

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA KPR
(KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BANK BRI SYARIAH
KANTOR CABANG MEDAN S. PARMAN**

SKRIPSI MINOR

OLEH :

RUSLAINI SITORUS
NIM. 0504162118



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019 M/1440 H**

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA KPR
(KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BANK BRI SYARIAH
KANTOR CABANG MEDAN S. PARMAN**

SKRIPSI MINOR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)
Dalam Ilmu Perbankan Syariah Pada Program D-III
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam
UIN Sumatera Utara

Oleh :

RUSLAINI SITORUS
NIM. 0504162118



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019 M/1440 H**

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA KPR
(KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BANK BRI SYARIAH
KANTOR CABANG MEDAN S. PARMAN**

Oleh :

RUSLAINI SITORUS
NIM. 0504162118

Menyetujui

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi
D-III Perbankan Syariah

Nurbaiti, S. Kom, M. Kom
NIP.197908082015032001

Dr. Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA
NIP.196506282003021001

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul **PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG MEDAN S.PARMAN**, telah diuji dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 16 Mei 2018.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 16 Mei 2018

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Minor
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN SU Medan

Ketua

Sekretaris

Dr. Hj. Yenni Samri J. Nst, SHI. MA
NIP. 1979070120091220003

Rahmi Syahriza, S. Thi., MA
NIP. 198501032011012011

Anggota,

Penguji I

Penguji II

Nurbaiti, S. Kom, M. Kom
NIP. 19790808201532001

Dr. Muhammad Arif, MA
NIP. 11000001162112018501

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam
UIN Sumatera Utara

Dr. Andri Soemitra, MA
NIP. 19760507200604 1002

IKHTISAR

Penelitian ini berjudul: **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman”**. Disusun oleh **Ruslaini Sitorus, Nim. 0504162118**, pembimbing **Nurbaiti, M.Kom**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan akad Musyarakah Mutanaqishah pada Griya Faedah BRI Syariah KC Medan S. Parman, apakah telah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No. 73 /DSN-MUI/XI/2008 atau belum, dan ingin mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan kepemilikan aset dengan akad musyarakah mutanaqishah di Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*) dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara dilakukan dengan karyawan bank BRI Syariah KC Medan S. Parman dan serta mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah penulis. Hasil penelitian menunjukkan pertama, pelaksanaan pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah di Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Kedua, ada pun kendala dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah terdapat ketidaksesuaian mengenai kepemilikan aset dalam akad (MMQ). Kepemilikan aset langsung diatas namakan nasabah. Dalam fatwa DSN MUI poin 5 (lima) menegaskan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hisah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah), berarti selama nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank maka kepemilikan aset tersebut masih atas nama bersama (bank dan nasabah). Hal ini membuktikan bahwa Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan fatwa DSN MUI Musyarakah Mutanaqishah. Karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh porsi kepemilikan dari Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman. Dalam hal ini pihak bank seharusnya harus mensosialisasikan penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah kepada nasabah agar penerapan akad ini bisa berjalan dengan baik. Selain itu, kendala dalam sertifikat kepemilikan aset MMQ diatas namakan nasabah karena mempertimbangkan, di akhir akad aset tersebut akan menjadi milik nasabah, sehingga tidak akan memerlukan biaya dan menimalisir segala biaya balik nama terhadap aset di akhir akad nantinya.

Kata Kunci: Kepemilikan Aset, Musyarakah Mutanaqishah dan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirobilalamin saya ucapkan kepada Allah SWT *Rabbul izzati* yang sampai saat ini tetap berikan kejutan-kejutan kehidupan yang tidak disangka, dan hanya kepada-Nya lah kita menundukkan hati dengan mengokohkan keimanan dalam keridhoan-Nya, karena berkat Rahmat dan Rahim-Nya pula “SKRIPSI MINOR’ yang berjudul **“PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG MEDAN S.PARMAN”** ini dapat terselesaikan dengan baik.

Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad SW karena atas perjuangan beliau kita dapat menjalankan kehidupan yang lebih bermartabat dengan kemajuan ilmu pengetahuan yang didasarkan pada Iman dan Islam.

Dengan penuh rasa syukur, penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan beriring do’a kepada semua pihak yang telah membantu demi kelancaran penulisan ini secara khusus penulis sampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M. Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA, selaku Ketua Program Studi D-III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Ibu Nurbaiti, M. Kom, selaku Dosen Pembimbing Skripsi Minor yang telah banyak memberikan banyak motivasi dan pelajar tentang hidup. Serta menjadi orang tua

penulis dilingkungan kampus. Terimakasih banyak bu, untuk waktu dan kesempatan yang ibu berikan.

5. Ayahanda M. Iqbal Sitorus dan Ibunda Siti Zaharah, yang telah menjadi semangat ketika benar-benar lelah. Terimakasih telah menjadi bagian terpenting dari penulis hingga skripsi ini terselesaikan. Terimakasih untuk cucuran keringat yang tak pernah dikeluhkan untuk hidup penulis. Doa dan sujud yang selalu diberikan untuk putri kecilnya. Semoga kalian dalam lindungan Allah SWT dan Selalu dalam keadaan Sehat.
6. Suryani Sitorus, S.Kom, selaku kakak dari penulis. Terimakasih telah sabar membimbing penulis dalam membantu skripsi saya. Terimakasih untuk semua yang telah diberikan. Tetap sehat dan selalu dimudahkan Allah SWT untuk segala urusannya.
7. Sahabat seperjuangan saya , Annisya, Nurainun, Siti Fathonah, Ira Risdayanti, Nurul Izzati dan Diana Leomonga. Terimakasih telah sama-sama berjuang hingga detik ini.
8. Teman magang dan sekaligus teman kos Ivo Shella dan Siti Nurfariza Azura. Terimakasih telah membantu dan memberi semangat dalam menulis skripsi ini dan berbagi pengalaman bersama.
9. Teman-Teman Kelas A D-III Perbankan Syariah, yang selalu menjadi bagian dari hari-hari saya selama perkuliahan. Sukses untuk kita semua.
10. Dan terimakasih untuk semua teman-teman saya yang tidak dapat saya ucapkan satu persatu. Semoga kebaikan kalian selalu dibalas oleh Allah SWT.

Medan, 26 April 2019

RUSLAINI SITORUS
NIM. 050416218

DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Ikhtisar	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi	vi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penulisan	7
F. Sistem Penulisan	8
 BAB II LANDASAN TEORITIS	
A. Musyarakah Mutanaqisah	10
1. Pengertian akad	10
2. Pengertian musyarakah mutanaqisah	11
3. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqishah.....	13
4. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqishah.....	16
5. Jenis-Jenis Musyarakah.....	17
6. Bentuk-Bentuk Musyarakah.....	20
7. Ijarah dalam Musyarakah Mutanaqisah	21
8. Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah	23
9. Mekanisme Akad	25
B. Pembiayaan KPR BRI SYARIAH	28
1. Pengertian pembiayaan	28
2. Fungsi pembiayaan.....	29
3. Proses Pembiayaan.....	31

4. KPR BRI syariah iB	31
-----------------------------	----

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah dan Kegiatan Operasional Perusahaan	34
1. Sejarah PT Bank BRI syariah Tbk.....	34
B. Visi Misi PT Bank BRI syariah Tbk	36
1. Visi PT Bank BRI syariah Tbk	36
2. Misi PT Bank BRI syariah Tbk.....	36
C. Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah Tbk Cabang Medan.....	37
D. Gambaran Kerja BRI syariah KC Medan	38
E. Produk – Produk PT. Bank BRI syariah Tbk	47

BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah	55
B. Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Akad Musyarakah Pada KPR BRI SYARIAH	62

BAB V PENUTUP

Kesimpulan	65
Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap individu (nasabah). Tingginya tingkat pertumbuhan penduduk yang tidak disertai dengan peningkatan ketersediaan rumah menyebabkan tingkat kebutuhan rumah meningkat serta harga rumah menjadi mahal. Bank syariah sebagai melihat tingkat kebutuhan rumah tersebut sebagai peluang untuk menciptakan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang inovatif dan kompetitif. Oleh karena itu bank BRI syariah menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah dalam melayani nasabah dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang yang dipergunakan sebagai sarana pembiayaan rumah. Dalam Undang –Undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) bertujuan untuk memastikan ketersediaan modal secara berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah¹. Produk pembiayaan ini sangat menguntungkan bagi bank syariah karena mengurangi *idle fund*². Nasabah akan memiliki rumah jika melakukan pembiayaan dan menyelesaikan kewajibannya berupa pembayaran cicilan maupun penyelesaian administrasi.

Bank BRI Syariah menjadi role model bagi manajemen dan pengembangan produk keuangan syariah di Indonesia. Produk KPR bank BRI

¹Adiwarman karim, *Penerapan Mudharabah, Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah di Indonesia* Jurnal Muzakarah Cendikiawan Syariah Nusantara 5 Tahun 2011

²Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta:Kencana,2013), hlm.41

Syariah yang dikenal dengan “Griya Faedah“ bertujuan untuk memfasilitasi nasabah dalam memiliki rumah berdasarkan prinsip-prinsip syariah yaitu akad musyarakah mutanaqisah.

Dalam fatwa DSN MUI No.73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah disebutkan, Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dengan demikian, di ujung akad ini satu pihak, yaitu nasabah akan memperoleh kepemilikan sempurna terhadap suatu aset atau modal. Dalam akad MMQ bank syariah wajib berjanji menjual aset yang disepakati secara bertahap dan nasabah wajib membelinya.

