47.843.383	47.619.996	47.396.609	47.173.222	46.949.835	46.726.448	46.503.061	46.279.674	46.056.287	45.832.900	45.609.513	45.386.126	45.162.739	44.939.352
600.000.000	52.437.389	52.213.999	51.990.612	51.767.225	51.543.838	51.320.451	51.097.064	50.873.677	50.650.290	50.426.903	50.203.516	49.980.129	49.756.742	49.533.355	49.309.968
650.000.000	56.808.008	56.584.617	56.361.230	56.137.843	55.914.456	55.691.069	55.467.682	55.244.295	55.020.908	54.797.521	54.574.134	54.350.747	54.127.360	53.903.973	53.680.586
700.000.000	61.178.627	60.955.236	60.731.849	60.508.462	60.285.075	60.061.688	59.838.301	59.614.914	59.391.527	59.168.140	58.944.753	58.721.366	58.497.979	58.274.592	58.051.205
750.000.000	65.549.246	65.325.855	65.102.468	64.879.081	64.655.694	64.432.307	64.208.920	63.985.533	63.762.146	63.538.759	63.315.372	63.091.985	62.868.598	62.645.211	62.421.824
800.000.000	69.919.865	69.696.474	69.473.087	69.249.700	69.026.313	68.802.926	68.579.539	68.356.152	68.132.765	67.909.378	67.685.991	67.462.604	67.239.217	67.015.830	66.792.443
850.000.000	74.290.484	74.067.093	73.843.706	73.620.319	73.396.932	73.173.545	72.950.158	72.726.771	72.503.384	72.279.997	72.056.610	71.833.223	71.609.836	71.386.449	71.163.062
900.000.000	78.661.103	78.437.712	78.214.325	77.990.938	77.767.551	77.544.164	77.320.777	77.097.390	76.873.999	76.650.612	76.427.225	76.203.838	75.980.451	75.757.064	75.533.677
950.000.000	83.031.722	82.808.331	82.584.944	82.361.557	82.138.170	81.914.783	81.691.396	81.468.009	81.244.622	81.021.235	80.797.848	80.574.461	80.351.074	80.127.687	79.904.300
1.000.000.000	87.402.341	87.178.950	86.955.563	86.732.176	86.508.789	86.285.402	86.062.015	85.838.628	85.615.241	85.391.854	85.168.467	84.945.080	84.721.693	84.498.306	84.274.919

Sumber: Data BSI KC Metro Ahmad Yani

Jumlah sewa yang dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya tersebut sudah termasuk biaya sewa atas porsi kepemilikan bank. Sewa

⁴⁹ Hasil wawancara di BSI KC Metro Ahmad Yani dengan Bapak Ade Herdian Saputra selaku Consumer Business Relationship Manager

yang dibayarkan oleh nasabah dalam pembiayaan pemilikan rumah. Dan dari sewa ini akan dibagi hasilkan antara bank dan nasabah sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati di awal akad.

Dalam pembiayaan Rumah (PPR) di BSI KC Metro Ahmad Yani dengan akad musyarakah mutanaqisah ini terdapat beberapa ketentuan didalamnya, diantaranya yaitu sebagai berikut:

1) Ketentuan Jaminan

Aset yang menjadi objek dari pembiayaan harus dijadikan sebagai jaminan. Dengan ketentuan tambahan sebagai berikut:

- a. Untuk tujuan renovasi, properti berupa tanah dan bangunan yang akan di renovasi harus di jadikan sebagai jaminan
- b. Untuk tujuan pembangunan tanah kavling, tanah yang akan dibangun harus sudah mempunyai sertifikat, dan sudah atas nama nasabah.

2) Apabila objek pembiayaan dinilai tidak mencukupi, maka bank akan meminta tambahan jaminan.

3) Ketentuan Percepatan Pelunasan

a. Pelunasan keseluruhan

Untuk pelunasan secara keseluruhan, maka nasabah membayar pinjaman pokok dan biaya administrasi. Pengenaan biaya administrasi tersebut ditetapkan karena bank sudah kehilangan potensi keuntungan di masa depan.

b. Pelunasan Sebagian

Sama seperti pelunasan keseluruhan, di dalam pelunasan sebagian, selain membayar pinjaman pokok juga dikenakan biaya administrasi, maksimal sebesar 2 bulan angsuran. Biaya tersebut digunakan untuk pembuatan akad dan penjadwalan ulang. Untuk sisa angsuran ada dua pilihan: pilihan pertama yaitu jangka waktunya dipercepat sehingga cicilan diperbesar, sedangkan pilihan kedua yaitu jangka waktunya sama hanya saja cicilannya berkurang.

Untuk syarat pengajuan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan akad musyarakah mutanaqisah, nasabah harus dalam usia produktif dan mempunyai penghasilan. Hal ini penting karena nanti bank akan menganalisa apakah nasabah mampu melunasi angsurannya atau tidak, dan dari mana nasabah akan membayar angsurannya tersebut, apakah dari gaji yang diterima nasabah atau dari hasil usahanya. Untuk memenuhi ketentuan tersebut, maka terdapat persyaratan administrasi yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam pembiayaan PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani yaitu sebagai berikut.

Tabel 1.4
Peryaratan pengajuan pembiayaan di BSI KC Metro Ahmad Yani

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Non Pegawai
I	Data Pribadi		
A	Aplikasi Permohonan	V	V
B	FC KTP Pemohon dan Suami/Istri /Surat Keterangan Belum Menikah	V	V
C	FC NPWP	V	
E	FC NPWP SK Pegawai Tetap	V	
II	Data Penghasilan		
A	Slip asli gaji 3 Bulan terakhir	V	
B	Rekening Koran 3 Bulan Terakhir	V	V
C	Batas dan lunas pajak tahun berjalan	V	V
III	Data Jaminan		
A	Sertifikat HGB/SHM	V	V
B	IMB	V	V

Sumber: BSI KC Metro Ahmad Yani

- 1) Alur pelaksanaan pembiayaan PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:
 - a. Nasabah memilih jenis rumah yang dikehendaki dengan skema pembiayaan PPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.
 - b. Kemudian dilakukan penilaian aset (*asset appraisal*) oleh pihak internal bank atau bisa dilakukan oleh pihak eksternal. Penilaian

aset ini bersifat wajib, karena aset tersebut nantinya akan dijadikan jaminan atas pembiayaan yang dilakukan.

