

**IMPLEMENTASI KESYARIAHAN PADA AKAD  
MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK  
SYARIAH**

**(Studi Kasus Pada PT Bank BRI Syariah Tbk. KC  
Malang, Jawa Timur)**

**SKRIPSI**

**Disusun oleh :**

**PELANGI RIZQA WIDYAWATI**

**165020501111058**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Meraih Derajat Sarjana Ekonomi**



**JURUSAN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**MALANG**

**2020**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

'Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi Kasus pada PT Bank BRIsyariah Tbk. KC Malang, Jawa timur)'

Yang disusun oleh :

Nama : Pelangi Rizqa Widyawati
NIM : 165020501111058
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi
Kosentrasi : Ekonomi Islam

Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji pada tanggal 02 Maret 2020 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

- 1. Ajeng Kartika Galuh, SE.,ME
NIP. 2012018512212001
(Dosen Pembimbing)
2. Dr. Asfi Manzilati, SE., ME
NIP. 196809111991032003
(Dosen Penguji I)
3. Dr. Iswan Noor, SE., ME.
NIP. 195907101983031004
(Dosen Penguji II)

Handwritten signatures of the three examiners on dotted lines.

Malang, 04 Maret 2020
Kerub Program Studi
Ekonomi Islam
Arif Hoetoro, SE., MT., Ph.D
NIP. 197009221995121002



**LEMBAR PERSETUJUAN**

Skripsi dengan judul :

**Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam  
Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi Kasus pada  
PT Bank BRIsyariah Tbk. KC Malang, Jawa Timur)**

Yang disusun oleh :

Nama : Pelangi Rizqa Widyawati  
NIM : 165020501111058  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya  
Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi  
Konsentrasi : Ekonomi Islam

Disetujui untuk diajukan dalam Ujian Komprehensif.

Malang, 06 Februari 2020

Mengetahui,



Arif Hoetoro, SE., MT., Ph.D  
NIP. 197009221995121002

Dosen Pembimbing,

Ajeng Kartika Galuh, SE., ME  
NIP. 2012018512212001



**SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : **Pelanggi Rizqa Widyawati**  
 Tempat, tanggal lahir : **Blitar, 17 Agustus 1998**  
 NIM : **165020501111058**  
 Jurusan : **S1 Ilmu Ekonomi**  
 Konsentrasi : **Ekonomi Islam**  
 Alamat : **Perumahan Griya Tanjung Priok Jaya 2 no. B-01 Malang**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa SKRIPSI yang berjudul :

**Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Kredit  
 Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi Kasus pada PT Bank BRIsyariah Tbk.  
 KC Malang, Jawa timur)**

yang saya tulis adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat atau saduran dari Skripsi orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabutnya predikat kelulusan dan gelar kesariaannya)

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 04 Maret 2020

Mengetahui,

Dosen Pembimbing,

Ajeng Kartika Galuh, SE.,ME  
 NIP. 2012018512212001



yang membuat pernyataan,

Pelanggi Rizqa Widyawati  
 NIM. 16502050111058



Mengetahui,  
 Ketua Program Studi  
 Ekonomi Islam,

Anif Hoetoro, SE., MT., Ph.D  
 NIP. 197009221995121002



**MOTTO**

***“Berlaku baik kepada orang yang membencimu, bukanlah perilaku palsu, jika hatimu ikhlas menerima bahwa pembencimu adalah sahabatmu yang belum jadi.” – Mario Teguh***

***“Tidak ada kesuksesan melainkan dengan pertolongan Allah SWT”***

***– Q.S Huud: 88***



## KATA PENGANTAR

Puji syukur tidak lupa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi sebagai syarat Meraih Gelar Sarjana dengan Judul **“Implementasi Kesyariahan Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank syariah (Studi Kasus pada PT Bank BRISyariah Tbk. KC Malang, Jawa Timur)** dengan baik dan selesai tepat waktu. Tidak lupa shalawat serta salam penulis ucapkan kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW yang menjadi panutan bagi kita semua dan tauladan terbaik sepanjang masa.

Adapun tujuan dari penulisan Tugas Akhir Skripsi ini adalah sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan S1 Jurusan Ilmu Ekonomi Program Studi Ekonomi Islam. Penulisan Tugas Akhir Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan beberapa pihak yang mendukung penulis. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta yaitu Ayahanda H. Drs. Widodo dan Ibunda Hj. Tri Sulistyowati, S.E serta kedua kakak saya Mentari Gesta Widyawati, S.si dan (alm) Bintang Widyawa Putra yang selalu mendukung dan memberikan do`a yang tak henti-hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi ini dengan baik dan lancar.
2. Ibu Ajeng Kartika Galuh, SE.,ME. selaku dosen pembimbing Skripsi.
3. Bapak Drs. Nurkholis, Ph.D. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
4. Bapak Dr. rer. Pol, Wildan Syafitri, SE., ME. selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

5. Bapak Arif Hoetoro, SE., MT., Ph.D. selaku Ketua Prodi Ekonomi Islam Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
6. Bapak Aminullah selaku Kepala BRI Syariah Kantor Cabang Malang Soetta yang telah mengizinkan peneliti untuk melakukan penelitian di BRI Syariah KC Malang.
7. Seluruh staff dan jajaran yang membantu penulis untuk menjadi narasumber wawancara dalam memberikan informasi tentang penelitian terkait.
8. Seluruh teman – teman Ekonomi Islam angkatan 2016 yang sedang berjuang untuk kuliah, KKN-P dan skripsi, khususnya untuk sahabat saya (Sanita, Sefy, Adelia, Linda, Peje, Nabila, Rika, Nurul, Elfa, Cesa, Aqil, Muthia, Aryton, Roni), Keluarga Forda Kudus dan keluarga Kos Papa Hijau no 20 yang telah memberikan semangat dan arahan maupun saran untuk membangun satu sama lain.
9. Semua Pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang juga telah memberikan bantuan dalam penyelesaian penulisan Tugas Akhir Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan penulisan Tugas Akhir Skripsi ini masih banyak kekurangan baik pada teknis penulisan maupun materi dan jauh dari kata sempurna, sehingga penulis akan sangat berterima kasih untuk kritik, saran, dan dapat menjadikan semua bantuan ini sebagai amal ibadah. Amiin Yaa Robbal 'Alamiin.