Pengalihan kepemilikan aset MMQ bisa bolak balik antara nasabah dan bank. Selain itu, sertifikat kepemilikan aset MMQ pun nantinya akan atas nama nasabah karena mempertimbangkan, di akhir akad aset tersebut akan menjadi milik nasabah, sehingga tidak akan memerlukan biaya balik nama terhadap aset di akhir akad. Sedangkan Bank ikut memiliki aset tersebut bahkan porsi awal yang Bank sertakan jauh lebih besar dari penyertaan nasabah. Tidak adanya bukti kepemilikan Bank atas asset musyarakah Tersebut secara otentik pada Sertifikat Asset.

Hybrid contract pada MMQ inipun mengandung banyak akad, di antaranya adalah syirkah inan, ba’i, dan ijarah. Sejatinya dalam akad MMQ nasabah hanya membayar cicilan pokok selama pengalihan kepemilikan. Namun, karena nasabah menggunakan aset tersebut maka ada akad ijarah di sana, di mana bank menyewakan bagian kepemilikannya kepada nasabah.

Dari akad ijarah itulah kemudian terdapat pendapatan sewa yang dibagi sesuai porsi kepemilikan. Porsi bank masuk sebagai pendapatan untuk bank, sedangkan bagian pendapatan sewa nasabah akan digunakan untuk membeli kepemilikan aset dari bank.

Sementara, aset MMQ ini juga bisa disewakan ke pihak ketiga atas kesepakatan pihak bank dan nasabah. Pendapatan sewa akan dibagi berdasar porsi kepemilikan aset. Di akad MMQ ini juga tidak terjadi double pricing, karena saat pengalihan kepemilikan aset tidak ada margin yang ditambahkan dalam aset. Pendapatan bank murni hanya dari ujarah (upah sewa) saja.

Salah satu produk perbankan syariah yang memiliki peluang untuk digunakan secara luas pada perbankan syariah di Indonesia adalah Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). Produk ini merupakan alternatif dari produk murabahah yang telah digunakan secara dominan di perbankan syariah di seluruh dunia. Meskipun kebolehan dan teknis musyarakah mutanaqisah telah dinyatakan dalam fatwa DSN MUI dalam Fatwa No.73 tahun 2008, namun dalam praktiknya, pembiayaan musyarakah mutanaqisah ini belum begitu banyak digunakan, akad ini merupakan akad yang perlu disosialisasikan dan lebih dipublikasikan dari pihak perbankan, karena keberadaannya belum banyak diketahui oleh masyarakat umum diantara akad lain yang juga digunakan pada perbankan syariah di Indonesia, setelah sebelumnya menggunakan akad murabahah dan ijarah mun tahiya bit tamlik. Sehingga Bank Indonesia merasa perlu untuk mendorong penggunaan akad ini pada tahun 2013 secara lebih masif. Oleh karena itu, Bank Indonesia (BI) mengeluarkan surat edaran (SE) nomor 14/ 33/DPbS

tentang penerapan kebijakan produk pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR dan kendaraan bermotor bagi bank umum syariah dan unit syariah. Kebijakan yang disebut LTV atau FTV (*finance to value*) dalam perbankan syariah itu diperuntukkan bagi pembiayaan pemilikan rumah (KPR) tipe lebih dari 70 meter persegi. “FTV paling tinggi 70 persen untuk KPR lebih dari 70 meter persegi dengan akad murabahah. FTV paling tinggi 80 persen untuk pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) dan ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) akan diterapkan pada bulan April 2013³. Ini berarti bahwa musyarakah mutanaqisah akan menjadi pilihan yang menarik bagi lembaga keuangan syariah di Indonesia.

Fatwa DSN tidak merinci secara lengkap teknis akad musyarakah mutanaqisah ini sehingga diperlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini supaya dapat dipraktikkan secara maksimal. Penulis juga berupaya mengupas berbagai persoalan terkait dengan musyarakah mutanaqisah tersebut sehingga dapat dipraktikkan dengan baik pada perbankan syariah. Oleh karena itu penulis perlu melakukan penelitian mengenai “PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG MEDAN S.PARMAN”

³Lihat, <http://www.fajar.co.id/read-20121203144651-aturan-dp-syariah-mulai-april-2013> diakses tanggal 17 maret 2019

B. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, akhirnya penulis dapat menarik beberapa permasalahan yang nantinya akan dikaji serta dilakukan pembahasan yang lebih mendalam. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah KC Medan S. Parman?
2. Apakah ada kendala dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah KC Medan S.Parman?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah KC Medan S.Parman.
2. Untuk mengetahui apa saja kendala dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah KC Medan S.Parman.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Bagi penulis
 - a. Memenuhi persyaratan akademis untuk menyelesaikan program DIII di UIN Sumatera Utara.
 - b. Menambah wawasan dan pengetahuan si penulis yang berkaitan dengan pembiayaan KPR syariah.

2. Bagi UIN Sumatera Utara

Sebagai bahan masukan bagi mahasiswa UIN Sumatera Utara untuk menambah wawasan mengenai KPR syariah pada BRI Syariah Kantor Cabang S. Parman

3. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan pihak BRI Syariah Kantor Cabang S.Parman untuk meningkatkan jumlah nasabah.

4. Bagi masyarakat

Diharapkan dapat menjadi referensi sehingga masyarakat memperoleh wawasan tentang KPR syariah.

E. Metode Penelitian

Dalam hal ini pengumpulan data dan informasi atau bahan yang dipergunakan penulis guna untuk menyelesaikan skripsi ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu pendekatan yang menggambarkan dan membahas keadaan objek yang diteliti berdasarkan fakta yang ada disertai suatu analisis.

2. Jenis Data

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan data primer dan sekunder. Data primer adalah sumber data yang diperoleh dari hasil wawancara. Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung diberikan kepada sumber pengumpul data. Data sekunder meliputi buku-buku yang relevan dengan topik penulisan, karya tulis ilmiah, artikel dan jurnal.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ialah menggunakan metode pustaka dan penelitian lapangan atau penelitian langsung pada BRI Syariah S.Parman. metode pustaka adalah metode yang dilakukan secara tidak langsung yang bersumber dari artikel, buku dan referensi-referensi lain yang berhubungan dalam penelitian.

4. Teknik Pengelolaan Data

1) Editing

Melakukan pemeriksaan kembali dari semua data terutama dari segi kelengkapan, kejelasan antara data yang ada dan relevansi dengan penelitian.

2) Organizing

Menyusun dan mensistematisasikan data tentang penelitian yang diperoleh dalam kerangka uraian yang telah direncanakan.

3) Penemuan hasil

Menganalisa data yang telah diperoleh dari penelitian ini untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan.

F. Sistem Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai penulisan ini, penulis menguraikan secara singkat isi masing-masing bab sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Landasan Teoritis

Dalam bab ini menguraikan mengenai pengertian pembiayaan KPR syariah dan akad musyarakah mutanaqisah secara lengkap.

BAB III : Gambaran Umum Perusahaan

Dalam bab ini menguraikan gambaran umum perusahaan PT. Bank BRI syariah Kantor Cabang Medan S. Parman serta menjelaskan singkat tentang sejarah berdirinya perusahaan.

BAB IV : Temuan dan Pembahasan

Dalam bab ini akan dibahas mengenai penerapan dan kendala dalam akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan KPR BRI Kantor Cabang Medan S. Parman

BAB V : Penutup

Dalam bab ini akan menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad Musyarakah Mutanaqisah

1. Pengertian Akad

Dalam melakukan suatu kegiatan mua'malah, Islam mengatur ketentuan-ketentuan perikatan (akad). Dalam islam dikenal dengan istilah *Aqad*, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan Islam¹. Berikut akan dijelaskan pengertian akad secara bahasa (etimologi) dan istilah (terminologi) yaitu menurut bahasa (etimologi) akad mempunyai beberapa arti antara lain:

- a. Mengikat (الربط) yaitu: Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambungan (عقدة) yaitu: Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.

Sedangkan menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan Qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyaria'atkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan

¹Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), Cet. Ke-1, hlm. 115

kabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama².

Akad juga merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau pelepasan hak, bukanlah akad karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan kabul³.

Tujuan dari akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih jelas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad.

2. 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 dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan⁴. Dan *Mutanaqisah* (*tanaqisha-yatanaqishu-tanaqishan mutanaqishun*) berarti mengurangi secara

²Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 68

³*Ibid.*,

⁴Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 67

bertahap (To Dimish). Jadi, *Musyarakah Mutanaqisah (Diminishing Partnership)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain⁵.

Musyarakah Mutanaqisah (Decreasing Participation) adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil⁶.

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad Musyarakah Mutanaqisah dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena

⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.114.