- c. Jika harga sudah diketahui dan nilai jaminan telah memenuhi kriteria yang ada, selanjutnya nasabah melengkapi berkas-berkas yang telah disediakan oleh pihak bank.
- d. Setelah semua berkas yang diisi nasabah terkumpul, maka selanjutnya akan dilakukan analisis data oleh pihak bank.
- e. Setelah analisis data oleh pihak bank, maka selanjutnya dilakukan persetujuan internal bank atas penentuan besarnya plafond pembiayaan, jumlah angsuran setiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah, serta jangka waktu pembiayaan.
- f. Setelah dilakukan persetujuan dari pihak bank, maka selanjutnya bank mengirimkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) atau *Offering Letter* (OL) kepada nasabah.
- g. Setelah SP3 ditanda tangani oleh nasabah, maka selanjutnya nasabah membayar uang muka kepada penjual. Uang muka tersebut merupakan porsi nasabah dalam *musyarakah* atas kepemilikan aset tersebut.
- h. Kemudian pihak bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* atas aset tersebut.
- i. Selanjutnya setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran selama masa pembiayaan berlangsung. Angsuran yang dibayarkan nasabah tersebut berfungsi sebagai:

1. Uang sewa nasabah atas penempatan rumah (aset *musyarakah*).
2. Uang sewa sebagai objek bagi hasil atas *musyarakah*, yang akan dibagi hasilkan sesuai dengan porsi bagi hasil yang telah disepakati.
3. Sebagian dari uang sewa yang merupakan profit untuk nasabah sesuai dengan *nisbah* bagi hasil, tidak diambil oleh nasabah, akan tetapi digunakan untuk membeli porsi kepemilikan bank atas aset tersebut. Jadi setiap kali nasabah membayar angsuran bulanan, maka akan menambah porsi kepemilikan nasabah dan mengurangi porsi kepemilikan bank atas aset tersebut.

Jika jangka waktu pembiayaan telah berakhir (jatuh tempo), dan nasabah telah membayar seluruh angsurannya, maka seluruh porsi kepemilikan rumah telah menjadi milik nasabah. Sehingga nasabah memiliki 100% aset tersebut. Dengan demikian hak tanggungan atas penjaminan rumah sudah bisa lepas oleh bank. Nasabah menjadi pemilik penuh dari aset dalam pembiayaan pemilikan rumah.

2) Resiko Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *Musyarakah Mutanaqisah*

Resiko menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan PPR adalah ketika terjadi wanprestasi, dimana nasabah tidak mengangsur porsi bank, maka hal tersebut akan menyebabkan kegagalan kontrak. Jika terjadi kegagalan dalam berkontrak tentu saja bank akan mengalami kerugian. Begitu juga sebaliknya, apabila nasabah melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah

ditentukan, maka nasabah tidak mendapatkan bagi hasil atau keuntungan dari sewa aset yang dijadikan objek akad. Hal ini dikarenakan dalam kasus nasabah melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang ditentukan, nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank dan membayar uang sewa saat melakukan pelunasan.

- 3) Kelebihan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan pemilikan rumah (PPR)
 - a) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dimana bagi hasil tersebut di dapatkan dari uang sewa yang dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya atas skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi. Bagi hasil yang diterima oleh bank akan dianggap sebagai pendapatan bagi pihak, sedangkan bagi hasil yang diterima nasabah akan digunakan untuk menambah porsi kepemilikan nasabah.
 - b) Kepemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan adalah milik bersama, sehingga antara nasabah dan bank samasama saling menjaga aset tersebut.
 - c) Apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah sewa pada bulan pelunasan.
- 4) Kekurangan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan pemilikan rumah (PPR)

- a) nasabah membeli porsi kepemilikan bank dengan membayar sewa setiap bulannya, maka keuntungan yang di dapatkan oleh bank akan semakin sedikit.
- b) Terdapat resiko terjadi pelimpahan biaya-biaya transaksi dan pembayaran pajak, meliputi pajak atas bangunan maupun pajak atas hak tanggungan, serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari aset tersebut.

C. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad MMQ

Akad musyarakah mutanaqisah merupakan kerja sama antara para syarik (dalam hal ini bank dengan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut disewakan kembali kepada nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama antara bank dan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang. Maka dari itu akad ini disebut musyarakah mutanaqisah karena memperhatikan kepemilikan bank dalam syirkah yakni penyusutan barang modal syirkah yang dimiliki oleh bank karena dibeli oleh nasabah secara berangsur. Sedangkan mutanaqisah dalam hal ini berarti penyusutan modal milik bank karena dibeli oleh nasabah dengan cara mengangsur.⁵⁰

⁵⁰ Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 60.

Menurut pendapat Najih Hammad dan Muhammad Ali alQari, musyarakah mutanaqisah terbentuk karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dan bank melakukan akad musyarakah dimana masing-masing pihak menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Disamping itu nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam syirkah tersebut akan berkurang. Dalam muktamar tentang Pengelolaan Keuangan Islam pertama dijelaskan tiga skema pelaksanaan musyarakah mutanaqisah yaitu:

- 1) Antara bank dan nasabah sepakat untuk menyediakan harta guna dijadikan modal usaha dengan bagi hasil (laba/ rugi) sesuai kesepakatan atau proporsional. Kemudian barang modal syirkah tersebut dijual: a. Oleh pihak bank kepada nasabah, b. Oleh pihak nasabah kepada bank, atau c. Oleh pihak bank dan nasabah kepada pihak lain setelah masa syirkah berakhir karena masing-masing syarik memiliki hak untuk menjual barang modalnya. Ulama sepakat bahwa hukum musyarakah mutanaqisah adalah boleh (ja'iz) karena di dalamnya terhindar dari syubhat yaitu pelaksanaan akad musyarakah dan jual beli secara paralel.
- 2) Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan kerja sama usaha. Masing-masing pihak menyertakan hartanya untuk dijadikan modal usaha

dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dengan syarat bahwa: a. Nasabah wajib membeli barang modal milik bank. b. Dan nasabah wajib menyewa barang modal supaya mendatangkan keuntungan yang berupa uang sewa.

- 3) Bank dan nasabah melakukan musyarakah dengan masing-masing menyertakan harta guna dijadikan modal usaha dalam bentuk saham.⁵¹

Akad musyarakah mutanaqisah ini adalah salah satu akad dalam muamalah yang terbilang baru jika dibandingkan dengan akad-akad yang lain, dimana akad ini merupakan hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai musyarakah yang terdapat dalam syari'ah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat.

Dari waktu ke waktu akad musyarakah mutanaqisah mulai bermunculan di bank-bank Islam. Salah satunya yaitu di Bank syariah Indonesia, dimana mereka menggunakan akad musyarakah mutanaqisah untuk pembiayaan PPR Syariah. Dalam pembiayaan PPR dengan akad musyarakah mutanaqisah ini terdapat beberapa aset yang sering diminati oleh nasabah untuk dijadikan objek dalam pembiayaan PPR di BSI Syariah KC Metro Ahmad Yani ialah, salah satunya yaitu rumah. Rumah yang menjadi objek dalam pembiayaan ini rata-rata digunakan nasabah untuk tempat tinggal pribadi. Karena banyak masyarakat yang belum mampu untuk membeli rumah secara tunai, maka masyarakat bisa memilih

⁵¹ Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 65-67.

akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan PPR Syariah sebagai solusi dalam permasalahan tersebut. Seperti yang sudah penulis jabarkan pada poin sebelumnya bahwa dalam pembiayaan PPR Syariah dengan akad musyarakah mutanaqisah ini nasabah dan bank bekerja sama untuk membeli suatu aset misalnya rumah. Karena dalam mendapatkan rumah tersebut secara bersama-sama, maka kepemilikan dari rumah tersebut adalah milik bersama, yaitu milik bank dan milik nasabah. Dan nanti nasabah hanya membayar angsuran porsi kepemilikan bank dan bagi hasil atas sewa dari pemanfaatan porsi kepemilikan bank sampai pada akhir pembiayaan nasabah bisa sepenuhnya memiliki rumah tersebut.