Malang, 2020

Penulis

**DAFTAR ISI**

**HALAMAN SAMBUNG**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

**RIWAYAT HIDUP**.....i

**MOTTO**.....iii

**KATA PENGANTAR**.....iv

**DAFTAR ISI**.....vi

**DAFTAR TABEL**.....ix

**DAFTAR GAMBAR**.....x

**ABSTRAK**.....xi

**BAB I PENDAHULUAN**.....1

1.1 Latar Belakang.....1

1.2 Rumusan Masalah.....4

1.3 Tujuan Penelitian.....4

1.4 Batasan Penelitian.....4

1.5 Manfaat Penelitian.....5

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**.....7

2.1 Konsep Akad Muamalah dalam Perbankan Islam.....7

2.2 Konsep Kredit Pemilikan Rumah Syariah.....8

2.3 Konsep Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*.....9

2.4 Konsep Kesyariahan dalam Perbankan Syariah.....9

2.5 Studi Terdahulu.....10

2.6 Kerangka Pikir Penelitian.....14





**BAB III METODE PENELITIAN.....16**

3.1 Jenis Penelitian .....16

3.2 Lokasi Penelitian .....16

3.3 Data dan Sumber Data .....17

3.3.1 Metode Pengambilan Data .....17

3.3.2 Jenis Data .....18

3.3.3 Sumber Data .....18

3.4 Teknik Penentuan Informan.....19

3.5 Metode Interpretasi Data .....20

3.5.1 Reading .....20

3.5.2 Data Reduction .....20

3.5.3 Data Display .....20

3.5.4 Conclusion Drawing / Verification .....20

3.6 Metode Keabsahan Data .....21

3.6.1 Triangulasi Sumber.....21

3.6.2 Triangulasi Metode .....21

**BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....22**

4.1 Pembiayaan MMQ Sumber BRIS iB .....23

4.1.1 Definisi Masyarakat Mutanaqishah .....23

4.1.2 Hukum tentang Masyarakat Mutanaqishah .....23

4.1.3 Masyarakat Mutanaqishah sesuai kontemporer.....26

4.1.4 Tujuan Masyarakat Mutanaqishah .....27

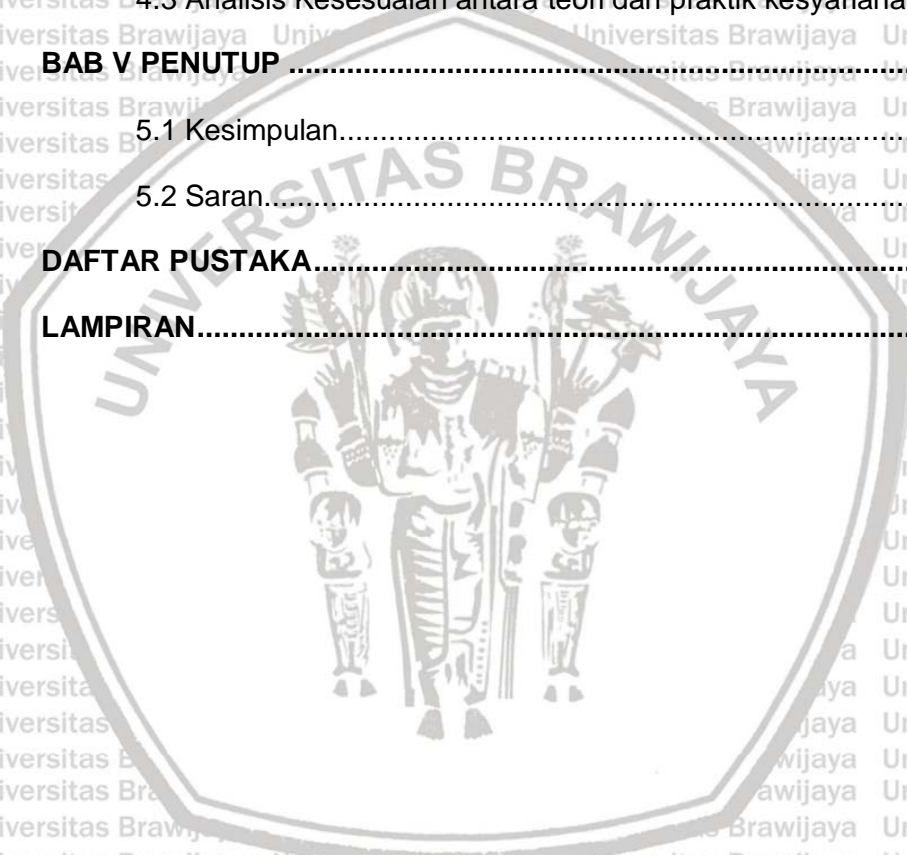
4.1.5 Manfaat Pembiayaan Masyarakat Mutanaqishah .....27

4.1.6 Dasar Ketentuan Masyarakat Mutanaqishah pada  
BRISyariah .....28

4.1.7 Skema Masyarakat Mutanaqishah pada BRISyariah .....34

4.1.8 Rukun Pembiayaan Masyarakat Mutanaqishah

pada BRISyariah .....	37
4.1.9 Objek Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	
pada BRISyariah .....	38
4.1.10 Syarat Nasabah Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	
di BRISyariah .....	38
4.2 Praktik pada Sistem di BRISyariah dan Mekanisme Nasabah	
memilih produk KPR Inden dengan akad Musyarakah Mutanaqishah .....	39
4.3 Analisis Kesesuaian antara teori dan praktik kesyariahan .....	42
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>45</b>
5.1 Kesimpulan.....	45
5.2 Saran.....	46
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>47</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>49</b>



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Presentasi Rumah Tangga terhadap hunian menurut provinsi..... 1  
Tabel 2.1 Studi Terdahulu..... 11  
Tabel 4.1 Data Informan..... 22  
Tabel 4.2 Obyek Pembiayaan MMQ di BRISyariah..... 38  
Tabel 4.3 Analisis Kesesuaian kesyariahan..... 42



**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Kerangka Pikir Penelitian ..... 15

Gambar 4.1 Alur Pembelian asset yang tidak tersedia (indent) ..... 34



**Implementasi Kesyarahan Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam  
Produk Kredit Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan  
Rumah (KPR) di Bank Syariah  
(Studi Kasus Pada PT Bank BRISyariah Tbk. KC Malang, Jawa Timur)**

**Pelanggi Rizqa Widyawati**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya Malang

Email : pelangirw@gmail.com

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme kesyarahan pada akad musyarakah mutanaqishah dalam Produk KPR di BRI Syariah.

Penelitian ini menggunakan data primer diperoleh dari hasil wawancara dan data sekunder diperoleh dari literature, artikel, jurnal serta situs di internet. Penelitian ini terdapat Unit analisis yang terdiri dari Nasabah BRISyariah yang memilih produk KPR inden, Staff Pegawai Marketing BRISyariah KC Malang, Surat edaran tentang petunjuk pelaksanaan pembiayaan MMQ konsumen BRISyariah dan Dewan Pengawas Syariah oleh OJK. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif yang menggunakan pendekatan studi kasus dengan memusatkan obyek tertentu pada suatu kasus untuk dipelajari. Metode dalam pengambilan data penelitian ini menggunakan Teknik dokumen, Teknik wawancara sedangkan metode keabsahan data menggunakan Triangulasi Sumber dan Triangulasi Metode.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk KPR di BRISyariah KC Malang yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah sudah sesuai dengan kesyarahan dengan Aspek kesyarahan diukur dengan kesesuaian akad, syarat, rukun yang ditinjau dari Qur'an, Hadist, dan DSN MUI. dan Implementasi produk KPR inden ini sudah dilaksanakan oleh salah satu nasabah BRISyariah dengan benar sesuai dengan peraturan dari BRISyariah KC Malang.