⁶Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syaria'ah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, (Jakarta: BI Dan Taskie Institut, 1999), hlm.173

pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas barang/asset tersebut dialihkan menjadi atas nama nasabah⁷. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*Fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

3. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqishah*

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 hadis berikut:

a. QS. An-‘Nisa Ayat 12

فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ ...^ج

Artinya :” Maka mereka berserikat sepertiga...”⁸

⁷Putri Kamilatur. (2015), “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, *Iqtishoduna*, Vol. 5 No.1, pp. 20 dan 25

⁸*Al Qur’an dan Terjemahnya*, Departemen Agama RI, (Semarang: PT Karya Toha Putra, 1998), hlm 146

b. QS. Al-Ma'idah Ayat 1

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَاتُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ
غَيْرِ مُحْلٰى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”⁹

Ayat diatas menjelaskan bahwa siapapun yang melakukan perjanjian, maka mereka berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perjanjian tersebut. Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya

c. QS. Shaad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ اِلٰى نِعَاجِهِ ۗ وَاِنَّ كَثِيْرًا مِّنَ الْخُلَطَآءِ لَيَبْغِيْ
بَعْضُهُمْ عَلٰى بَعْضٍ اِلَّا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا وَعَمِلُوْا الصّٰلِحٰتِ وَقَلِيْلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ
دَاوُدُ اَنْمَآ فَتَنَّهُ فَاَسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۗ وَخَرَّ رَاكِعًا وَاَنْابَ ﴿٢٤﴾

Artinya : Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.¹⁰

⁹ Al Qur'an dan Terjemahnya, Departemen Agama RI, hlm 199

¹⁰ Al Qur'an dan Terjemahnya, Departemen Agama RI, hlm 910

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. Dan dalam ayat ini juga dijelaskan bahwa laki-laki maupun perempuan dianjurkan untuk mengerjakan amal shaleh dan Allah tidak membedakan kebaikan atau pahala yang akan diberikan kepada keduanya, serta dalam ayat tersebut juga menjelaskan adanya larangan untuk berkhianat didalam kerjasama.

d. Hadist

Hadist riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

Allah swt. berfirman: “Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar darimereka.” (HR : Abu Daud)¹¹

Hadist tersebut menunjukkan kecintaan Allah kepada hamba-hambanya yang melakukan perserikatan selama saling menjunjung tinggi amanah kebersamaan dan menjahui pengkhianatan. Dalam hadis ini terdapat pihak ketiga diantara dua orang yang berserikat maka dapat disimpulkan jika dalam berserikat dibolehkan pihak ketiga yang juga diharpkan membawa kemaslahatan.

¹¹Imam Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-,Asqalany, Terj. Lutfi Afif dkk, *Bulughul Maram Five in One, teks hadis, terjemah, kosakata, abstraksi, kesimpulan hadis*, (Jakarta: PT Mizan Publika), hlm. 524

Hadits riwayat Ibnu Majah dari Ibnu ‘Umar

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ, قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda, “Berilah upah kepada para pekerja sebelum keringatnya kering.”¹²

4. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi¹³. salah satunya adalah jenis transaksi Musyarakah Mutanaqishah dalam kegiatan ekonomi secara islami. Rukun dan syarat adalah hal yang penting dan dasar karena Musyarakah Mutanaqishah merupakan suatu perikatan akad, maka penulis akan memaparkan rukun dan syarat perikatan dalam syariah Islam yang harus dipatuhi dan diawasi oleh masyarakat muslim.

a. Rukun Musyarakah

Rukun merupakan sesuatu yang wajib dilakukan dalam suatu transaksi (Necessary Condition), begitu pula pada transaksi yang terjadi pada kerja sama bagi hasil al-Musyarakah. Pada umumnya, rukun dalam muamalah iqtishadiyah (muamalah dalam bidang ekonomi) ada empat yaitu¹⁴:

- 1) Sighat, ucapan ijab dan qabul
- 2) Pihak yang melaksanakan syirkah (kontrak)
- 3) Obyek kesepakatan (modal dan kerja)
- 4) Nisbah bagi hasil

¹²*Ibid.*,

¹³Widyaningsih, Bank dan Asuransi Islam di Indonesia,(Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hlm.56.

¹⁴Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah,(Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm.173

b. Syarat Musyarakah

Syarat adalah sesuatu yang keberadaanya melengkapi rukun (Sufficient Condition). Bila rukun dipenuhi tetapi syarat tidak dipenuhi, rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi fasid (rusak). Syarat dalam akad Musyarakah Mutanaqisah antara lain¹⁵:

- 1) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
- 2) Presentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad. Keuntungan itu diambil dari hasil laba harta perserikatan, bukan dari harta lain.
- 3) Modal, harga barang dan jasa harus jelas.
- 4) Tempat penyerahan (delivery) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.
- 5) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* dalam pasar modal.

5. Jenis-Jenis Musyarakah

Menurut syariat islam, syirkah atau musyarakah dibagi menjadi dua jenis yaitu syirkah al-milk (sharikat al-Mulk) dan syirkah al-Uqud (sharikat 'Aqad).

a. Syirkah Al-Milk

¹⁵Djuwaini, Dimyauudin. *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm.82.

Syirkah al-Milk dapat diartikan sebagai kepemilikan bersama antara pihak yang berserikat dan keberadaannya muncul pada saat dua orang atau lebih secara kebetulan memperoleh kepemilikan bersama atas suatu kekayaan tanpa adanya perjanjian kemitraan yang resmi. Syirkah al-Milk biasanya berasal dari warisan. Pendapatan atas barang warisan itu dijual. Misalnya tanah warisan, sebelum tanah ini dijual maka bila tanah ini menghasilkan maka hasil bumi tersebut dibagi kepada ahli waris sesuai dengan porsi masing-masing. Syirkah al-Milk muncul karena adanya kontrak, tetapi karena suka rela dan terpaksa.

b. Syirkah Al-Uqud

Syirkah al-Uqud (*Contractual Partnership*) dapat dianggap sebagai kemitraan yang sesungguhnya, karena para pihak yang bersangkutan secara suka rela berkeinginan untuk membuat suatu perjanjian investasi bersama dan membagi untung dan resiko. Dalam Syirkah Al-Uqud dapat dilakukan tanpa adanya perjanjian formal atau dengan perjanjian secara tertulis dengan disertai para saksi. Buku-buku fikih membagi Syirkah Al-Uqud sendiri ke dalam empat jenis yaitu :

1) Musyarakah al-Mufawwadhah

Musyarakah al-Mufawwadhah, seperti yang dijelaskan oleh Khir, Gupta & Shanmugam adalah suatu perjanjian antara dua orang atau lebih dimana setiap pihak dari perjanjian tersebut memberikan sejumlah dana dan mengambil bagian dalam kerja sama tersebut. Semua pihak akan membagi untung yang diperoleh dan kerugian yang diderita oleh perusahaan. Persyaratan utama dari musyarakah jenis ini

adalah bahwa dana, kerja dan tanggung jawab terhadap utang-utang perusahaan dibagi diantara para pihak menurut bagian yang sama. Mazhab Hanafi dan Maliki dapat menerima musyarakah yang demikian ini, namun memberikan banyak pembatasan dalam pelaksanaannya.

2) Musyarakkah Al-Inan

Sebagaimana dikemukakan oleh Khir, Gupta & Shanmugam musyarakah al-Inan adalah suatu kontrak antara dua orang atau lebih dimana setiap pihak menyumbangkan bagian dari modal kemitraan dan mengambil partisipasi dalam kerja sama tersebut. Kedua pihak berbagi keuntungan dan kerugian berdasarkan kesepakatan. Kontribusi dana masing-masing pihak, tanggung jawab kerugian yang harus dipikul dan pembagian keuntungan yang dapat dinikmati tidak harus sama bagi masing-masing pihak. Hal itu ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama.

3) Musyarakah al-A'maal / al-Abdan

Musyarakah al a'maal adalah perjanjian musyarakah antara dua orang untuk melaksanakan suatu pekerjaan dan membagi keuntungan yang diperoleh dari pekerjaan itu. Dalam musyarakah al-abdan atau syirkah al-abdan para mitra menyumbangkan keahlian dan tenaganya untuk mengelola bisnis tanpa memberikan modal.

4) Musyarakah al-Wujuh

Musyarakah al-Wujuh adalah suatu perjanjian kemitraan antara dua orang pengusaha (businessmen) atau lebih yang memiliki keahlian dan reputasi yang tinggi. Para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan (pemasok barang) berdasarkan reputasi mereka. Setelah mereka dapat memperoleh barang tersebut secara kredit, selanjutnya mereka menjual barang tersebut kepada pihak lain secara tunai. Baik keuntungan maupun kerugian dari transaksi itu dibagi secara proporsional diantara mereka.

Dalam musyarakah al-wujuh para mitra tidak perlu memiliki modal karena modalnya berupa kredit yang diberikan oleh pihak yang menyediakan barang (pemasok barang). Oleh karena itu kemitraan yang demikian ini juga disebut kredit musyarakah.

6. Bentuk-Bentuk Musyarakah

1) Musyarakah Tetap

Bentuk akad musyarakah yang paling sederhana adalah musyarakah tetap ketika jumlah dan porsi modal yang disertakan oleh masing-masing mitra tetap selama periode kontrak.

2) Musyarakah menurun

Bentuk akad lain yang merupakan pengembangan dari musyarakah adalah musyarakah menurun. Pada kerja sama ini, dua pihak bermitra untuk kepemilikan bersama suatu aset dalam bentuk properti, peralatan, perusahaan atau lainnya.

Bagian aset pihak pertama, sebagai pemodal, kemudian dibagi kedalam beberapa unit dan disepakati bahwa pihak kedua, sebagai klien akan membeli aset pihak pertama unit demi unit secara periodik sehingga akan meningkatkan bagian aset pihak kedua sampai semua unit milik pihak pertama terbeli semua dan aset sepenuhnya milik pihak kedua. Keuntungan yang dihasilkan pada tiap-tiap periode dibagi sesuai porsi kepemilikan aset masing-masing pihak saat itu.

3) Musyarakah Mutanaqishah

Salah satu bentuk akad musyarakah yang berkembang belakangan ini adalah musyarakah mutanaqishah, yaitu suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasa disebut Modal Ventura, tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam syariah, seperti riba, maysir, dan gharar.

7. Ijarah dalam Musyarakah Mutanaqishah

Ijarah berarti sewa, jasa atau imbalan yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan atau jasa. Ijarah adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dengan demikian pada hakikatnya ijarah adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Dalam islam terdapat dua jenis ijarah,¹⁶ ijarah pertama adalah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut mustajir, pihak pekerja disebut ajir dan upah yang dibayarkan disebut ujarah. Ijarah selanjutnya berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset atau property tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk ijarah ini mirip dengan leasing (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (lessee) disebut mustajir, pihak yang menyewakan (lessor) disebut muajir dan biaya sewa disebut ujarah.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara ijarah bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah. Sehingga, dapat dikatakan ijarah yang terdapat dalam akad Musyarakah Mutanaqisah adalah ijarah jenis kedua ini, yaitu jual beli manfaat dari asset atau property. Karena dalam akad Musyarakah Mutanaqisah yang menjadi objek akad adalah property benda tak bergerak, seperti rumah, kos, kantor, gedung, dan sebagainya. Dalam hal ini lembaga terkait yang menerapkan sistem ujarah (sewa) dalam akad Musyarakah Mutanaqisah semata hanyalah diambil untuk keuntungan bagi lembaga terkait selaku penyewa.