Mengenai besaran sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam akad musyarakah mutanaqisah ini besarnya ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan. Dan besarnya harga sewa tersebut besarnya akan di review setiap dua atau tiga tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun tersebut sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, akan tetapi penetapan harga sewa tersebut yang menentukan adalah pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi pasar saat itu.

Dan dalam pembiayaan ini bank berjanji untuk menyerahkan porsi kepemilikannya kepada nasabah sehingga pada akhir kontrak nasabah akan memiliki penuh aset tersebut, sementara bank sudah tidak memiliki porsi kepemilikan terhadap objek akad karena kepemilikannya sudah dijual kepada nasabah. Hal ini sesuai dengan pendapat ulama yaitu:

Ibn Abidin dalam kitab Raddul Mukhtar juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَجْنَبِيٍّ لَا يَجُوزُ، وَلِشَرِيكِهِ جَازَ

“Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam kepemilikan suatu bangunan menjual porsinya (hishshah) nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh, sedangkan jika menjual porsinya tersebut kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.”⁵²

⁵³ Ibnu Qudamah, dalam kitab al-Mughni juz 5 halaman 173:

يَشْتَرِي لِأَنَّهُ جَازٌ، مِنْهُ، شَرِيكِهِ حِصَّةَ الشَّرِيكَيْنِ أَحَدٌ اشْتَرَى وَإِنْ

غَيْرُهُ مِلْكٌ

“Apabila salah satu dari yang bermitra (syarik) membeli porsinya (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena sebenarnya ia membeli milik pihak lain.”

Berdasarkan pendapat ulama tersebut diatas dapat kita ketahui bahwa syrikah itu diperbolehkan. Sebagaimana dalam qaidah fiqh dijelaskan bahwa:

التَّحْرِيمُ عَلَى الدَّلِيلِ يَدُلُّ حَتَّى الْإِبَاحَةُ الْأَشْيَاءِ فِي الْأَصْلِ

“Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh, sampai ada dalil yang mengharamkannya”⁵⁴

وَالصَّحَّةُ الْحَلُّ وَالْتَصَرُّفَاتِ الْعُقُودِ فِي الْأَصْلِ

“Prinsip dasar dalam perjanjian dan transaksi adalah halal dan sah.”⁵⁵

⁵² Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Semarang: Erlangga, 2014), h. 407.

⁵³ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Juz V, (Beirut Lebanon: Dar al-kotob alIlmiyah, t.t), h. 173.

⁵⁴ Ahmad Ghozali Ihsan, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, (Semarang: Basscom Multimedia Grafika, 2015), h. 44.

Dari *qhaidah* tersebut mengambil porsi *syirkah* itu dibolehkan karena termasuk kedalam transaksi atau perjanjian. Sangat penting bagi setiap produk dalam perbankan syari'ah untuk mematuhi aturan yang telah ditetapkan baik Peraturan Bank Indonesia maupun Fatwa Majelis Ulama Indonesia. Begitu juga dengan pembiayaan PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani. Berikut analisis penulis tentang sesuai atau belum antara praktek pembiayaan PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*:

Tabel Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah dengan Praktek Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani.

⁵⁵ Nashr Farid Muhammad Washil dan Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Qawa'id Fiqhiyyah*, (Jakarta: Amzah, 2009), h. 5.

Tabel 1.5
Kesesuaian Fatwa dewan Syariah Terhadap pembiayaan MMQ

No	Fatwa DSN No.	Praktek Pembiayaan	Sesuai/ Tidak Sesuai
1	Ketentuan akad Akad musyarakah mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah	Nasabah dan bank pada awal kontrak melakukan akad musyarakah. Dan nanti nasabah akan membeli porsi kepemilikan bank, dan bank wajib menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah.	Sesuai
2	Ketentuan akad Jual beli sebagaimana dimaksud dan dilaksanakan sesuai kesepakatan.	Bank sepakat untuk menjual kepemilikannya dan nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank.	Sesuai
3	Ketentuan akad Dalam akad <i>musyarakah</i>	Dalam kontrak pembiayaan PPR di BSI	Sesuai

	<p><i>mutanaqisah</i> pihak pertama (salah satu syarik/ LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh <i>hishahnya</i> secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya.</p>	<p>KC Metro Ahmad Yani bahwa bank berjanji untuk menjual seluruh porsi kepemilikannya kepada nasabah.</p>	
4	<p>Ketentuan khusus Apabila aset musyarakah menjadi objek ijarah maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati.</p>	<p>Nasabah membayar sewa terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan dengan besaran sewa sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah.</p>	Sesuai

Sumber: diolah dari data primer

Dalam *fiqh* muamalah sah atau tidaknya suatu akad tergantung pemenuhan mengenai rukun dan syarat-syaratnya. Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat akad *musyarakah*, *bai'*, dan *ijarah*. Maka rukun dan syarat-syarat yang ada pada ketiga akad ini harus terpenuhi. Berikut rukun dan syarat yang ada pada akad *musyarakah* yaitu:

1. *Aqidain* (kedua belah pihak yang berserikat)
2. *Ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek berserikat)
3. *Shighat* ijab qabul (ucapan serah terima)

Sedangkan syarat-syarat *musyarakah* diperinci sesuai dengan hal-hal yang terkait dengan rukunnya. Syarat-syarat tersebut adalah:

1. Syarat aqidain:
 - a. Akil dan baligh. Syarat ini mutlak berlaku bagi semua transaksi. Berbeda dengan jumhur ulama' yang mensyaratkan akil baligh dalam akad *musyarakah* dan semua akad dalam muamalah.
 - b. Memiliki kemampuan dan kompetensi dalam memberikan atau menerima kuasa perwakilan. Jika objek *musyarakah* dikelola secara bersama-sama, maka kemampuan dan kompetensi disyaratkan pada keduanya. Jika yang mengelola objek akad tersebut adalah salah satu *syarik*, maka persyaratan ini hanya diberlakukan kepada pihak pengelola. Sedangkan pihak yang tidak mengelola hanyadisyaratkan kompeten di dalam memberikan kuasa perwakilan.
2. Syarat yang terkait dengan *ma'qud alaih* (objek akad meliputi dana dan kerja): dana atau modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang bernilai sama. Para ulama sepakat akan ini. Beberapa ulama juga memberi kemungkinan apabila modal berwujud aset perdagangan seperti barang-barang, properti, perlengkapan dan dalam bentuk hak yang tidak terlihat seperti lisensi, hak paten dan sebagainya, seluruh bentuk modal tersebut harus dinilai terlebih dahulu

secara tunai dan disepakati oleh mitranya. Hal ini penting dilakukan karena berkaitan dengan penentuan porsi bagi hasil.