**Kata Kunci :** *Musyarakah Mutanaqishah, Kesyarahan Perbankan Syariah, Produk KPR Inden*

**THE IMPLEMENTATION OF SHARIA ON THE MUSHARAQA MUTANAQISAH  
IN HOUSING LOANS PRODUCT OF SHARIA BANK  
(A Case Study on PT Bank BRI Syariah Tbk. As the Branch Office of Malang  
of East Java)**

**Pelangir Rizqa Widyawati**

Faculty of Economics and Business of Brawijaya University of Malang

Email : pelangirw@gmail.com

**ABSTRACT**

The purpose of this research is to discover the mechanism of sharia on musharaqa mutanaqisah in housing loans product of BRI Sharia. The primary and secondary data of this research were obtained from literature, articles, journals and websites on the internet and the subjects that were analyzed were the customers of BRI Sharia who choose Indent Housing Loans, the marketing employees of BRI Sharia of Branch Office of Malang, the joint circular concerning implementation instruction of financing musharaqa mutanaqisah of the customers of Internet Banking BRI Sharia and Sharia Supervisory Board by Financial Services Authority. Furthermore, the qualitative descriptive approach was applied on this research within case study method by focusing on the certain objects to be analyzed further. In addition, the data were collected by using several techniques and they were documentation and interview techniques, while the techniques used to verify the validity of the data were triangulation of data sources and research method.

The results of this research show that the housing loans product of BRI Sharia of the branch office of Malang that implement the musharaqa mutanaqisah, is in accordance with the sharia aspects based on the appropriateness of the contract, terms and conditions, pillars in terms of Qur'an, hadith and National Sharia Council Fatwa of Indonesian Council of Ulama. Moreover, the implementation of Indent Housing Loans product has been implemented correctly by one of the customers of BRI Sharia complies within the regulations of BRI Sharia of the branch office of Malang.

**Keywords : Musharaqa Mutanaqisah, The Sharia Aspects of Sharia Bank, Indent Housing Loans Product**

**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**1.1 Latar Belakang**

Sebagai manusia untuk mempertahankan hidupnya harus memenuhi kebutuhan yang mendasar yaitu kebutuhan primer. Kebutuhan primer ini terdiri dari sandang, papan, pangan. Papan sendiri memiliki arti tempat tinggal (hunian) untuk berlindung dan sebagai tempat berkumpul. Di Indonesia sendiri memiliki permintaan terhadap hunian tempat tinggal yang tinggi setiap tahunnya.

**Tabel 1.1 Presentasi Rumah Tangga terhadap hunian menurut provinsi dan seluruh Indonesia**

**Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Dan Terjangkau Menurut Provinsi (Persen)**

Provinsi	Tahun			
	2015	2016	2017	2018
DKI JAKARTA	99.25	99.49	99.49	99.36
JAWA BARAT	94.80	96.37	96.84	97.09
JAWA TENGAH	94.96	95.94	96.75	97.40
DI YOGYAKARTA	98.77	98.42	99.18	99.46
JAWA TIMUR	95.51	95.95	96.65	96.95
INDONESIA	92.85	94.00	95.05	95.70

Sumber : Badan Pusat Statistika

Bisa dilihat tabel tersebut maka pada tahun 2015 sampai 2018 memiliki kenaikan setiap tahunnya terhadap permintaan hunian layak di Indonesia. Oleh karena itu permintaan meningkat bisa dilihat dari faktor penunjang yaitu jumlah penduduk dan pendapatan meningkat setiap tahunnya. Dengan melihat kondisi seperti ini mendorong pihak pengembang (*developer*) dan perbankan untuk melebarkan peluang dibidang perumahan.

Di Indonesia ini memiliki jenis perbankan yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah. Keduanya memiliki perbedaan dalam segi sistematika. Suatu sistem

perbankan syariah yang berkembang di Negara Indonesia saat ini berdasarkan hukum islam yang ditetapkan oleh iB (Islamic Banking) industri perbankan syariah di Indonesia. Banyaknya Perbankan syariah saat ini cukup tidak asing ditelinga masyarakat dan sudah menjamur diseluruh daerah pelosok Indonesia. Produk yang ditawarkan tentunya bersyariat islam dalam pemberian kebutuhan nasabah. Nasabah memiliki tujuan dalam memilih perbankan syariah yang sangat efisien yaitu menghimpun dan menyalurkan dana tanpa adanya *riba*.

Dalam menjalankan prinsip syariah, Bank syariah harus menjunjung pilar dalam melakukan aktivitas *muamalah* dan mengamalkan nilai keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan bank maupun nasabah. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus memberikan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai islam.

Peran perbankan syariah sangat penting dalam segi penghimpun dan penyaluran dana yang sebagai wadah penggerak roda perekonomian suatu negara agar potensi perekonomian di Indonesia berdaya hasil secara optimal. Selain itu, peran bank syariah juga sebagai pelaku sistem moneter dalam pembentukan dana masyarakat. Setelah dana masyarakat tersebut dapat dimanfaatkan kembali melalui produk penyediaan kredit.

Kredit merupakan jenis produk jasa bank yang dapat dimanfaatkan untuk mengembangkan usaha dan menanam investasi bagi nasabah dalam jangka panjang. Investasi tersebut disajikan perbankan dalam bentuk pembiayaan kredit rumah baru. Dengan hadirnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disebabkan adanya permintaan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah secara angsuran.

Produk KPR ini tidak hanya dikelola oleh bank konvensional namun juga bank syariah ikut mengeluarkan produk ini dengan sistem sesuai syariah islam.



Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB adalah suatu fasilitas pembiayaan yang berdasarkan prinsip islam yang dimana Bank Rakyat Indonesia Syariah ini memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah perseorangan dan membayarnya secara angsuran atau mencicil dalam jangka waktu yang disepakati.

Oleh sebab itu dalam Bank Syariah dibuat suatu perjanjian yang disebut akad *murabahah* dan akad *musyarakah*. Menurut Jurnal Abdullah Saeed tentang akad *Murabahah* yaitu prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Perjanjian ini memiliki kemudahan untuk nasabah dalam penentuan pembiayaan, pencatatan transaksi, serta perlakuan akuntansi dan hampir setiap pembiayaannya bersifat konsumtif. Maka dari itu perbankan memiliki peluang dalam produk yang dikeluarkan dalam memenuhi kebutuhan perumahan.