Ijarah dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *ijarah* pemanfaatan guna barang, misalnya rumah, ruko, motor dan lainnya. Seperti mengacu dalam

¹⁶Ascarya, *Akad dan produk Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) hlm. 99

fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dalam ketentuan khusus;¹⁷

- 1) Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- 2) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- 3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

8. Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- 1) Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- 2) Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
- 3) Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya'. Musya' adalah porsi atau bagian syarik dalam

¹⁷Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, hlm.5

kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh. Ketentuan akad Musyarakah Mutanaqisah adalah sebagai berikut:

- 1) Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah atau syirkah dan bai' (jual-beli).
- 2) Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- 3) Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka (3) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Adapun ketentuan khusus Musyarakah Mutanaqisah adalah:

- a) Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
- b) Apabila aset musyarakah menjadi obyek ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
- c) Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
- d) Kadar atau ukuran bagian atau porsi kepemilikan aset musyarakah, syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad, biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama, biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

9. Mekanisme Akad

Mekanisme akad Musyarakah Mutanaqisah dijelaskan dalam gambar berikut:



Gambar 2.1. Mekanisme Musyarakah Mutanaqisah

Keterangan:

- 1) Bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal untuk properti;
- 2) Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola properti tersebut;
- 3) Nasabah menyewa properti tersebut;
- 4) Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga dalam jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. Dalam kondisi tersebut, maka properti sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Adapun contoh pelaksanaan musyarakah mutanaqisah adalah sebagai berikut:

1. Andi ingin memiliki kos-kosan di daerah Ngaliyan. Setelah ditelusuri harga rumah tersebut 100 Juta yang berisi 5 kamar.
2. Andi hanya mempunyai uang 30 juta, sehingga meminta bantuan kepada temannya, Budi untuk meminjamkan uang kepadanya sebesar 70 juta.

3. Setelah rumah dibeli, 4 kamar tersebut terisi mahasiswa UIN SU yang menyewa dengan harga perkamar 500 ribu pebulan sehingga total pendapatan dari rumah tersebut 2 juta.
4. Setelah dikurangi dari biaya perawatan dan lain sebagainya, maka diperoleh laba 1 juta perbulan, inilah yang akan dibagi hasilkan kepada andi dan beni sesuai dengan porsi kepemilikan mereka. Andi memiliki 30% bagian dengan kontribusi 30 juta, sedangkan Budi memiliki 70% bagian dengan kontribusi 70 juta. Sehingga dari keuntungan 1 juta perbulan, andi mendapatkan keuntungan 300 ribu sedangkan budi mendapatkan 700 ribu.

Dengan contoh seperti diatas masih sisa 1 kamar, apabila andi ingin memakai kamar tersebut, andi tetap wajib membayar sewa, karena ini bukanlah milik andi sepenuhnya melainkan ada kepemilikan dari budi. Setelah dijelaskan oleh Bapak Arif, penulis dapat memahami karena perbuatan yang dilakukan oleh andi ini dalam menyewa objek pembiayaan milik bersama ini sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang musyarakah mutanaqishah bahwa objek pembiayaan bisa diijarahkan kepada syarik atau pihak lain. Sehingga, dapat dikatakan ijarah yang terdapat dalam akad musyarakah mutanaqishah adalah ijarah jual beli manfaat dari aset atau property. Karena dalam akad musyarakah mutanaqishah yang menjadi objek akad adalah property seperti rumah, kos, kantor, gedung, dan sebagainya. Dalam hal ini lembaga terkait yang menerapkan sistem sewa (ujrah) dalam akad musyarakah mutanaqishah semata hanyalah diambil untuk keuntungan bagi lembaga terkait selaku penyewa.

B. Pembiayaan KPR BRISYARIAH

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul mal*.¹⁸ Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Pada dasarnya pembiayaan syariah merupakan pembiayaan yang menggunakan prinsip syariah, transparansi yang penuh tanggung jawab serta jujur dalam bertransaksi. Pembiayaan syariah menggunakan kerangka hukum positif yang berlaku namun tetap dalam bingkai syariah.

Menurut UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, “Pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk Ijarah Munthahiya Bittamlik
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qardh

¹⁸Veithzal Rivai, Andria Pertama, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.3.

- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk Ijarah untuk transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar pihak bank syariah dan pihak lain yang dibiayai atau yang diberikan fasilitas dana¹⁹.

2. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, di antaranya²⁰:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitas ataupun memulai usaha baru. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

2. Meningkatkan daya guna barang

- a) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproses bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/goring, peningkatan *utility* dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.

¹⁹Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 160.

²⁰Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 304-308.

- b) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antar lain:

- a) Pengendalian inflasi
- b) Peningkatan ekspor
- c) Rehabilitasi prasarana
- d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
7. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

3. Proses Pembiayaan

Dalam mengevaluasi suatu permohonan pembiayaan:²¹

- a. Diproses oleh suatu tim penilai – Komite Pembiayaan
- b. Didasarkan pada Faktor 5C
- c. Analisis berdasarkan data yang lengkap dan dilakukan secara jujur dan objektif
- d. Layanan cepat, agar realisasi pembiayaan “*on time*”
- e. Utamakan kepentingan lembaga.

4. KPR BRI syariah iB

KPR BRI syariah iB atau Griya Faedah BRI Syariah merupakan produk Pembiayaan Bank BRI syariah yang diperuntukkan bagi masyarakat luas yang mempunyai impian untuk memiliki rumah sendiri. Produk ini ditawarkan dengan skema akad Musyarakah Mutanaqisah, murabahah dan wakalah. Khusus bagi nasabah berpenghasilan rendah.²²

Fitur

1. Plafon Pembiayaan
 - Minimal Rp.25.000.000,-
 - Maksimal Rp.3.500.000.000,-

²¹*Ibid.*, hlm.342

²²www.syariahsyariah.com, diakses tanggal 27 Maret 2019

2. Uang muka ringan minimal 10%
3. Bank Finance (Pembiayaan Bank) hingga 90% *
4. Jangka Waktu
 - Minimum 12 bulan
 - Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan :
 - a. Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second).
 - b. Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah.
 - Maksimum 10 tahun untuk
 - a. Pembelian Apartemen
 - b. Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor
 - c. Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah
 - d. Take Over Pembiayaan Rumah
 - e. Refinancing
 - Maksimum 5 tahun
Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

Persyaratan Nasabah

1. WNI
2. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua).
3. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)

4. Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun
5. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis
6. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear
7. Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
8. Membuka rekening tabungan di Bank BRIsyariah.
9. Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi²³

Persyaratan dokumen nasabah

1. Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)
2. Copy Kartu Keluarga
3. Copy rekening tabungan/ giro 3 bulan terakhir
4. Copy NPWP Pribadi
5. Foto suami & istri 4 x 6
6. Surat Keterangan Penghasilan/Slip Gaji (Asli)
7. Copy sertifikat, IMB dan PBB tahun terakhir
8. Mengisi aplikasi permohonan pembiayaan
9. Fotocopy catatan omset usaha selama 6 bulan bagi pengusaha
10. SIUP, SITU, TDP bagi pengusaha

²³www.Brisyariah.co.id, diakses tanggal 27 Maret 2019

BAB III

GAMBARAN UMUM PT BANK BRI SYARIAH Tbk

A. Sejarah dan Kegiatan Operasional Perusahaan

1. Sejarah PT Bank BRI syariah Tbk

Berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRI syariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRI syariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT Bank BRI syariah Tbk hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (Service Excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.



Gambar 3.1. Logo Bank PT. BRI Syariah

Kehadiran PT Bank BRI syariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank BRI syariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Aktivitas PT Bank BRI syariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRI syariah Tbk (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRI syariah Tbk.

Saat ini PT Bank BRI syariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRI syariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRI syariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRI syariah Tbk merintis sinergi dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan

penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.

B. Visi Misi PT Bank BRI syariah Tbk

Bank BRI syariah telah memiliki visi, misi dan nilai-nilai budaya kerja sebagai landasan terciptanya budaya unggul perusahaan dan menjaganya agar tetap fokus pada tujuan yang ingin dicapainya.