3. Syarat yang terkait dengan *shighat* (ucapan serah terima): *shighat* dalam akad *musyarakah* disyaratkan berupa lafadz (ucapan) yang lugas dan menunjukkan adanya izin dalam pengelolaan dana. Maka jika lafadz hanya terbatas pada memberi pengertian melakukan kerja sama (bersyarikat) saja, tanpa menunjukkan adanya izin dari kedua belah pihak yang berserikat, maka akad ini dianggap tidak sah. Namun demikian menurut *qaul adzhar* kata yang memberi pengertian berserikat saja, dianggap sudah memenuhi persyaratan jika hal tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat. Dalam hal ini akad *musyarakah* dianggap sah didasarkan pada *urf* yang berlaku di tengah-tengah masyarakat.⁵⁶
4. Selain tiga syarat tersebut, terdapat syarat tambahan mengenai keuntungan (*ribh*). Dalam *musyarakah*, keuntungan (*ribh*) harus dibagi sesuai dengan kadar modal yang diserahkan oleh masing-masing pihak. Demikian pula dengan pekerjaan yang dilakukan harus dihitung sebagai bagian dari saham yang berhak mendapatkan bagian dari keuntungan. Apabila itu semua tidak dipertimbangkan dalam pembagian keuntungan, maka hukum *musyarakah* menjadi batal.⁵⁷

⁵⁶ Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), h. 123-125.

⁵⁷ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 77.

Dalam pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di BSI KC Metro Ahmad Yani pihak Bank menyewakan porsi kepemilikannya kepada nasabah, maka terdapat satu akad lagi di dalam *musyarakah mutanaqisah*, yaitu akad *ijarah*. Berikut rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah*: Rukun yang terdapat dalam akad *ijarah* meliputi:

- a. yang berkontrak
- b. Objek kesepakatan
- c. Ucapan (*sighat*) penawaran dan penerimaan (ijab dan qabul)

Syarat-syarat yang terkait dalam rukun *ijarah* meliputi:

- a. Manfaatnya diketahui, misalnya menempati rumah, menjahit pakaian dan sebagainya.
- b. Manfaatnya diperbolehkan oleh syari'ah.
- c. Biaya sewa diketahui, karena Abu Sa'id Al-Khudri r.a berkata:
“*Rasulullah SAW melarang penyewaan pekerja hingga upahnya dijelaskan kepadanya.*”⁵⁸

Dari akad *ijarah* ini lah bagi hasil dalam pembiayaan Pemilikan Rumah di BSI KC Metro Ahmad Yani di dapatkan. Bagi hasil yang di dapatkan bank akan diakui sebagai keuntungan bagi bank, sementara bagi

⁵⁸ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 186.

hasil yang didapatkan nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi *hishah* bank.

Berdasarkan pemaparan diatas penulis menganalisis Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani menurut pendapat penulis bahwa penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di BSI KC Metro Ahmad Yani secara garis besar sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, baik berdasarkan fatwa maupun dari segi *fiqh*.

Dari Tinjauan Ekonomi Syariah akad *musyarakah mutanaqisah* itu sendiri adalah boleh. Hal ini sesuai dengan yang tertera dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSNMUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, dan diperkuat dengan hampir sebagian besar Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSNMUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan, dan diperkuat dengan hampir sebagian besar Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSNMUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 Tentang Rasio *Loan To Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti.

Mengenai Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan pemilikan rumah (PPR) tidak dirinci secara jelas di dalam fatwa tersebut, termasuk apakah boleh akad *musyarakah mutanaqisah* diaplikasikan dalam pembiayaan pemilikan rumah di BSI KC Metro Ahmad Yani. Maka dari itu perlu dikaji lebih lanjut mengenai pengimplementasiannya. Dan setelah dilakukan penelitian secara mendalam tentang Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan Akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani, maka penulis berpendapat bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* ini cocok apabila diterapkan dalam produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan Akad MMQ. Selain mendatangkan keuntungan-keuntungan bagi para *syarik* (bank dan nasabah), akad *musyarakah mutanaqisah* ini juga dapat meminimalisir resiko-resiko yang ada dalam produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di BSI KC Metro Ahmad Yani, dapat disimpulkan bahwa salah satu kendala utama dalam proses pembiayaan adalah jaminan yang diajukan oleh nasabah belum atas nama pribadi, melainkan masih atas nama orang tua atau pihak ketiga. Kondisi ini menyulitkan proses legalitas, untuk mengatasi kendala tersebut pihak BSI KC Metro Ahmad Yani memberikan alternatif solusi berupa izin penggunaan jaminan atas nama orang tua, dengan syarat nasabah melampirkan akta hibah atau Surat Pernyataan dari para ahli waris. Surat pernyataan tersebut dapat dibuat secara pribadi tanpa harus melalui notaris,

Kemudian pembiayaan rumah dengan akad MMQ masih jarang dilakukan dibandingkan akad murabahah karena akad murabahah dinilai lebih mudah dipahami dan lebih praktis dari segi proses administrasi. Dari segi Tinjauan ekonomi syariah pembiayaan MMQ menunjukkan bahwa akad ini lebih mencerminkan prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam, seperti keadilan, kemitraan (musyarakah), dan pembagian risiko. Akad MMQ menempatkan bank dan nasabah sebagai mitra dalam kepemilikan aset secara bertahap.

B. Saran

Berikut saran dari penulis terhadap BSI KC Metro Ahmad Yani terkait pembiayaan pemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yaitu:

1. Pertimbangkan dan berikan opsi alternatif kemudahan bagi nasabah yang tidak dapat atau keberatan mengurus akta hibah dalam pembiayaan MMQ, seperti penggunaan jaminan lain yang dapat diterima.
2. Mengadakan seminar atau workshop untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang akad MMQ, termasuk manfaat dan risiko, sehingga calon debitur dapat membuat keputusan yang tepat.
3. Monitoring pemantauan terhadap nasabah yang mungkin berisiko mengalami kesulitan, sehingga pihak BSI KC Metro Ahmad Yani dapat memberikan dukungan sebelum masalah menjadi lebih besar.

Dengan langkah-langkah ini mungkin dapat membantu mengatasi permasalahan nasabah dalam pembiayaan MMQ terutama dalam pembiayaan pemilikan rumah di BSI KC Metro Ahmad Yani.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly, op.cit.,
- Agisa Muttaqien, Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah
- Ahmad Ghozali Ihsan, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, (Semarang: Basscom
- Ahmad Muhammad Al-assal dan Fathi Ahmad Abdul Karim. Sistem Ekonomi
- Ahmad Wardi Muslich, loc.cit
- Al Arif, M. Nur Rianto dan Euis Amalia. 2010. Teori Mikroekonomi: Suatu
- Darussalam, Kairo, cet. I, 2010
- Dokumentasi Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia
- Dokumentasi, Informasi Perusahaan, www.bankbsi.co.id
- Dokumentasi, letak geografis bank BSI Kota Metro.
- Dokumentasi, Produk dan Layanan Bank Syariah Indonesia
- Fahri Fuadi, “Sistem Jual Beli Murabahah di BMT Muammalat Mandiri Cilogok”, (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2007).
- Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*
- Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005,
- Ghalia Indonesia, 2012)
- Hadis riwayat Abu Daud dan al-Hakim dari Abi Hurairah dalam hadis Nomor 3383
- Hasil wawancara dengan Bapak Ade Herdian Saputra selaku *Consumer Business Relationship Manager* di BSI KC Metro Ahmad Yani 14 juni 2024
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004)
- Husaini Usman, Metodologi Penelitian Sosial...,
- Husein Umar, Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009)

Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Juz V, (Beirut Lebanon: Dar al-kotob alIlmiyah, t.t),

Imronah, ‘Ainul. 2018. Musyarakah Mutanaqishah. Al-Intaj Vol. 4,

Islam, Prinsip-Prinsip Dan Tujuan-Tujuannya. Surabaya. 1980: PT Bina Ilmu

Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor:

Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Riset Sosial, (Bandung : Mandar Maju,1996)

Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), Ed. Revisi,

M. A Mannan.. Ekonomi Islam: Teori dan Praktek. Jakarta, 1992 : PT. Intermasa

Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Semarang: Erlangga, 2014)

Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, Perkembangan Akad Musyarakah, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012)

Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, Perkembangan Akad Musyarakah, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012)

Moleong Lexy J, Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi (Bandung: PT Remaja Rosdakarya,2004)

Muchlisin Riadi. 22 september 2016. *Pengertian, Tujuan, Prinsip dan Manfaat Ekonomi Syariah*. Kajianpustaka.com-<https://goo.gl/gGYDsG>

Muh Turizal Husain, vol 1 no 1, E-ISSN: 2580-3816 (Al maal: journal of islamic economics and banking, 2019)

Muhammad Alwi.” Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr)

Muhammad Asyraf Dawabah, *Al Iqtishâd al Islâmy Madkholun wa Manhajun*,

Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)

Muhammad syafi’i antonio,bank syariah:dari teori ke praktik, jakarta:gema insani press,2001

Multimedia Grafika, 2015)

- Mustafa al-Zarqa', "al-Madkal al-Fiqh al-'amm", Jilid I, Darul Fikri, Beirut, 1967–1968, hal. 291. Dikutib oleh Ghufron A. Mas'adi, "Fiqh Muamalah Kontekstual", Cet. I, PT. Raja
- Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongs), (Depok: Universitas Indonesia, 2012)
- Naf'an, pembiayaan musyarakah dan mudharabah, (Yogyakarta: graha ilmu, 2014)
- Nashr Farid Muhammad Washil dan Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Qawa'id Fiqhiyyah*, (Jakarta: Amzah, 2009)
- No.1, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam P-Issn : 2476-8774/E-Iss : 2621-668x.
- Oni Sahroni dan M. Hasannudin, Fikih Muamalah, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016)
- Perbandingan Ekonomi Islam dan Ekonomi Konvensional. Jakarta, Kencana
- Rif'at Audhy, *al Mausu'ah al Islâmiyah al 'Ammah*, atas naungan Mahmud Hamdy Zaquq, dengan judul al Iqtishâd al Islâmy, al Majlis al A'la li Syu'un al Islâmiyah, Kairo, cet. 2008
- Rivai, Veithzal, Et. Al, Islamic Banking, Jakarta: PT. Bumi aksara, 2010
- Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, (Bandung: Alfabeta, 2012)
- Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, (Bandung: Alfabeta,
- Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), h. Edisi Revisi IV
- Syariah Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Jakarta, 20
- Wangawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012)
- Yadi Januari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015)
- Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009)
- Yusuf Qardhawi, *Retorika Islam*, Khalifa, Al-Kautsar Group, 2004

LAMPIRAN – LAMPIRAN



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

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

Nomor : B-2570/In.28.1/J/TL.00/10/2024
Lampiran :-
Perihal : **SURAT BIMBINGAN SKRIPSI**

Kepada Yth.,
Hotman (Pembimbing 1)
(Pembimbing 2)
di-

Tempat
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka penyelesaian Studi, mohon kiranya Bapak/Ibu bersedia untuk membimbing mahasiswa :

Nama : **ANGGITA APRILA NANDA**
NPM : 2003011011
Semester : 9 (Sembilan)
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah
Judul : **TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC METRO
AHMAD YANI**

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Dosen Pembimbing membimbing mahasiswa sejak penyusunan proposal s/d penulisan skripsi dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Dosen Pembimbing 1 bertugas mengarahkan judul, outline, alat pengumpul data (APD) dan memeriksa BAB I s/d IV setelah diperiksa oleh pembimbing 2;
 - b. Dosen Pembimbing 2 bertugas mengarahkan judul, outline, alat pengumpul data (APD) dan memeriksa BAB I s/d IV sebelum diperiksa oleh pembimbing 1;
2. Waktu menyelesaikan skripsi maksimal 2 (semester) semester sejak ditetapkan pembimbing skripsi dengan Keputusan Dekan Fakultas;
3. Mahasiswa wajib menggunakan pedoman penulisan karya ilmiah edisi revisi yang telah ditetapkan dengan Keputusan Dekan Fakultas;

Demikian surat ini disampaikan, atas kesediaan Bapak/Ibu diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 01 Oktober 2024
Ketua Jurusan,



Yudhistira Ardana

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC METRO

AHMAD YANI

1. Wawancara (*Interview*)

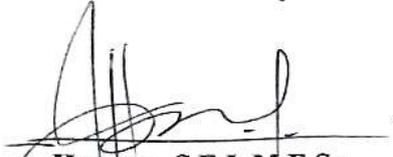
Wawancara kepada Bapak Ade Herdian Saputra selaku Consumer Business Relationship Manager di BSI KC Metro Ahmad Yani

- a. Bagaimanakah Sejarah berdirinya BSI KC Metro Ahmad Yani?
- b. Apa Sajakah Produk Pembiayaan Syariah yang di salurkan BSI KC Metro Ahmad Yani?
- c. Apa sajakah persyaratan pengajuan pembiayaan Syariah Griya Refenencing dengan akad musyarakah mutanaqisah di BSI KC Metro Ahmad Yani?
- d. Bagaimanakah penerapan pembiayaan musyarakah mutanaqisah di di BSI KC Metro Ahmad Yani?
- e. Apa kendala dalam pembiayaan syariah terutama pembiayaan musyarakah mutanaqisah di BSI KC Metro Ahmad Yani?
- f. Apa alternatif yang di berikan pihak BSI KC Metro Ahmad Yani kepada nasabah pembiayaan musyarakah yang mengalami kesulitan memebayar angsuran?
- g. Apakah penerapan pembiayaan musyarakah mutanaqisah sudah sesuai dengan tinjauan ekonomi syariah di BSI KC Metro Ahmad Yani?
- h. Siapakah yang memutuskan pembiayaan musyarakah mutanaqisah di acc atau tidak di BSI KC Metro Ahmad Yani?