Selain itu bank syariah memiliki sistem suku bunga akan selalu tetap dan tidak naik turun seperti tingkat suku bunga di bank konvensional. Sedangkan akad *Musyarakah* merupakan akad kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, kepada dua belah pihak memberikan kontribusi dana (amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan beserta resiko akan ditanggung bersama. Pada akad ini harus ada ketetapan oleh semua perbankan syariah melalui sistem pembiayaan pembangunan dan modal.

Menurut fatwa DSN MUI no.73 tahun 2008, akad *Musyarakah* ini memiliki turunan akad yang berlaku yaitu *Musyarakah Mutanaqishah*. *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset yang dimana pada akad ini mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Pada sistem pembayaran ini merupakan salah satu mekanisme

pemindahan hak atas kepemilikan dan bentuk kerjasama berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* sudah dapat diimplementasikan pada produk perbankan akan tetapi belum sepenuhnya perbankan syariah menerapkan akad ini. Salah satu perbankan syariah yang sudah menerapkan akad ini pada KPR yaitu BRI Syariah pada salah satu cabangnya berada di kota Malang.

Berkaitan dengan latar belakang diatas, maka penulis mengangkat sebuah skripsi yang berjudul : **“Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqish dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi Kasus pada PT Bank BRISyariah Tbk. KC Malang, Jawa Timur)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu Bagaimana Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqish dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRI Syariah KC Malang ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian Perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqish dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KC Malang.

## **1.4 Batasan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dideskripsikan, maka penulis membatasi penelitian ini pada :

1. Obyek penelitian pada nasabah yang ikut bekerjasama dengan BRISyariah, dan pegawai bank syariah di BRI Syariah kantor cabang kota Malang. Selain itu ada pakar kesyariahan dari Dewan Pengawas Syariah oleh Ototirtas Jasa Keuangan (OJK).
2. Periode waktu penelitian hanya selama satu tahun, yakni pada tahun 2019. Hal ini dilakukan dengan tujuan agar data yang didapatkan merupakan data terbaru. Keterbatasan dalam rentang waktu tersebut tidak mengganggu proses pengukuran karena metode pengukuran kinerja yang digunakan tidak mensyaratkan rentang waktu yang panjang dan penelitian ini juga tidak menggunakan uji statistik.
- 3). Penelitian ini berfokus pada implementasi kesyariahan pada akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah di BRISyariah. Oleh karena itu penelitian ini merupakan penelitian kualitatif.

### 1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### a) Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis, sekurang-kurangnya dapat berguna sebagai tambahan wawasan serta perkembangan ilmu pengetahuan, bagi peneliti, dan juga bagi pembaca. Memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan yang dapat tercapai mengenai Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) DSN MUI di BRI Syariah KC Malang dan menjadikan referensi bagi peneliti selanjutnya.

#### b) Manfaat Grafis

- Bagi Penulis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta dapat mengaplikasikan dan mensosialisasikan teori yang diperoleh selama perkuliahan.

Bagi Pembaca

Dapat memberikan sumbangan pemikiran pada pembaca dalam mengetahui Bagaimana Implementasi Kesyarahan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRI Syariah KC Malang.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Konsep Akad Muamalah dalam Perbankan Islam

Secara etimologi, akad memiliki arti sebagai ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Akad menurut ulama fiqih mengartikan sebagai perikatan yang ditetapkan dengan *ijab-qabul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak objeknya. Pada perbankan akad diartikan sebagai suatu perjanjian tertulis yang berisi *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara kedua belah pihak dari lembaga perbankan dengan nasabah yang memuat hak dan kewajiban dengan prinsip syariah.

Akad memiliki asas dalam menjalankan antara kedua belah pihak yaitu asas sukarela (*ikhtiyari*), menepati janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhhtiyati*), tidak berubah (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan, transparansi, kemudahan, l'tikad baik dan sebab yang halal. Akan tetapi pada dasarnya akad dalam perbankan syariah menganut asas kebebasan dengan catatan tidak boleh melanggar syariat islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Rukun dalam akad perbankan memiliki 3 aspek yaitu 'aqid (orang yang melakukan akad meliputi pihak bank dan nasabah), *ma'qud alaih* (barang yang diakadkan) dan *sighat* (pengucapan *ijab-qabul* dalam penyerahan barang antara dua belah pihak).

Jenis akad dalam perbankan syariah dapat digolongkan menjadi akad *tijarah* (akad niaga yang dibolehkan mengambil keuntungan dari transaksi) dan akad *tabarru'* (akad dana kebajikan). Pada Akad *tijarah* dapat digolongkan pada

akad jual beli (*Murabahah, Istishna', dan Salam*), bagi hasil (*Mudarabah dan Musyarakah*) dan sewa (*Ijarah dan Ijarah Muntahia Bittamlik*).

## 2.2 Konsep Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah Pemenuhan kebutuhan konsumtif dalam pembelian rumah dengan jaminan/ anguna berupa rumah. KPR sendiri tergolong kategori kredit konsumtif maka digunakan dalam kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture. KPR memiliki fungsi yang sangat penting dalam proses kepemilikan tempat tinggal karna menurut Bank Indonesia mayoritas masyarakat mengandalkan KPR sebagai fasilitas pembiayaan dalam memiliki rumah.

KPR memiliki 5 jenis yaitu KPR Konvensional, KPR Bersubsidi, KPR Syariah, KPR Pembelian, KPR Take Over. KPR konvensional merupakan jenis kpr yang banyak diketahui oleh masyarakat dan hampir seluruh bank menyediakan produk perbankan ini. KPR Bersubsidi merupakan fasilitas dari pemerintah yang disalurkan melalui bank-bank selain itu keunggulan KPR ini memiliki uang muka dan bunga rendah yang diperuntukan masyarakat penghasilan rendah serta belum memiliki rumah KPR Pembelian yaitu jenis pembiayaan rumah dengan memberikan pinjaman uang untuk membeli rumah dan rumah yang akan dibeli menjadi jaminanya. KPR Take Over adalah fasilitas memindahkan KPR yang telah berjalan ke bank lain dengan keuntungan tambahan limit pinjaman.

KPR Syariah merupakan jenis KPR yang memiliki hukum islam dalam prinsip jual-beli (*murabahah*) juga berbeda dari KPR lainnya karena sistem pembiayaan melalui cicilan yang dibayarkan jumlahnya tetap dan harga rumah yang dibayarkan sudah ditambahkan dengan keuntungan bank. Sistem pembiayaan di KPR Syariah ini tidak menggunakan sistem kredit yang diterapkan

oleh KPR Konvensional melainkan penggunaan akad Murabahah dalam transaksi jual beli barang. Pada intinya bentuk akad murabahah ini dibentuk pada keuntungan yang disepekati dan mencapai tujuan yang diperoleh antar penjual dan pembeli.