1. Visi PT Bank BRI syariah Tbk

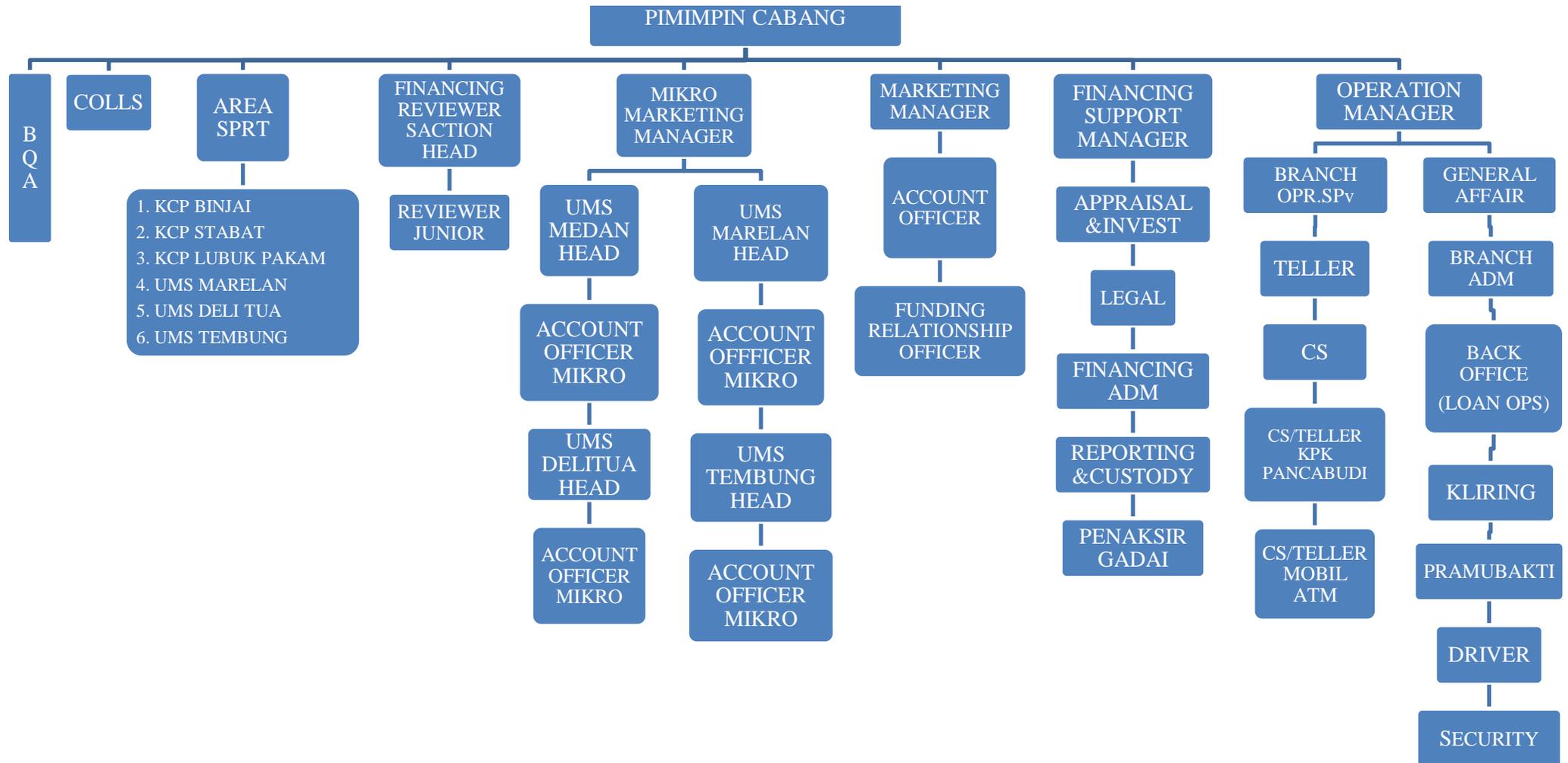
“Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.”

2. Misi PT Bank BRI syariah Tbk

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran¹.

¹www.Brisyariah.co.id, diakses tanggal 27 Maret 2019

C. STRUKTUR ORGANISASI PT BANK BRISYARIAH Tbk CABANG MEDAN



D. Gambaran Kerja BRI Syariah KC Medan

1. Pimpinan Cabang (*Branch Manager*)
Membawahi Manager dan memimpin kegiatan cabang Pada Cabang BRI Syariah Cabang Medan S. Parman.
2. Manager Operasional
 - a. Berada langsung dibawah Pimpinan Cabang.
 - b. Membawahi *General Affair, Loan Operational, Kliring dan Branch Administration*.
3. Manager Marketing (MM)
 - a. Berada langsung dibawah pimpinan cabang.
 - b. Membawahi *account officer, funding office, funding relation officer*.
4. Micro Marketing Manager (MMM)
 - a. Berada langsung dibawah Pimpinan Cabang.
 - b. Membawahi beberapa UMS Head dan Collection supervisor dalam 1 area (cabang).
 - c. Berkoordinasi dengan Buss Distribution & Network Micro Buss Group untuk pencapaian target *sales*.
5. Financial Risk Manager (FRM)
 - a. Menganalisa laporan keuangan.
 - b. Menganalisa risiko pembiayaan yang di ajukan *account officer*.
6. Financing Support Manager (FSM)
 - a. Berada langsung dibawah pimpinan cabang.

- b. Membawahi Administasi Pembiayaan, Appraisal, Legal Financing, Collection, Area Support & Custody.
7. Branch Quality Assurance (BQA)
 - a. Membuat rencana pemeriksaan harian, mingguan dan bulanan berdasarkan checklist.
 - b. Mencatat setiap temuan/ketidaksesuaian pada lembar kertas kerja perusahaan.
 - c. Merangkum hasil pemeriksaan selama satu bulan berjalan periode pemeriksaan.
 - d. Merangkum dan melaporkan status tindaklanjut hasil pemeriksaan bulan lalu.
 - e. Merencanakan dan melaksanakan rapat komite pengendalian internal dikantor cabang.
8. Back Office Supervisor (BOS)

Membawahi Customer Service & Teller
9. Kliring
 - a. Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan kliring serta transaksi back office lainnya sesuai aturan dan SLA (service level agreement) yang ditetapkan untuk mencapai service excellent.
 - b. Memberikan dukungan kepada supervisor administrasi internal, operation manager, Pimpinan Cabang dan semua Grup di BRI syariah.
 - c. Melaksanakan transaksi operasional (transfer, setoran, kliring, penarikan kliring) dan transaksi back office (pemindah bukuan dan

lain-lain) sesuai dengan jumlah normal transaksi, berdasarkan intruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.

- d. Menginput aplikasi transfer dan setoran kliring nasabah pada mesin TPK SKNBI dikantor cabang wilayah kliring BI sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan.
- e. Memahami produk dan layanan yang diberikan terkait dengan operasional kliring.

10. General Affairs (GA)

- a. Membuat laporan pajak.
- b. Membayar, melaporkan pajak perusahaan.
- c. Mengelola inventaris kantor.
- d. Mengelola persediaan surat berharga (bilyet deposito, Bilyet Giro, dll).
- e. Mengelola kas kecil.

11. Loan Operasional (LO)

- a. Melakukan pemindahan bukuan atau melakukan transaksi pemindah bukuan biaya-biaya operasional.
- b. Membuat laporan harian (pembiayaan / Dana pihak ketiga terkait outstanding).
- c. Pembayaran gaji payroll gaji perusahaan yang bekerjasama dengan BRI Syariah.
- d. Pembentukan account pembiayaan dan pembayaran biaya-biaya yang akan dicairkan.

12. Branch Administration & Branch Secretary (BA)

- a. Mengelola data room sebagai tempat penyimpanan dokumen aktif dan inaktif di kantor cabang.
- b. Penanggung jawab arsip/dokumen di kantor cabang yang meliputi pengadministrasian, pengalihmediaan, penyimpanan, pemeliharaan dan peminjaman.
- c. Menjamin keabsahan dikumen termonitor, tersimpan dan terjaga dengan baik.
- d. Penanggung jawab pelaksanaan penyelamatan, penanggulangan dan pemulihan arsip/dokumen setelah terjadi bencana di unit kerja kantor cabang.
- e. Mengelola surat menyurat (korespondensi surat masuk dan keluar) secara sistem elektronik di kantor cabang.

13. Account Officer (AO)

- a. Mencari nasabah baik melalui referal, referensi maupun existing customer.
- b. Melakukan analisa kualitatif terkait latar belakang usaha nasabah, perkembangan usaha, pesaing atau kompetitor nasabah.
- c. Menganalisa manajemen usaha nasabah.
- d. Menganalisa strategi pemasaran nasabah, kunci keberhasilan usaha nasabah.
- e. Melakukan BI Checking dan DHN Checking..

14. Funding Officer (FO)

- a. Meningkatkan jumlah dana pihak ketiga (tabungan, deposito, giro).
- b. Meningkatkan pendapatan / profitabilitas.
- c. Meningkatkan jumlah nasabah simpanan dana.
- d. Meningkatkan pelayanan prima kepada nasabah simpanan dana.
- e. Memastikan kepatuhan / compliance terkait seluruh ketentuan regulasi telah dijalankan (disiplin proses).

15. Funding Relation Officer Kantor Layanan Syariah (FRO KLS)

- a. Memastikan kelancaran transaksi syariah yang ada di unit kerja BRI konvensional seperti penarikan, penyetoran, pembukaan rekening dan pemindah bukuan.
- b. Mengumpulkan dan mengatur dana talangan haji.
- c. Memberikan memo pelunasan Qard.

16. Unit Head (UH)

- a. Berada dibawah MMM.
- b. Bertanggung jawab atas pencapaian target & tidak melanggar syariah compliance/P3 Mikro.
- c. Membawahi Sales Officer (SO) dan Relationship Officer (RO).
- d. Berkoordinasi dengan Unit Financing Officer (UFO) sebagai pihak risiko.

17. Account Officer Mikro (AOM)

- a. Mencari nasabah baik melalui referal, referensi maupun existing customer.

- b. Melakukan analisa kualitatif terkait latar belakang usaha nasabah, perkembangan usaha, pesaing atau kompetitor nasabah.
- c. Menganalisa strategi pemasaran nasabah, kunci keberhasilan usaha nasabah.
- d. Melakukan BI Checking dan DHN Checking.
- e. Melakukan trade checking.
- f. Menganalisa jaminan/agunan nasabah.

18. Reviewer Junior (RJ)

- a. Berada langsung di bawah Financing Reviewer yang berada di cabang.
- b. Bertugas sebagai unit resiko untuk cabang (area) mikro diantaranya melakukan verifikasi dan review terhadap pengajuan pembiayaan mikro untuk pembiayaan diatas 100 juta.