2. Dokumentasi

- a. Pengutipan tentang sejarah BSI KC Metro Ahmad Yani
- b. Pengutipan visi dan misi BSI KC Metro Ahmad Yani
- c. Pengutipan penggambaran struktur organisasi BSI KC Metro Ahmad Yani
- d. Brosur Pembiayaan rumah BSI KC Metro Ahmad Yani
- e. Dokumen-dokumen persyaratan Pengajuan PPR di BSI KC Metro Ahmad Yani
- f. Foto-foto penelitian di BSI KC Metro Ahmad Yani

Dosen Pembimbing,



Hotman, S.E.I. M.E.Sy

Mahasiswa Ybs,



Anggita Aprilia Nanda
NPM. 2003011011

OUTLINE

TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC METRO AHMAD YANI

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

NOTA DINAS

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

ORISINALITAS PENELITIAN

MOTTO

PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Perspektif Ekonomi Syariah
 1. Pengertian Ekonomi Syariah
 2. Karakteristik Ekonomi Syariah
 3. Prinsip Ekonomi Syariah
- B. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)
 1. Pengertian Pembiayaan
 2. Pengertian PPR
 3. Tujuan dan Manfaat PPR
- C. Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)
 1. Pengertian Akad
 2. Syarat Akad
 3. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah
 4. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqisah
 5. Syarat dan rukun Musyarakah Mutanaqisah
 6. Ijarah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah

BAB III METODE PENELITIAN

1. Jenis dan Sifat Penelitian
2. Sumber Data
3. Teknik Pengumpulan Data
4. Teknik Penjamin Keabsahan Data
5. Teknik Analisa Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum BSI KC Metro Ahmad Yani
 - 1. Sejarah BSI KC Metro Ahmad Yani
 - 2. Visi dan Misi BSI KC Metro Ahmad Yani
 - 3. Struktur Organisasi BSI KC Metro Ahmad Yani
 - 4. Produk Pembiayaan Syariah BSI KC Metro Ahmad Yani
- B. Sistem pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani
- C. Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan akad MMQ di BSI KC Metro Ahmad Yani

BAB V PENUTUP

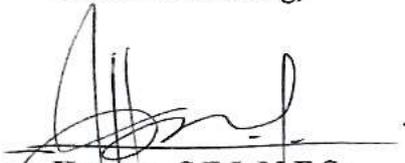
- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Dosen Pembimbing,



Hotman, S.E.I, M.E.Sy

Mahasiswa Ybs,



Anggita Aprilia Nanda
NPM. 2003011011



**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.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : B-2600/In.28/D.1/TL.00/10/2024
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Pimpinan BSI KC Metro Ahmad Yani
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-2601/In.28/D.1/TL.01/10/2024, tanggal 04 Oktober 2024 atas nama saudara:

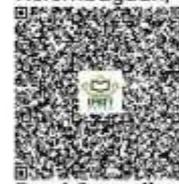
Nama : **ANGGITA APRILA NANDA**
NPM : 2003011011
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Ekonomi Syaria'ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada Pimpinan BSI KC Metro Ahmad Yani bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BSI KC Metro Ahmad Yani, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC METRO AHMAD YANI".

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 04 Oktober 2024
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Putri Swastika SE, M.IF
NIP 19861030 201801 2 001



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

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

SURAT TUGAS

Nomor: B-2601/In.28/D.1/TL.01/10/2024

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

Nama : **ANGGITA APRILA NANDA**
NPM : 2003011011
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Ekonomi Syari'ah

Untuk : 1. Mengadakan observasi/survey di BSI KC Metro Ahmad Yani, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MMQ DI BSI KC METRO AHMAD YANI".

2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

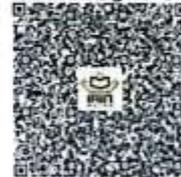
Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 04 Oktober 2024

Mengetahui,
Pejabat Setempat
KEMENTERIAN AGAMA
REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
METRO

ADE HERDIAN SAPUTRA

Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Putri Swastika SE, M.IF
NIP 19861030 201801 2 001



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

NPP: 1807062F0000001

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-95/ln.28/S/U.1/OT.01/03/2025**

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

Nama : ANGGITA APRILA NANDA
NPM : 2003011011
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2024/2025 dengan nomor anggota 2003011011

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 06 Maret 2025
Kepala Perpustakaan



As'ad
Dr. As'ad, S. Ag., S. Hum., M.H., C.Me
NIP. 19750505 200112 1 002



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

Jl. Ki Hajar Dewantara 15A Iringmulyo, Metro Timur, Kota Metro, Lampung, 34111
Telepon (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296

SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa;

Nama : Anggita Aprila Nanda
NPM : 2003011011
Jurusan : Ekonomi Syariah

Adalah benar-benar telah mengirimkan naskah Skripsi berjudul **Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Dengan Akad Mmq Di Bsi Kc Metro Ahmad Yani** untuk diuji plagiasi. Dan dengan ini dinyatakan **LULUS** menggunakan aplikasi Turnitin dengan **Score 19%**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 18 November 2024
Ketua Jurusan Ekonomi Syariah



Yudhistira Ardana, M.E.K.
NIP.198906022020121011



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Anggita Aprila Nanda Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/ESy
NPM : 2003011011 Semester/TA : VIII/2023/2024

No	Hari/Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	23-1-2024	Bpk. Hotman	<ul style="list-style-type: none">- yg di rujuk adalah pedoman penelitian karya ilmiah IAIN Metro.- Teori T_h harus di pahami secara komprehensif- Harus ada makalah pada latar belakang masalah.	

Dosen Pembimbing


Hotman, S.E.I.,M.E.Sy
NIP

Mahasiswa Ybs,


Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Anggita Aprila Nanda Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/ESy
NPM : 2003011011 Semester/TA : VIII/2023/2024

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin 22/04/24	✓	<ul style="list-style-type: none">- Judul (1 spasi)- Masalah belum jelas yg akan diteliti- Belum ada kata dari objek penelitian (Melawan & faktor² abad menengah modernisasi)- Tulisan Arab (libat pedoman / font & jenis)- Perhatian Adhama Pan Lisanya	

Dosen Pembimbing

Hotman, S.E.I., M.E.Sy
NIP.

Mahasiswa Ybs,

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Anggita Aprila Nanda Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/ESy
NPM : 2003011011 Semester/TA : VIII/2023/2024

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			<p>✓ Teori dg faktor: Pengaruh/pengaruh pd adab. U-.</p> <p>✓ Sifat penelitian harus jelas.</p> <p>✓ Teknik sampling/ hasil jobs (pilih. bank & nasabah) tentukan bintangnya.</p> <p>✓ Apa itu triangulasi hasil dan sumber yg jelas.</p>	

Dosen Pembimbing

Hotman, S.E.I., M.E.Sy
NIP.

Mahasiswa Ybs,

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Anggita Aprila Nanda Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/ESy
NPM : 2003011011 Semester/TA : VIII/2023/2024

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Feb 20/24 /3		<ul style="list-style-type: none">✓ Penulisan Footnote harus konsisten dg Mungula pt buku keberman penulisan Karya Ilmiah IAIN Metro Th 2018.Demikian juga dg Daftar Pustaka.✓ Pembahasan penulis halaman✓ Data pra survey buku atau penelitian!✓ Spasi diperbaiki✓ UBM tdk boleh mengambil statement jawaban di masalah yg sudah diteliti.	

Dosen Pembimbing

Hatman, S.E.L.M.E.Sy
NIP.