### 2.3 Konsep Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah mutanaqisah* merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah syirkah yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok. Sementara *mutanaqishah* berarti mengurangi secara bertahap. Jadi arti dari *Musyarakah Mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang yang dimana kerjasama ini 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 yang berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Implementasi dalam operasional perbankan syariah pada akad ini yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah dalam pengadaan atau pembelian suatu barang yang dimana asset barang jadi milik bersama.

### 2.4 Konsep Kesyariahan dalam Perbankan Syariah

Berberapa aspek yang perlu dicermati dalam penggunaan apakah salah satu perbankan syariah telah menggunakan prinsip kesyariahan secara tepat.

Semua produk perbankan syariah tentu sudah melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional, namun tidak berlebihan apabila proses di lapangan dalam praktek perbankan baik dari aspek tertentu yang dibuat oleh otoritas, pelaku usaha (perbankan) maupun praktek dilapangan dalam bentuk penerapan praktis akan

dikritik dalam menjaga komitmen tentang kesyariahan. Aspek kesyariahan diukur dengan kesesuaian akad, syarat, rukun yang ditinjau dari Qur'an, Hadist, dan DSN MUI.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia dibentuk dalam mewujudkan aspirasi umat islam mengenai masalah perekonomian dalam mendorong penerapan ajaran islam dalam bidang perekonomian/keuangan yang dilaksanakan sesuai dengan tuntunan syariat islam. Tujuannya dalam efisiensi koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi/keuangan. Salah satu tugas dari DSN-MUI yaitu menetapkan fatwa atas sistem, kegiatan, produk, dan jasa Lembaga Keuangan Syariah serta mengawasi penerapan fatwa melalui Dewan Pengawas Syariah di Lembaga Keuangan Syariah. DSN-MUI memiliki wewenang terhadap Lembaga Keuangan Syariah dalam memberikan peringatan jika terdapat penyimpangan dari fatwa yang diterbitkan oleh DSN-MUI.

## 2.5 Studi Terdahulu

Selengkapnya, mengenai rekapitulasi studi studi terdahulu mengenai implementasi sistem inden pada produk kredit pemilikan rumah pada bank syariah ini dapat diamati pada **tabel 2.1 Studi Terdahulu** berikut ini :



Tabel 2.1 Studi Terdahulu

No.	Nama, Tahun, Judul	Tujuan	Metode	Temuan
1.	Putri Kamilatur Rohmi, 2015, Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang	Untuk mengetahui implementasi terhadap produk pembiayaan KPR Syariah yang beberapa bank syariah menggunakan akad <i>murabahah</i> dan <i>musyarakah mutanaqishah</i> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif</li> <li>• teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi.</li> <li>• Data yang diperoleh dianalisis dengan reduksi data, display data, verifikasi dan penarikan kesimpulan.</li> </ul>	Pada Bank Muamalat Lumajang akad yang diterapkan pada produk KPR Muamalat iB adalah akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> . Dalam akad ini nasabah dan bank sama-sama memberikan modal dalam hal kepemilikan rumah karena modal berasal dari dua pihak maka status kepemilikan juga menjadi milik bersama.
2.	M. Ridwan dan Syahrudin, 2013, Implementasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia	Untuk meneliti tentang jenis akad <i>musyarakah</i> kedalam pembiayaan rill asset seperti rumah atau properti pada perbankan syariah.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif</li> </ul>	Penggunaan <i>MMQ</i> dapat digunakan secara lebih luas oleh perbankan syariah diindonesia sebagai alternative pembiayaan property atau rumah dengan keunggulan produk perbankan syariah lebih kompetitif dengan diminati berbagai kalangan.

No.	Nama, Tahun, Judul	Tujuan	Metode	Temuan
3.	Ikhsan Dwitama. 2008. Studi Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada KPR Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat	Mengetahui satu permasalahan dalam pembagian resiko yang tidak adil dan terjadinya riba implisit pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB kongsi ini	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menggunakan penelitian kualitatif melalui konsep miles dan huberman dengan metode coding</li> </ul>	Hasil penelitian menunjukkan penerapan <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada produk KPR Muamalat iB kongsi sebagian besar sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI hingga dikeluarkannya regulasi yang lebih akomodatif.
4.	Winda Ika Praitivi & Moch Novi Rifa'i. 2017. Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi	Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana mekanisme produk hipotek (KPS) di BRI Syariah.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menggunakan metode wawancara dan survey dalam mengetahui mekanisme produk KPR di Bank BRISyariah KC Malang Kawi</li> </ul>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa produk hipotek (KPR) di BRI Syariah terdiri dari dua jenis: yaitu produk hipotek (KPR) Faedah dan ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT); dimana KPR Faedah menggunakan kontrak murabahah dan IMBT menggunakan ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT). Intinya, kedua produk yang dikeluarkan BRI Syariah itu sama, hanya ada mekanisme kerjanya yang berbeda. Di KPR Faedah, angsuran pokok

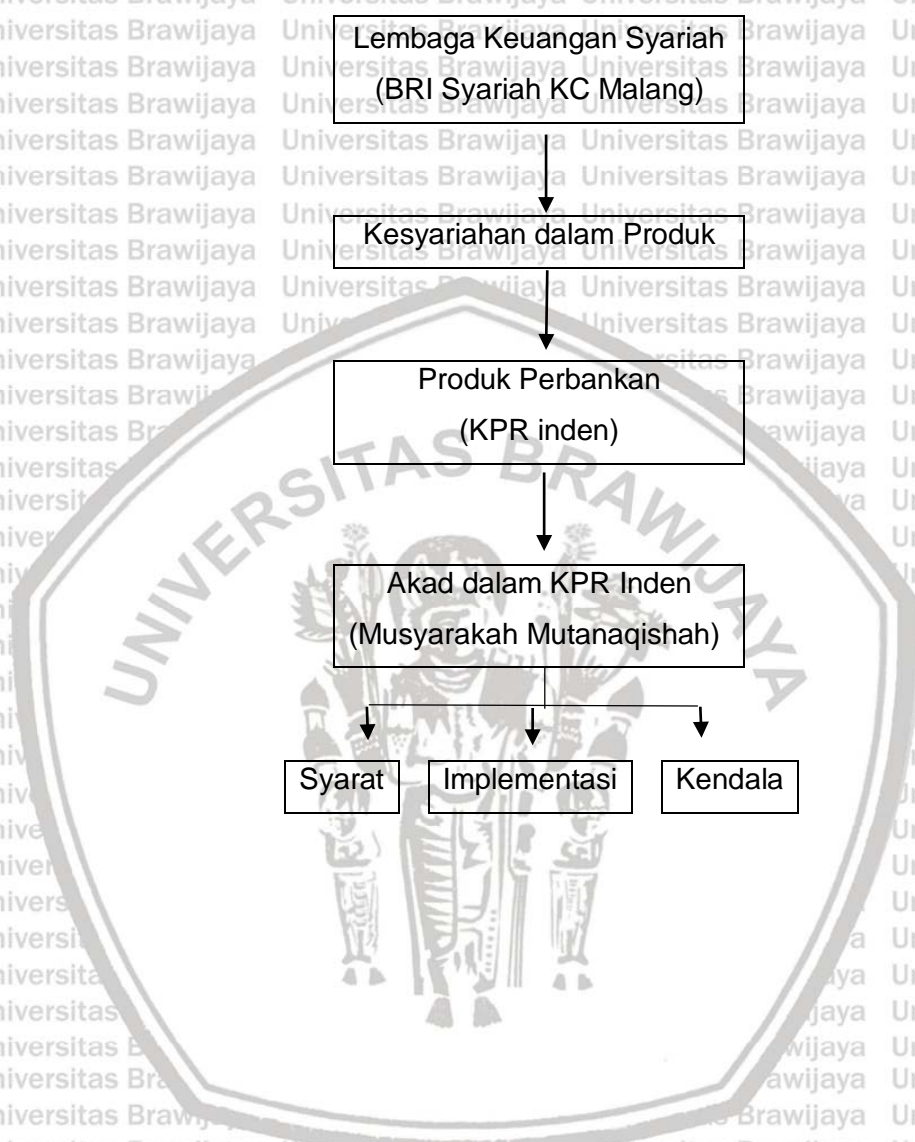
No.	Nama, Tahun, Judul	Tujuan	Metode	Temuan
				<p>akan lebih besar setiap periode angsuran sampai akhir pembayaran.</p> <p>Sedangkan angsuran pokok KPR IMBT ditetapkan sejak awal periode angsuran hingga akhir pembayaran. Istilah yang digunakan juga berbeda antara produk KPR Faedah dan KPR IMBT;</p> <p>di mana di KPR Faedah menggunakan istilah 'margin cicilan' untuk kepentingan bank, dan pada produk hipotek IMBT menggunakan istilah 'angsuran cicilan'.</p>