19. Administasi Pembiayaan (ADP)

- a. Melakukan pemeriksaan atas kelengkapan seluruh dokumen dan persyaratan yang disyaratkan oleh prosedur pembiayaan dan komite pembiayaan sebelum dilakukan pencairan.
- b. Membuat checklist dokumen sesuai format standard yang diatur dalam surat edaran direksi tentang realisasi pembiayaan, sebelum dilakukan proses realisasi pembiayaan.

20. Appraisal & investigation

- a. Melakukan peninjauan, pemeriksaan dan penilaian fisik agunan sesuai dengan Surat Edaran Direksi tentang agunan pembiayaan dan ketentuan terkait lainnya.
- b. Membuat laporan penilaian agunan secara tepat waktu.
- c. Melakukan pengecekan terhadap kebenaran dan keabsahan obyek yang menjadi agunan, pada instansi terkait/pihak yang berwenang: RT/RW, Kelurahan, Kecamatan, dan Tata kota.

21. Legal Financing

- a. Membuat analisa yuridis (legal review) atas permintaan Account Officer terhadap dokumen-dokumen legalitas dan agunan calon nasabah nasabah pembiayaan yang berbentuk badan usaha.
- b. Melakukan verifikasi/ pemeriksaan dan kelengkapan dokumen legalitas calon nasabah pembiayaan dan atau penjamin serta dokumen agunan calon nasabah pembiayaan yang telah disetujui oleh komite pembiayaan sebelum dilakukan penandatanganan akad pembiayaan dan jaminan.
- c. Bukti verifikasi sebagaimana dimaksud angka 2 wajib dicantumkan pada dokumen-dokumen legalitas nasabah dengan cap/stempel sesuai asli.
- d. Membuat checklist dokumen sesuai format standar yang diatur dalam Surat Edaran Direksi tentang Realisasi pembiayaan atas hasil pemeriksaan dokumen pembiayaan sebelum pelaksanaan akad.

22. Area Support Mikro

- a. Melakukan analisa mingguan rutin berisi pencapaian sales dan kualitas pembiayaan untuk strategi srea bagi pimpinan cabang dan manager marketing mikro.
- b. mengontrol penggunaan budget area.
- c. BI Checking nasabah mikro.
- d. Koordinasi pelaksanaan dengan tim UMS untuk program UMS (pelatihan nasabah & pelatihan internal).
- e. Melakukan analisa peta territorial area untuk melihat penyebaran kanvas SO untuk membantu strategi sales area.
- f. Koordinasi dengan sales management untuk semua pelaksanaan job describtion sales management di area (sales management evaluasi, sales coaching, sales motivasi development, refreshment skill dll).

23. Reporting & Custody

- a. Reporting
Membuat laporan pembiayaan untuk kepentingan intern maupun ekstern (BI).
- b. Custody
Penanggung jawab penyimpanan dan pengelolaan dokumen hukum dan dokumen jaminan nasabah pembiayaan. Collection Officer

24. Unit Gadai

Melakukan kegiatan gadai emas kepada nasabah.

25. Customer service

- a. Melayani nasabah memberikan informasi produk dan layanan serta melaksanakan transaksi operasional sesuai dengan kewenangannya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.
- b. Memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama tempat kerja, tempat tunggu nasabah, tempat brosur, dan area banking hall.
- c. Memahami produk layanan yang diberikan terkait dengan operasi layanan customer service.
- d. Melaksanakan dan bertanggung jawab kepada supervisor dan berkoordinasi serta proaktif dengan karyawan lainnya dalam rangka implementasi kebijakan dan aturan yang berlaku untuk setiap layanan operasi front office di kantor cabang.
- e. Sebagai bagian dari tim operasional yang harus dapat bekerjasama dan mengikuti pelatihan dalam rangka mewujudkan team work yang solid dan komunikasi yang efektif di operasional kantor cabang.
- f. Melayani nasabah dalam pembukaan dan penutupan rekening serta transaksi lainnya sesuai aturan dan SLA yang ditetapkan untuk mencapai service excellent.
- g. Memberikan dukungan kepada supervisor layanan, operasional manager, dan Pimpinan Cabang.

26. Teller

- a. Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai dan non tunai serta transaksi lainnya sesuai dengan aturan dan SLA yang ditetapkan untuk mencapai service excellent
- b. Memberikan dukungan kepada supervisor layanan, operational manager, dan pimpinan cabang.
- c. Melaksanakan dan bertanggung jawab atas transaksi operasional tunai dan non tunai yang diprosesnya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.

E. Produk – Produk PT. Bank BRI syariah Tbk

Produk-Produk yang ditawarkan di PT. Bank BRI syariah Tbk terdiri dari produk penghimpunan dana, produk pembiayaan, produk layanan jasa perbankan.

1. Produk Penghimpunan Dana (*funding product*)

Produk penghimpunan dana yang ditawarkan di PT. Bank BRI syariah Tbk diantaranya :

a. Tabungan Faedah BRI syariah iB

Produk simpanan dari Bank BRI syariah untuk nasabah perorangan yang menginginkan kemudahan transaksi keuangan sehari-hari yakni: Setoran awal yang ringan minimal Rp100.000, Gratis Biaya Administrasi bulanan Tabungan, Gratis Biaya Bulanan Kartu ATM, Biaya Cek Saldo, Transfer dan Tarik Tunai murah seluruh jaringan ATM BRI, Bersama dan Prima serta Biaya Debit Prima murah bagi nasabah dengan saldo di atas Rp500.000,-. Semua faedah yang

ditawarkan tersebut telah meningkatkan popularitas Tabungan Faedah BRISyariah iB dan menjadikannya produk yang paling banyak diminati.

b. Tabungan Haji BRISyariah iB

Merupakan produk simpanan yang menggunakan akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah Khusus bagi calon Haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH).

c. Tabungan Faedah Impian BRISyariah iB

Produk simpanan berjangka dari BRISyariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (kurban, pendidikan, liburan, belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan.

d. Simpanan Faedah BRISyariah iB

Merupakan simpanan dana pihak ketiga dengan akad Mudharabah dimana nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang disepakati antara Bank dengan Nasabah.

e. Simpel (Simpanan Pelajar) iB

SimPel iB kependekan dari Simpanan Pelajar iB adalah tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

f. Giro Faedah BRI syariah iB

Merupakan simpanan investasi dana nasabah pada BRI syariah dengan menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah yang penarikannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.

g. Deposito Faedah BRI syariah iB

Merupakan produk simpanan berjangka menggunakan Akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal

2. Produk Pembiayaan (*financing*)**a. Griya Faedah BRI syariah iB**

KPR BRI syariah iB merupakan produk Pembiayaan Bank BRI syariah yang diperuntukkan bagi masyarakat luas yang mempunyai impian untuk memiliki rumah sendiri. Produk ini ditawarkan dengan skema akad Musyarakah Mutanaqisah, murabahah dan wakalah. Khusus bagi nasabah berpenghasilan rendah.

b. KPR Sejahtera BRI syariah iB

Bank BRI syariah menyediakan produk yang dikemas dengan nama KPR Sejahtera BRI Syariah iB dengan dukungan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

c. KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor) BRI Syariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Mobil dari Bank BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

d. Pembiayaan Umroh Bank BRI Syariah iB

Produk pembiayaan umroh Bank BRI Syariah iB menggunakan prinsip akad jual beli manfaat atau jasa (ijarah multijasa) guna merealisasikan niat beribadah ke baitullah melalui ibadah umroh dengan mudah, tenang, nyaman dan berkah karena sesuai syariah.

e. Mikro Faedah Bank BRI Syariah iB

Jenis pembiayaan mikro Bank BRI Syariah

1. Mikro 25 iB
2. Mikro 75 iB
3. Mikro 200 iB
4. KUR

Skema pembiayaan mikro BRI Syariah menggunakan akad Murabahah (jual beli), dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi (setinggi-tingginya 50 % dari tujuan produktif nasabah).

Pembiayaan mikro ini diperuntukkan bagi wira usaha dan atau pengusaha dengan lama usana minimal 2 tahun untuk produk pembiayaan Mikro, dan minimal 6 bulan untuk pembiayaan KUR.

Untuk BI Checking calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan harus dengan Track Record Kolektibilitas lancar dan tidak terdaftar dalam DHN BI.

Pembiayaan ini diberikan kepada calon nasabah dengan rentang umur Minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun. Maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu Pembiayaan .

Untuk mikro 25 iB

1. Limit Pembiayaan (Rp 5 juta –Rp 25 juta)
2. Tenor Pembiayaan (3-12 bulan)
3. Jaminan/Agunan (tanpa agunan)
4. Dokumen Agunan (tidak ada)

Untuk mikro 75 iB

1. Limit Pembiayaan (Rp 25 juta-Rp 75 juta)
2. Tenor Pembiayaan (6-36 bulan untuk modal kerja dan 6-60 bulan untuk investasi)
3. Jaminan/Agunan (Kendaraan Bermotor, Kios, Los Tanah Kosong, Tanah dan bangunan, Deposito BRIsyariah)
4. Dokumen Agunan (SHM, SHGB,SHMSRS,AJB/Letter C/Girik, Petok D, BPKB,SHPTU/SIPTU,Gadai, Deposito)

Untuk Mikro 200 iB

1. Limit Pembiayaan (Rp. >75 Juta s/d 200 Juta)
2. Tenor Pembiayaan (6-60 bulan)

3. Jaminan/Agunan (Kendaraan Bermotor, Kios, Los Tanah Kosong, Tanah & bangunan, deposito BRI Syariah)
4. Dokumen Agunan (SHM, SHGB, SHMSRS, SHPTU/SIPTU,BPKB, Gadai, Deposito)

Untuk KUR Mikro iB

- 1) Limit Pembiayaan (s.d Rp 25 juta)
- 2) Tenor Pembiayaan (6-60 Bulan)
- 3) Jaminan/ Agunan (Agunan tidak Wajib)
- 4) Dokumen Agunan (tidak ada)

3. Produk Layanan Jasa (*Service*)

Untuk jasa perbankan sendiri produk yang ditawarkan oleh BRI Syariah adalah :

a. Kartu ATM BRISyariah dan Kartu Debit BRISyariah

Kartu khusus yang diberikan oleh BRIS kepada pemilik rekening yang dapat digunakan untuk bertransaksi secara elektronik dengan kartu tersebut. Pada saat kartu digunakan bertransaksi akan langsung mengurangi dana yang tersedia pada rekening. Apabila digunakan untuk bertransaksi di mesin ATM, maka disebut sebagai kartu ATM.