Mahasiswa Ybs,

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Anggita Aprila Nanda Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/ESy
NPM : 2003011011 Semester/TA : VIII/2023/2024

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Rabu 3/24 /4	✓	Re proposal skripsi ✓/ selanjutnya dapat diujub ✓ diaminan	

Dosen Pembimbing

Hotman, S.E.I., M.E.Sy
NIP.

Mahasiswa Ybs,

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41057 faksimili (0725) 47296; Website: syariah.iaim@metrouniv.ac.id; E-mail: www.syariah.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : ANGGITA APRILA NANDA

Jurusan : Ekonomi Dan Bisnis Islam

NPM : 2003011011

Semester : VIII /2023/ 2024

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Bimbingan Yang Dikonsultasikan	Tanda Dosen
	Kas 4/24 /7	✓	Pertanya penelitian <i>Ekowp</i> " saya " Bagaimana sih <i>Anda</i> panya UMK pd <i>Buku</i> Syariah Indonesia Metro <i>Perspektif</i> Ekonomi syariah." ✓ Objek penelitiannya di <u>BSI</u> bukan UMK!! ✓ Secara <i>baselank</i> <i>UMK</i> <i>diikuti</i> menjadi <u>BSI</u>	

Dosen Pembimbing,

Hotman, S.E.L., M.E.Sy

Mahasiswa Ybs,

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41057 faksimili (0725) 47296; Website: syariah.iaim@metrouniv.ac.id, E-mail: www.syariah.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : ANGGITA APRILA NANDA

Jurusan : Ekonomi Dan Bisnis Islam

NPM : 2003011011

Semester : VIII /2023/ 2024

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Bimbingan Yang Dikonsultasikan	Tanda Dosen
			<ul style="list-style-type: none">✓ Digelasken apa yg harus di bimbingan dan sertipik kualitatif!✓ Sumber Data primary dicek kembali dan dipastikan!✓ Pahami Teknik uji keabsahan data.	

Dosen Pembimbing,

Hotman, S.E.I., M.E.Sy

Mahasiswa Ybs,

Anggita Aprila Nanda

NPM. 2003011011



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41057 faksimili (0725) 47296; Website: syariah.iain@metrouniv.ac.id; E-mail: www.syariah.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : ANGGITA APRILA NANDA

Jurusan : Ekonomi Dan Bisnis Islam

NPM : 2003011011

Semester : VIII /2023/ 2024

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Bimbingan Yang Dikonsultasikan	Tanda Dosen
		✓	Data yg ada sbkn data penelitian, buku pra survey !!	
		✓	Halaman BAB Hls pada da no halaman .	
		✓	Kutipan, tiap BAB diuraikan di kutipan. 1/ portara!	
		✓	Cek kembali istilah KPR dan bank Syariah.	
		✓	Tioni diperbaiki referensi	

Dosen Pembimbing,

Hotman, S.E.I., M.E.Sy

Mahasiswa Ybs,

Anggita Aprila Nanda

NPM. 2003011011



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41057 faks mili (0725) 47296; Website: svariah.iain@metrouniv.ac.id; E-mail: www.svariah.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : ANGGITA APRILA NANDA

Jurusan : Ekonomi Dan Bisnis Islam

NPM : 2003011011

Semester : VIII /2023/ 2024

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Bimbingan Yang Dikonsultasikan	Tanda Dosen
	Selva 16/2024 17	✓	Perbaikan pada BAB I-III. (Libat Carafan)	

Dosen Pembimbing,

Hotman, S.E.I., M.E.Sv

Mahasiswa Ybs,

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : ANGGITA APRILA NANDA
NPM : 2003011011

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESY
Semester/TA : VIII/2024

No	Hari/ Tanggal	Hal yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Selasa 30 Juli 2024	✓ Paragraf BAB III - Teknik Wawancara - Teknik Dokumentasi - Teknik Analisis Data ✓ APD nya diperbaiki untuk ada metro masuk ke bel ada	

Dosen Pembimbing

Hotman, M.E.Sy
NIND: 2011098002

Mahasiswa

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

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

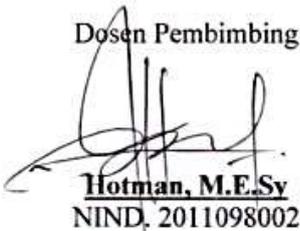
FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : ANGGITA APRILA NANDA
NPM : 2003011011

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESY
Semester/TA : VIII/2024

No	Hari/ Tanggal	Hal yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Kamis 8/24 7/8	Acc BAB I - III Acc APD	

Dosen Pembimbing


Hotman, M.E.Sy
NIND. 2011098002

Mahasiswa


Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : ANGGITA APRILA NANDA
NPM : 2003011011

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESY
Semester/TA : VIII/2024

No	Hari/ Tanggal	Hal yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Feb 23/24/10	<p>✓ Struktur organisasinya diteliti nama org. organya!!</p> <p>✓ Analisis hukum lebih mendekat lagi dengan bersandar pada Fatwa & Ekber!</p> <p>✓ Setiap masalah dari pertanyaan dibuat 1 spes.!</p> <p>✓ Jan: Harus mengolah pd tersebut / hasil penelitian.</p>	

Dosen Pembimbing

Hotman, M.E.Sy
NIND. 2011098002

Mahasiswa

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : ANGGITA APRILA NANDA
NPM : 2003011011

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESY
Semester/TA : VIII/2024

No	Hari/ Tanggal	Hal yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Kamis 31/24 /10	Analisis bank lebih mendalam lagi & lebih tajam dan hal implementasi di mana ditinjau dari aspek akuntansi & manajemen serta berupa dari calon nasabah - Koperasi - Kemandirian - Jaminan/kolateral Sangat yg lebih tepat / BSI	

Dosen Pembimbing

Hotman, M.E.Sy
NIND. 2011098002

Mahasiswa

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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

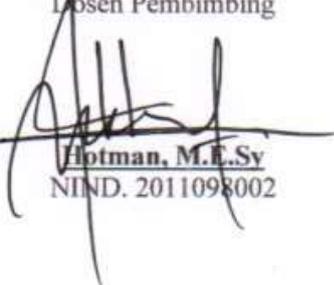
FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : ANGGITA APRILA NANDA
NPM : 2003011011

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESY
Semester/TA : VIII/2024

No	Hari/ Tanggal	Hal yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Rabu 6/24 11	Setiap hasil wawancara diberi catatan kebnyaa Setiap data yg didapat diberikan fotokopinya agar jelas danima suban data itu !!	

Dosen Pembimbing


Hotman, M.E.Sy
NIND. 2011098002

Mahasiswa


Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011



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.metroiniv.ac.id; E-mail: iaimetro@metroiniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Anggita Aprila Nanda
NPM : 2003011011

Fakultas/Prodi : FEBI/ESY
Semester/ TA : IX/ 2024

No	Hari/ Tanggal	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 7/2024 /11	✓ ke Scripsi BAB I-V ✓ lanjutan / diwawancarai di Sibung wawancara FEBI IAIN Metro	

Dosen Pembimbing,

Hutman, M.E.Sy
NIDN. 2011098002

Mahasiswa,

Anggita Aprila Nanda
NPM. 2003011011

FORMULIR PEMBIAYAAN GRIYA



Harus diisi lengkap, dengan menggunakan huruf cetak dan menggunakan tanda-tanda yang dibutuhkan. Form harus diisi satu terpa sekali. Jika ada perubahan akan di format, wajib disesuaikan dengan masalah.