## 2.6 Kerangka Pikir Penelitian

Lembaga Perbankan yang berada di Indonesia memiliki 2 jenis yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank Konvensional yang memiliki sistem bunga sedangkan Bank Syariah memiliki sistem bagi hasil. Bank Syariah sendiri memiliki tata cara dan hukum materi syariah dengan berlandaskan dalil-dalil yang shahih. Sebelum itu Lembaga Keuangan Syariah diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah dalam membuat dan melaksanakan suatu kegiatan produk di perbankan syariah. Dewan Pengawas Syariah di Indonesia dikenal dengan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Islam yang bertugas sebagai mengkoordinasi permasalahan keuangan / perbankan dan melengkapi peraturan di lembaga keuangan syariah dalam mengeluarkan suatu produk yang terkandung dalam akad tersebut. Pada produk yang diterbitkan harus mengandung akad agar sesuai dengan syariat Islam. Akad akad tersebut yaitu Jenis akad dalam perbankan syariah dapat digolongkan menjadi akad *tijarah* (akad niaga yang dibolehkan mengambil keuntungan dari transaksi) dan akad *tabarru'* (akad dana kebajikan). Pada Akad *tijarah* dapat digolongkan pada akad jual beli (*Murabahah*, *Istishna'*, dan *Salam*), bagi hasil (*Mudarabah* dan *Musyaraqah*) dan sewa (*Ijarah* dan *Ijarah Muntahia Bittamlik*). Akad *Musyaraqah Mutanaqisah*

Peneliti meneliti studi kasus di BRI Syariah KC Malang. BRI Syariah memiliki banyak produk yang sesuai akad ekonomi Islam yaitu KPR inden. Dalam KPR inden sendiri terdapat syarat dan aturan dalam mengimplementasikan kesyariahan produk ini sesuai dengan akad, syarat, rukun dan fatwa DSN-MUI.

**Gambar 2.1 Kerangka Pikir Penelitian**



### BAB III METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini memiliki fokus untuk mengetahui strategi pemasaran yang memiliki pengaruh terhadap Implementasi Kesyarahan pada akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah. Jenis penelitian kualitatif diyakini sebagai jenis penelitian yang paling cocok dan mendukung dan mendukung untuk mencapai tujuan dari penelitian ini. Penelitian ini diharapkan menghasilkan temuan informasi Implementasi Kesyarahan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah. Kualifikasi penelitian kualitatif Deskriptif dengan pendekatan studi kasus (*case study*). Penelitian ini memusatkan diri secara intensif pada satu obyek tertentu yang mempelajarinya sebagai suatu kasus. Data studi kasus dapat diperoleh dari semua pihak yang bersangkutan, dengan kata lain dalam studi ini dikumpulkan dari berbagai sumber (Nawawi, 2003: 1).

#### 3.2 Lokasi Penelitian dan Unit Analisis

Lokasi penelitian ditentukan agar lebih fokus serta untuk mempermudah proses rangkaian penelitian. Lokasi penelitian berada di Bank Rakyat Indonesia Syariah yang beralamat Jalan Soekarno Hatta B15-B17, S12 Malang dan Cokelat Klasik Sulfat. Penentuan lokasi tersebut atas dasar narasumber yang lebih banyak tersedia serta mudah untuk didapat, mengingat judul proposal yang penulis ambil ini lebih marak penggunaannya di seluruh Indonesia.

Unit analisis adalah sesuatu yang berkaitan dengan komponen yang diteliti. Dengan mempertimbangkan hal diatas dan membatasi penelitian, Unit analisis dalam penelitian ini dapat berupa individu, kelompok, organisasi, benda dan

waktu tertentu sesuai dengan fokus permasalahannya, unit analisis yang berupa lembaga atau organisasi dapat berupa organisasi dalam skala terbatas. Pada unit analisis penelitian ini yaitu Implementasi Kesyariahan Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KC Malang.

### 3.3 Data dan Sumber Data

#### 3.3.1 Metode Pengambilan Data

Teknik metode pengumpulan data yang digunakan dalam penilitan ini antara lain

##### a. Teknik Dokumen :

Penelitian ini menggunakan teknik dokumentasi karena pada metode *content analysis* memfokuskan pada analisis dan pemahaman terhadap dokumen atau teks, sehingga dalam pengumpulan data ini hal pertama yang dilakukan menggunakan dokumentasi. Metode dokumentasi menurut Arikunto (2006) adalah metode pencarian data berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah dan kumpulan teks lainnya.

##### b. Teknik Wawancara :

Metode ini sangat penting dalam mengkonfirmasi pendukung keabsahan data yang diperloeh dari hasil teknik dokumentasi. Teknik wawancara menurut Esterber Sugiyono (2015) adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab sehingga menghasilkan kontribusi makna dalam suatu topic. Penelitian ini menggunakan teknik wawancara terstruktur karena penelitian ini memberikan pernyataan terakait Implementasi Slsitem Indent Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah studi kasus BRI Syariah kota Malang

yang telah disusun secara sistematis berdasarkan data hasil teknik dokumentasi.