Sedangkan, bila digunakan dalam transaksi pembayaran dan pembelian non tunai dengan menggunakan mesin Electronic Data Capture (EDC) maka kartu tersebut digunakan sebagai kartu kredit.

b. CMS (Cash Management System)

Cash Management System (CMS) BRISyariah menawarkan layanan manajemen keuangan yang ditujukan untuk membantu nasabah institusi/korporasi mengendalikan dan mengefektifkan pengelolaan keuangannya. Sistem ini memungkinkan Nasabah korporat untuk melakukan berbagai jenis transaksi keuangan secara elektronik secara langsung, real time online , dari manapun dan kapanpun selama 24 jam.

c. University/School Payment System (SPP)

Yaitu layanan untuk pembayaran uang sekolah dan uang SPP pada institute pendidikan baik sekolah maupun universitas. Atau sistem pembayaran (bill payment, sekolah atau universitas yang dibutuhkan BRIS untuk memudahkan para siswa/mahasiswa untuk melakukan pembayaran biaya pendidikannya melalui layanan perbankan secara online.

d. e-Payroll

Merupakan rekening pembayaran gaji pegawai atau karyawan perusahaan

e. Jaringan ATM BRISyariah, ATM BRI, ATM Bersama, ATM Prima**f. Electronic Data Capture (EDC) Mini ATM**

Adalah alat transaksi berbentuk elektronik data capture untuk menerima transaksi baik berbasis tunai maupun berbasis kartu.

g. SMS Banking

Layanan sms BRIS adalah layanan perbankan 24 jam bagi nasabah BRISyariah melalui telepon seluler (ponsel) dengan cara mengetikkan perintah SMS dan mengirimkan SMS ke short dial code BRISyariah, yaitu: 3338.

h. Mobile BRIS

Sebagai bank yang bervisi menjadi bank retail modern, bris menyediakan layanan elektronik untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan layaann melalui media elektronik untuk melakukan transaksi perbankan selain, yang tersedia dikantor cabang dan ATM.

i. Call BRIS 1500-789

Yaitu layanan pengaduan pelanggan BRI Syariah melalui jaringan Telepon.

j. BRIS Remittance

Layanan pengiriman/penerimaan uang dengan metode notifikasi melalui telepon seluler/handphone (*short message service* (SMS) dimana penerima dapat mencairkan uang tersebut dengan m,enunjukkan notifikasi SMS yang diterima di telepon selular yang didaftarkannya. juga melayani pengiriman uang secara domestik dan dari luar negeri khususnya dari Malaysia, Hongkong dan segera menyusul dari Jepang. Pengambilan uang dapat dilakukan diseluruh kantor BRIS.

k. Internet Banking

Fasilitas ini merupakan layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet yang dapat diakses selama 24 jam, kapan dan di manapun nasabah berada menggunakan personal computer , notebook atau smartphone selama terdapat koneksi jaringan internet. Nasabah akan semakin menikmati kemudahan dan keamanan dalam bertransaksi.

BAB IV

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada BRI Syariah KC.

S. Parman

Adapun penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KC. S. Parman adalah sebagai berikut :

Transaksi ini dilakukan oleh BRI Syariah KC. S. Parman dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah rumah, nasabah datang ke BRI Syariah KC. S. Parman kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikan rumah. Setelah pihak bank meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan rumah, maka pihak bank bisa memulai proses pengadaan rumah untuk nasabah dengan menghubungi pihak developer atau jika nasabah telah memilih rumah yang diinginkan pihak bank bisa membelikan rumah tersebut untuk nasabah. kemudian pihak bank dan nasabah membuat kesepakatan yang berupa akad. Setelah itu pihak bank bisa mencairkan pembiayaan rumah tersebut.¹

1. Mekanisme Pembiayaan Akad Musyarkah Mutanaqisaah

a. Persyaratan dalam Pengajuan pembiayaan musyarakah mtanaqisah

Bank Rakyat Indonesia Syariah KCP Binjai Sudirman

1) Syarat Permohonan Pembiayaan Perorangan

¹Wawancara dengan Arif Miftakhul Huda, selaku Marketing Manager Bank BRI Syariah KC. S. Parman. Tanggal 15 Februari 2019

- a) Foto copy KTP suami istri jika sudah berkeluarga
 - b) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Pribadi (pemohon pembiayaan)
 - c) Foto Copy Kartu Keluarga
 - d) Foto Copy Buku Nikah jika sudah berkeluarga
 - e) Izin Usaha (SIUP, SITU, TDP, HO)
 - f) Rekening transaksi usaha
 - g) Pembukuan usaha (berapa banyaknya barang yang dijual/laku perharinya)
 - h) Sertifikat yang dijaminkan (Agunan)
 - i) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) terbaru
 - j) IMB (Izin Mendirikan Bangunan) jika agunan berupa tanah dan bangunan
- 2) Syarat Permohonan Pembiayaan Badan Hukum/Badan Usaha
- a) Foto copy KTP semua pengurus
 - b) Akta pendirian perusahaan
 - c) NPWP usaha
 - d) Dokumen jaminan
 - e) Laporan keuangan perusahaan
 - f) Foto copy kartu keluarga
 - g) Foto copy buku nikah
 - h) Pengajuan company profile (pengalaman di bidang usaha)

- i) Tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia serta tidak tercatat sebagai nasabah pembiayaan macet.²

2. Proses Pemberian Pembiayaan KPR BRI Syariah KC.Medan S. Parman

KPR BRI Syariah iB adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada Perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRI Syariah iB adalah persyaratan yang mudah, proses cepat, dan jangka waktu hingga 15 tahun.

Proses pemberian pembiayaan KPR BRI Syariah IB adalah sebagai berikut:³

- 1) Prospek Prospek berisi tentang :
 - a. Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke Unit Kerja BRI Syariah dengan melengkapi dokumentasi atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi
 - b. Formulir aplikasi yang digunakan adalah formulir aplikasi KPR iB yang berlaku dan ditambahkan di tengah atas Memorandum usulan pembiayaan (MUP) dan keterangan sesuai tujuan pembiayaan

²Doni Ferdian, *staff Account Officer*, PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Binjai, wawancara pribadi, Selasa 20 Februari 2019, jam 15.00 WIB

³Wawancara dengan Cut Muni, selaku Marketing Bank BRI Syariah KC. S. Parman. Tanggal 19 Februari 2019

2) Inisiasi

Inisiasi merupakan proses awal dalam menentukan kriteria calon nasabah pembiayaan sehingga sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank

CS atau AO melakukan inisiasi terhadap calon nasabah meliputi:

- a. Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah Untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh CS atau AO dan CMM atau Pincapem atau Pinca
- b. CS/AO/CMM/Pincapem/Pinca melakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah

3) Permohonan BI Cheking, Appraisal dan Investigasi

CS atau AO mengirimkan permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada financing support unit kerja

- a. Format permohonan checking BI, pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi sesuai dengan format permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi pada surat edaran tentang pembiayaan KPR iB yang berlaku

4) CS atau AO melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah

- a. CS atau AO memastikan penghasilan per bulan nasabah pada slip gaji atau surat keterangan penghasilan calon nasabah

b. CS atau AO mencocokkan antara slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD atau bendahara gaji :

- Untuk calon nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer Bank maka konfirmasi ke HRD tidak diperlukan, CS atau AO hanya mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan jumlah yang ditransfer pada rekening payroll calon nasabah.

- Untuk nasabah dengan gaji diterima surat tunai (cash) maka evaluasi dilakukan dengan mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan SPT PPH 21 calon nasabah

a) CS atau AO menghitung RPC calon nasabah

b) CS atau AO melakukan analisis kualitatif (pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status kepegawaiannya, jabatan, hubungan bank lain, kekayaan dimiliki)

5) Financing support unit kerja melakukan

a. Pemeriksaan BI Cheking calon nasabah

b. Pemeriksaan atau penilaian jaminan

- Ketentuan pemeriksaan atau penilaian jaminan mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang pemeriksaan atau penilaian jaminan

- Untuk developer yang bekerjasama dengan BRI Syariah, harga tanah dan bangunan mengacu kepada pricelist (brosur harga jual) developer dan harga sudah dikurangi discount (bila ada)
- Pemeriksaan atau penilaian jaminan pada developer yang bekerjasama dengan BRISyariah tetap dilakukan untuk memastikan lokasi, harga dan kondisi tanah dan bangunan.

6) Investigasi tempat bekerja calon nasabah

Ketentuan investigasi tempat bekerja calon nasabah mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang investigasi tempat bekerja calon nasabah.

7) Proses pra scoring dan atau scoring kepada calon nasabah

- a) Formulir pra scoring dan atau scoring dikirimkan ke scoring room Financing Approval Group (FAG)
- b) Scoring room Financing Approval Group (FAG) akan memberikan konfirmasi hasil scoring
- c) Tata cara dan mekanisme pelaksanaan scoring diatur oleh Risk and Compliance Group dan atau Financial Approval Group

8) Pembuatan Memorandum usulan pembiayaan (MUP)

MUP adalah media utama pengajuan usulan pembiayaan kepada komite pembiayaan. Format MUP yang digunakan adalah menggunakan format MUP KPR iB yang berlaku, harus sistematis, lengkap, informative, obyektif, dan jelas.