DISIJILAH NAMA

Nama Dewa/Imam	Kota/Kabupaten
Cabang Kemitraan	Jenis Program
Nama Marketing Cabang	

FASILITAS PEMBIAYAAN

Jenis Fasilitas: PPI KASIH PPI SECOND Ruko/Fasilitas Take Over Take Over & Top Up Pembangunan Pembelian Keping Sisa Dengan KSB: Pembiat

Jangka Waktu: _____ Hari
 Jumlah Pembiayaan yang Diminta: Rp. _____
 Harga Pembelian: Rp. _____
 Angguran Pembiayaan/ Pembangunan: Rp. _____
1. Minimal Rp. 100.000.000

DATA AGUNAN

Nama Penyaji/Debitur: _____
 Nomor Telepon Pribadi: _____
 Email Pribadi: _____
 Alamat Agunan: _____
 Kelurahan: _____
 Kecamatan: _____
 No. Telp. Agunan: _____
 Luas Tanah/Bangunan: _____

Jenis Agunan: Ruko/Bangunan Ruko/Fasilitas Apartemen Lainnya, Sebutkan: _____
 Kode Pos: _____
 Sertifikat Atas Nama: _____
 Status Sertifikat: Hak Milik HGB Gnak Tala

DATA PEMOHON

Nama sesuai E-KTP: _____
 Nama Panggilan: _____
 Jenis Kelamin: Laki-laki Perempuan
 No. E-KTP: _____
 No. KK: _____
 Berkeluarga: Ya Tidak Belum Nikah
 Tanggal Lahir: _____
 Tanggal Lahir: Ya Tidak Belum Nikah
 Alamat Sesuai E-KTP: _____
 RT/RW: _____ / _____
 Desak/kelurahan: _____
 Kecamatan: _____
 No. Telp. Rumah: _____
 No. HP: _____
 Status Rumah: Sewa Orang Tua Instansi Sewa/Kontrak Lainnya _____

Level Pendidikan: SD SMP/MTs SMA/MA SLTA SLTP SLTA SLTA SD Lainnya _____
 Agama: _____
 Status Pernikahan: Lajang Menikah Cerai/Cerai Ganda
 Nama Ganda dan Kerabat: _____
 NPWP Pribadi: _____
Prosesor NPWP dan NPWP Kerabat (Wajib diisi jika menikah)
 Jumlah Tanggungan: _____
 Alamat Rumah Tangga Berbeda (Jika Berbeda Dengan E-KTP): _____
 RT/RW: _____ / _____
 Desak/kelurahan: _____
 Kecamatan: _____
 No. HP: _____
 Alamat Email: _____
Untuk Pemohon & Berkecukupan Pemohon

DATA SUAMI/ISTRI

Nama sesuai E-KTP: _____
 No. E-KTP: _____
 Berkeluarga: Ya Tidak Belum Nikah
 Jumlah Tanggungan: _____

Tanggal Lahir: _____
 Tanggal Lahir: _____
 Nomor NPWP: _____
Prosesor NPWP dan NPWP Kerabat (Wajib diisi jika menikah)
 No. HP: _____
 Telepon Rumah: _____

BILANGAN TERDEKAT (yang tidak terdapat di atas)

Nama: _____
 Alamat Sesuai E-KTP: _____
 RT/RW: _____ / _____

Desak/kelurahan: _____
 Kecamatan: _____
 Hubungan Dengan Pemohon: _____
 No. HP: _____
 Telepon Rumah: _____

DATA PEKERJAAN PEMOHON

Jenis Pekerjaan: PNS/CPNS Karyawan BUMN/SUMDI Karyawan Swasta Wirausaha Profesional Lainnya _____
 Nama Perusahaan: _____
 Alamat Perusahaan (Terserah Nama Gedung): _____
 Kecamatan: _____
 Kota: _____
 Provinsi: _____
 Bidang Usaha: _____
 Luas Permukaan Perusahaan: _____
 Jumlah Karyawan: _____
 Lama Beroperasi Perusahaan: _____
 UMR Kota: _____
 Jabatan: _____
 Total Masa Bekerja (Termasuk Perusahaan Sebelumnya): _____
 Nama Asuransi Langgung & Jilid: _____
 Nomor Telepon Asuransi Langgung: _____
 Penghasilan Kotor Di Tempat Lain (Perusahaan, Jabatan & Lainnya): _____
 Khusus Wirausaha/Profesional: _____
 Omzet/bulan: Rp. _____
 Persewaan Karyawan: _____ %
 Margin Bersih: _____ %

DATA PEKERJAAN SUAMI/ISTRI

Jenis Pekerjaan: PNS/CPNS Karyawan BUMN/SUMDI Karyawan Swasta Wirausaha Profesional Lainnya _____
 Nama Perusahaan: _____
 Alamat Perusahaan (Terserah Nama Gedung): _____
 Kecamatan: _____
 Kota: _____
 Provinsi: _____
 Bidang Usaha: _____
 Luas Permukaan Perusahaan: _____
 Jumlah Karyawan: _____
 Lama Beroperasi Perusahaan: _____
 UMR Kota: _____
 Jabatan: _____
 Total Masa Bekerja (Termasuk Perusahaan Sebelumnya): _____
 Nama Asuransi Langgung & Jilid: _____
 Nomor Telepon Asuransi Langgung: _____
 Penghasilan Kotor Di Tempat Lain (Perusahaan, Jabatan & Lainnya): _____
 Khusus Wirausaha/Profesional: _____
 Omzet/bulan: Rp. _____
 Persewaan Karyawan: _____ %
 Margin Bersih: _____ %

DOKUMENTASI



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Anggita Aprila Nanda lahir di Rukti Sediyo Raman Utara Lampung Timur pada tanggal 28 April 2000. Anak ke 2 dari Ayah Riyanto dan Ibu Susilowati. Riwayat Pendidikan (TK) LKMD Rukti Sediyo yang di selesaikan pada tahun 2006, Sekolah Dasar (SD) di selesaikan di SDN 2 Rukti Sediyo pada tahun 2012, Madrasah Tsanawiyah (MTS) di selesaikan di MTS N 2 Lampung Timur pada tahun 2015, dan Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) di selesaikan di SMK N1 Raman Utara pada tahun 2018.

Sebelum melanjutkan pendidikan di perguruan tinggi penulis sempat bekerja di PT. Bank CIMB Niaga KC Bogor Pajajaran sebagai Mortgage KPR pada tahun 2019, kemudian Pada tahun 2020 penulis melanjutkan pendidikanya di perguruan tinggi di Institut Agama Islam Negri (IAIN) Metro Lampung Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam melalui jalur UMPTKIN. Menjadi Mahasiswa Program Studi Ekonomi Syariah merupakan salah satu harapan penulis dari awal dengan harapan mampu menyelesaikan Studi S1 dengan lancar di Institut Agama Islam Negri (IAIN) Metro Lampung.