### 3.3.2 Jenis Data

Menurut Sukmadinata (2005), penelitian kualitatif diartikan sebagai konstruktivisme yang berasumsi bahwa kenyataan itu berdimensi jamak, interaktif dan suatu pertukaran pengalaman social yang diinterpretasikan oleh setiap individu. Dalam jenis penelitian ini, dipercaya kebenaran yang dinamis dan ditemukan hanya melalui penelaahan terhadap orang-orang melalui interkasinya dengan istuasi social mereka (Danim,2002). Pada Penelitian ini akan memberikan eksplorasi, pendalaman dan pendeskripsian data yang diperoleh dengan tujuan menunjukkan berbagai perspektif terkait Implementasi Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRI Syariah KC Malang.

### 3.3.3 Sumber Data

Penelitian ini menggunakan satu kategori yaitu :

#### a. Data Primer

Menurut Sugiyono (2010), Sumber Primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sedangkan data primer berasal dari data yang diperoleh secara langsung dari objek yang diteliti baik dari objek individual (responden) maupun dari suatu instansi yang dengan sengaja melakukan pengumpulan data dari instansi lainnya untuk keperluan penelitian Menurut Andi Supangat (2010). Dapat disimpulkan Data Primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari obyek yang diteliti dengan mengadakan penelitian dan wawancara.

#### b. Data Sekunder



Data yang telah dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini yang sumber data sekunder adalah literature, artikel, jurnal serta situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.

#### **3.4 Teknik Penentuan Informan**

Menurut pendapat Spradley dalam Faisal (1990:45) informan harus memiliki beberapa kriteria yang perlu dipertimbangkan yaitu :

1. Subjek yang telah lama dan intensif menyatu dengan suatu kegiatan atau medan aktivitas yang menjadi sasaran atau perhatian penelitian dan ini biasanya ditandai oleh kemampuan memberikan informasi di luar kepala tentang sesuatu yang ditanyakan.
2. Subjek masih terikat secara penuh serta aktif pada lingkungan dan kegiatan yang menjadi sasaran atau penelitian.
3. Subjek mempunyai cukup banyak waktu dan kesempatan untuk diminta informasi.
4. Subjek yang dalam memberikan informasi tidak cenderung diolah atau dikemas terlebih dahulu dan mereka relatif masih lugu dalam memberikan informasi.

Penentuan informan pada penelitian ini dilakukan dengan teknik purposive, di mana pemilihan dilakukan secara sengaja berdasarkan kriteria yang telah ditentukan dan ditetapkan berdasarkan tujuan penelitian. Adapun kriteria dan informan yang ditunjuk atau dipilih dalam penelitian ini adalah informan yang bersangkutan terhadap akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk KPR di BRI

Syariah KC Malang. Kriteria-kriteria informan dalam penelitian ini antara lain :

1. Nasabah yang memilih akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk KPR di BRI Syariah KC Malang.
2. Staff pegawai dibidang Marketing Kredit BRI Syariah KC Malang

3. Dewan Pengawas Syariah oleh Otoritas Jasa Keuangan.

### **3.5 Metode Interpretasi Data**

Dalam penelitian ini akan melakukan interpretasi data sebelum memasuki tahap lapangan dan pada saat berada di lapangan menggunakan model Miles dan Humberman. Proses metode interpretasi data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **3.5.1 Reading**

Pada hal ini dilakukan dengan cara membaca, mempelajari dan menulis gagasan pokok dalam data yang diperoleh Implementasi Kesyariahan dalam akad MMQ pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BRISyariah.

#### **3.5.2 Data Reduction**

Reduksi data ini dilakukan dengan meringkas hal pokok dan fokus pada hal yang penting. Dengan demikian, data yang diperoleh dapat memberikan gambaran yang lebih jelas serta mempermudah peneliti untuk mengumpulkan data yang selanjutnya diperlukan.

#### **3.5.3 Data Display**

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dilakukan dalam bentuk pernyataan secara singkat dalam bentuk bagan, table maupun grafik. Pada penyajian data ini akan lebih banyak disajikan dalam bentuk teks naratif.

#### **3.5.4 Conclusion Drawing / Verification**

Langkah terakhir pada proses interpretasi data pada penelitian ini yaitu menarik kesimpulan. Kesimpulan pada penelitian ini bertujuan dapat menjawab rumusan masalah dan memberi temuan baru atau solusi terkait kendala Implementasi Sistem Indent Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah pada BRI Syariah KC Malang.

### 3.6 Metode Keabsahan Data

Dalam memperoleh temuan yang dapat dipertanggung jawabkan, maka diperlukan teknik pemeriksaan yaitu Triangulasi Data. Mentriangulasi sumber data yang berbeda dengan memeriksa bukti yang berasal dari sumber-sumber tersebut. Triangulasi menurut Moleong (2006) adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut.

Dalam penelitian kualitatif memiliki pendekatan analisis data yang dapat memperkuat tafsir dan meningkatkan kebijakan program berbasis pada bukti yang telah tersedia. Triangulasi data ini berfungsi menyatukan informasi dan bisa menjawab pertanyaan terhadap kelompok resiko, efektivitas dalam suatu lingkungan yang dapat berubah. Triangulasi memiliki macam cara yaitu :

#### 3.6.1 *Triangulasi Sumber*

Mengecek ulang derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui sumber yang berbeda. Seperti membandingkan hasil pengamatan dengan wawancara dan membandingkan antara apa yang dikatakan umum dengan yang dikatan secara pribadi dengan hasil wawancara. Serta adanya peraturan dari DSN-MUI.

#### 3.6.2 *Triangulasi Metode*

Usaha mengecek keabsahan data pada temuan penelitian. Triangulasi metode dapat dilakukan dengan penggunaan lebih dari satu teknik pengumpulan data untuk mendapatkan data yang sama.

## BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab IV memaparkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan berdasarkan dengan rumusan masalah pada Bab 1 yaitu Bagaimana Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarah Mutanaqisah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) DSN-MUI di BRI Syariah KC Malang?. BAB IV akan mengkaji terkait Bagaimana Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarah Mutanaqisah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT BRI Syariah KC Malang melalui pendekatan penelitian kualitatif berdasarkan data yang diperoleh selama penelitian ini dilaksanakan yaitu teknik dokumentasi dan teknik wawancara.

Sebelum menjelaskan tentang hasil pengolahan data akan terlebih dahulu diuraikan data informan yang telah diwawancara oleh narasumber dengan baik secara langsung melalui media komunikasi tatap muka dan pemberian informasi dalam bentuk *e-book*. Berikut adalah data informan dalam penelitian ini.