9) Persetujuan pembiayaan

Persetujuan pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi tentang Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) yang berlaku

10) Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)

- a) Aplikasi yang sudah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3, SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelajari dan disetujui
- b) Setelah MUP mendapat persetujuan dari komite pembiayaan untuk disetujui atau ditolak maka keputusan tersebut segera untuk disampaikan kepada nasabah
- c) Apabila BRISyariah menolak permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan tetapi apabila Bank BRISyariah menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3

11) Permohonan pelaksanaan akad

Persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah

12) Proses pra signing

Persiapan dokumen akad, checklist, dan comply dokumen calon nasabah

13) Penandatanganan akad

- a) Penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB)
- b) Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan

- 13) Pencairan pembiayaan KPR
- 14) Dokumentasi pembiayaan Proses dokumentasi pembiayaan pasca pencairan.

B. Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR BRI SYARIAH

Dari hasil wawancara yang sudah dilakukan dengan salah satu staff yang ada di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Medan S. Parman yaitu dengan bapak Arif Miftakhul Huda, selaku Marketing Manager makro Bank BRI Syariah KC medan S. Parman pada tanggal 13 Febuari 2019 tepatnya disaat penulis melakukan praktik magang di bank tersebut. Di dalam aplikasi akad musyarakah dalam produk pembiayaan pada PT. BRI Syariah KC Medan S. Parman terdapat beberapa kendala-kendala yang sering dialami. Diantara kendala-kendalanya antara lain yaitu kurang nya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR di BRI syariah KC Medan S. Parman. Hal ini dibuktikan kurang berjalannya pembiayaan MMQ dibandingkan dengan akad lainnya. Menurut hasil wawancara peneliti yaitu dikarenakan kendala dalam proses pembayaran pokok, hishah, ujah dan proses pengajuan pembiayaan akad ini. Dan kurang nya sosialisasi kepada nasabah dalam penerapan akad ini. Kebanyakan nasabah menggunakan akad murabahah dalam melakukan pembiayaan dibandingkan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah.

Ada pun kendala lainnya dalam penerapan akad musyarakah mutanaqisah terdapat ketidaksesuaian mengenai kepemilikan aset dalam akad (MMQ). Kepemilikan aset langsung diatas namakan nasabah. Dalam fatwa DSN MUI poin 5 (lima) menegaskan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishhah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah), berarti selama nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank maka kepemilikan aset tersebut masih atas nama bersama (bank dan nasabah). Hal ini membuktikan bahwa Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan fatwa DSN MUI musyarakah mutanaqishah. Karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh porsi kepemilikan dari Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman

Dalam hal ini pihak bank seharusnya harus mensosialisasikan penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah kepada nasabah agar penerapan akad ini bisa berjalan dengan baik. Selain itu, kendala dalam sertifikat kepemilikan aset MMQ diatas namakan nasabah karena mempertimbangkan, di akhir akad aset tersebut akan menjadi milik nasabah, sehingga tidak akan memerlukan biaya dan menimalisir segala biaya balik nama terhadap aset di akhir akad nantinya. Akan tetapi tidak menjadikan keseluruhan objek pembiayaan secara mutlak menjadi milik nasabah, karena sesungguhnya hal itu adalah milik bersama antara bank dan nasabah berdasarkan akad musyarakah mutanaqisah yang telah disepakati. Hal ini dilakukan agar mempermudah proses hukum selanjutnya terhadap objek pembiayaan, misalnya sewa menyewa, jual beli dan sebagainya.

Dengan dibuatnya sertifikat asset atas nama nasabah ini maka juga terdapat ketentuan yang wajib dipatuhi nasabah. Salah satunya adalah penandatanganan surat pernyataan diatas materai yang mana akan menerangkan bahwa objek pembiayaan adalah milik bersama antara bank dan nasabah. Sehingga tidak ada hak untuk nasabah sewenang-wenangnya melakukan perbuatan hokum seperti pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan yang bias merugikan pihak bank.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan tentang Aplikasi Akad Musyarakah Dalam Produk Pembiayaan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Binjai Sudirman maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Mekanisme akad musyarakah dalam produk KPR BRI Syariah dimulai dari melengkapi persyaratan dalam pengajuan pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah BRI Syariah KC.Medan S. Parman, yang terdiri dari syarat permohonan pembiayaan perorangan dan syarat permohonan pembiayaan badan hukum/badan usaha. Tahapan alur proses pembiayaan dimulai dari inisiasi, pengumpulan data, evaluasi pembiayaan, putusan pembiayaan, dan akad pembiayaan.
2. Adapun kendala-kendala yang sering dihadapi dalam akad musyarakah yaitu kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan akad Musyarakah Mutanaqisah dikarenakan sedikit sulit untuk pelaksanaan pembayaran pokok, hisshah, ujah dan proses pengajuan pembiayaan akad ini sehingga adanya pembiayaan macet, dan kurang nya sosialisasi kepada nasabah dalam penerapan akad ini dimana kebanyakan nasabah menggunakan akad murabahah dalam melakukan pembiayaan dimana modal sepenuhnya milik nasabah dalam melakukan pembiayaan namun pada akad Musyarakah Mutanaqisah terdapat pembagian modal antara nasabah dan bank dalam melakukan pembiayaan KPR yang mana

menyebabkan konsep musyarakah kurang berjalan dibanding akad lainnya. Dan dalam penerapan akad musyarakah mutanaqisah terdapat ketidaksesuaian mengenai kepemilikan aset dalam akad (MMQ). Kepemilikan aset langsung diatas namakan nasabah. Dalam fatwa DSN MUI poin 5 (lima) menegaskan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishhah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah), berarti selama nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank maka kepemilikan aset tersebut masih atas nama bersama (bank dan nasabah). Hal ini membuktikan bahwa Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan fatwa DSN MUI musyarakah mutanaqishah. Karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh porsi kepemilikan dari Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman

B. Saran

1. Dalam melaksanakan pembiayaan musyarakah diharapkan pihak bank selalu memperhatikan dan melakukan analisis pembiayaan secara cermat dan teliti. Hal ini sangat penting untuk mengantisipasi munculnya pembiayaan bermasalah dikemudian hari.
2. Meningkatkan pelayanan yang tepat dan menanamkan kepercayaan kepada nasabah, agar nasabah BRI Syariah puas dan nyaman terhadap pelayanan yang diberikan khususnya untuk pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah .
3. Mahasiswa yang akan melakukan penelitian selanjutnya, disarankan untuk mencari dan membaca referensi lain lebih banyak lagi sehingga hasil penelitian selanjutnya akan semakin baik serta dapat memperoleh ilmu pengetahuan yang baru.
4. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan rujukan bagi peneliti selanjutnya yakni dalam program studi ilmu perbankan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman karim, Penerapan Mudharabah, Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah di Indonesia Jurnal Muzakarah Cendikiawan Syariah Nusantara 5 Tahun 2011.
- Ascarya, Akad dan produk Syariah, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Djuwaini, Dimyaudin. Pengantar Fiqh Muamalah, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah
- Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Heri Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Yogyakarta: Ekonisia, 2004.
- Ismail, Perbankan Syariah, Jakarta: Kencana, 2013.
- Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan, Jakarta: BI Dan Taskie Institut, 1999.
- Muhammad Syafi'I Antonio, Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Putri Kamilatur, "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang", Iqtishoduna, Vol. 5 No.1, pp. 20 dan 25, 2015.
- Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Veithzal Rivai, Andria Pertama, Islamic Financial Management, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Wirnyaningsih, Bank dan Asuransi Islam di Indonesia, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005.

Wawancara:

Wawancara dengan Arif Miftakhul Huda, selaku Marketing Manager Bank BRI Syariah KC. S. Parman. Tanggal 15 Februari 2019.

Wawancara dengan Doni Ferdian, staff Account Officer, PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Binjai, wawancara pribadi, Selasa 20 Februari 2019, jam 15.00 WIB.

Wawancara dengan Cut Muni, selaku Marketing Bank BRI Syariah KC. S. Parman. Tanggal 19 Februari 2019.

Sumber web online:

<http://www.fajar.co.id/read-20121203144651-aturan-dp-syariah-mulai-april-2013>
diakses tanggal 17 maret 2019.

www.syariahbank.com, diakses tanggal 27 Maret 2019.

www.Brisyariah.co.id, diakses tanggal 27 Maret 2019.

RIWAYAT HIDUP

Penulis bertempat tinggal di Jl. Sei.Sibalam Lk.V Kelurahan Muara Sentosa Kecamatan Sei Tualng Raso, Kota Tanjungbalai. Lahir pada tanggal 26 Januari 1996 di kota Tanjungbalai. Merupakan anak keempat dari Bapak Mikbal Sitorus dan Ibu Siti Zaharah.

Penulis menyelesaikan pendidikan di SD 130003 pada tahun 2009, melanjutkan SMP di SMPN 6 Tanjungbalai sampai tahun 2012 dan menyelesaikan SMA di SMAN 7 Tanjungbalai pada tahun 2015. Kemudian penulis melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara dari tahun 2016 sampai dengan 2019.

Penulis juga mengikuti kegiatan kemahasiswaan yakni: merupakan anggota KSEI IQEB UINSU dan Manajer Education and Development pada KSPMS GOLDEN UINSU. Meraih juara harapan II pada lomba Stoklab Competition yang diadakan KSPMS GOLDEN UINSU yang bekerjasama dengan BEI dan OJK.