**Tabel 4.1 Data Informan Penelitian**

Nama	Jabatan	Instansi
Fajar	Staff Marketing	BRI Syariah KC Malang
Tian dan Nia	Nasabah	Marketing Wings Group dan PPIC Maua Tama
Dewam Pengawas Syariah	Pakar Kesyariahan	Otoritas Jasa Keuangan

Sumber: Berbagai data diolah Penulis, 2019.

#### 4.1 Pembiayaan MMQ konsumen BRIS iB

Dokumen dalam pembiayaan MMQ Konsumer pada produk KPR inden di BRISyariah dijelaskan di Surat edaran NO. SE. B. 007-MDB/ 12-2017 tentang petunjuk pelaksanaan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Konsumer BRIS iB.

##### 4.1.1 Definisi Musyarakah Mutanaqishah

Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah adalah pembiayaan dengan prinsip Musyarakah yang porsi kepemilikan modal salah satu syarik (Bank) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap kepada nasabah sampai dengan jangka waktu pembiayaan dengan tujuan untuk membiayai kebutuhan dana untuk pembelian barang konsumtif berupa property, kendaraan bermotor, dan barang / jasa konsumtif lainnya dengan biaya ujah (sewa) disepakati setiap bulan oleh bank dan nasabah dalam jangka waktu pembiayaan tertentu.

##### 4.1.2 Hukum tentang Musyarakah Mutanaqishah

Suatu lembaga perbankan syariah harus terikat hukum positif dalam sistem operasional yang terikat dengan hukum Allah, jika melakukan pelanggaran berakibat *kemadharatan* didunia dan akhirat. Oleh karena itu dengan adanya peraturan dalam seluruh transaksi perbankan syariah harus memilihat dari kesesuaiannya dengan hukum di negara Indonesia yaitu Hukum perdata KUH Perdata, DSN MUI menurut Hukum Islam.

a. Kajian pada KUH Perdata :

- Pasal 1313 KUH Perdata (Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.)
- Pasal 1338 UU Hukum Perdata (Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak

dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.)

- Pasal 1320 UU Hukum Perdata (Syarat yang diperlukan dalam sahnyanya perjanjian terdapat Sepakat mereka yang mengikatkan diri, Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal.)

b. Menurut Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) :

- Al-Qur'an Surah Shad [38]: 24:

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ ...

"... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini ...."

- Al-Qur'an Surah al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

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

- Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata :

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 dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)

- Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi SAW bersabda :

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

- Kaidah Fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى تَحْرِيمِهَا

"Pada dasarnya, segala sesuatu dalam muamalah boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya."

- Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437:

هَذِهِ الْمُشَارَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا -كَالِإِجَارَةِ الْمُنتَهِيَةِ بِالْمُتَمَلِّكِ- عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكَهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيَمَتُهَا.

وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرِكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَقْوُضُ الْبَنْكُ عَمِيلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ.

وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرُفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كَلِّيًا أَوْ جُزْئِيًا، بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعُقْدِ عُقْدًا مُسْتَقْلَلًا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعُقْدِ الشَّرِكَةِ.

"Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena – sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik—bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsinya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsinya Bank tersebut. Di saat berlangsung, Musyarakah

mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah 'Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah."

#### 4.1.3 Musyarakah Mutanaqishah sesuai Kontemporer

Dalam penjelasan oleh Fatwa DSN-MUI, pada proses pemindahan porsi kepemilikan asset pada MMQ yang telah terjadi secara bertahap, akan tetapi proses pemindahan porsi dalam rentang waktu yang ditentukan. Pemindahan ini disebabkan pembelian dari pihak satu ke pihak yang lain. Menurut Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia terdapat Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah adalah Musyarakah atau syirkah yang berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.

Dalam mewujudkan lembaga keuangan yang bertujuan mengakomodir dan menjawab segala permasalahan ekonomi masyarakat di era modern ini, menjadikan fiqh klasik yang menjadi landasan utama dalam praktek perbankan syariah, perlunya tinjauan dan kajian ulang yang berupaya dalam perumusan fiqh perbankan kontemporer sebagai suatu landasan operasional yang diharapkan mampu menjawab permasalahan pada perbankan syariah pada masa ini. Hal ini bisa digabungkan kedalam inovasi dalam produk perbankan syariah dalam mewujudkan kontemporer yang berkembang sesuai kebutuhan masyarakat.

Inovasi produk menjadikan strategi prioritas bagi perbankan syariah dengan tujuan memiliki peran penting di pasar yang kompetitif. Oleh karena itu peneliti menggunakan objek penelitian di Bank BRISyariah KC Malang ini sudah mengeluarkan produk yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah sesuai kontemporer yaitu produk KPR inden BRISyariah.



#### 4.1.4 Tujuan Musyarakah Mutanaqishah

- Memberikan fasilitas pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah islam kepada calon nasabah yang membutuhkan fasilitas pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif.
- Mengembangkan fasilitas pembiayaan segmentasi konsumen yang dimiliki oleh Bank BRISyariah baik fasilitas pembiayaan KPR atau KKB sehingga dapat mengakomodasi berbagai kebutuhan konsumtif calon nasabah.
- Memberikan solusi bagi calon nasabah yang ingin memanfaatkan asset yang dimiliki menjadi jaminan lembaga keuangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif tanpa harus menjual asset tersebut secara mutlak.

#### 4.1.5 Manfaat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

##### a. Bagi Nasabah :

1. Nasabah mendapatkan fasilitas pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah islam.
2. Nasabah dapat memenuhi kebutuhan konsumtif dalam hal kepemilikan properti, kendaraan bermotor roda empat (mobil), dan kebutuhan konsumtif multiguna/multijasa lainnya yang pembeliannya dilakukan secara bertahap.
3. Nasabah dapat memanfaatkan asset yang dimilikinya untuk memperoleh dana tunai yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif multiguna/multijasa tanpa harus menjual asset yang dimilikinya tersebut secara mutlak kepada pihak Bank BRISyariah sebagaimana yang wajib dilakukan pada pembiayaan IMBT Konsumer BRIS IB.
4. Menjadi solusi bagi nasabah yang ingin memindahkan fasilitas pembiayaan KPR atau Pembiayaan KKB yang dimilikinya di Bank Konvensional maupun Bank Syariah lain yang disertai dengan

penambahan nilai pembiayaan (polafon) untuk digunakan memenuhi kebutuhan konsumtif multiguna/multijasa lainnya.

b. Bagi Bank BRISyariah :

1. Sebagai wujud syiar ekonomi islam bagi Bank BRISyariah.
2. Meningkatkan portofolio pembiayaan Bank BRISyariah, khususnya portofolio pembiayaan segmentasi konsumen.
3. Meningkatkan komposisi dana murah pada Dana Pihak Ketiga (DPK).
4. Meningkatkan fee base income dari biaya administrasi bank yang dibebankan kepada nasabah, dan dari biaya administrasi transaksi finansial pada tabungan/ giro BRISyariah yang wajib dimiliki oleh nasabah apabila mengajukan fasilitas pembiayaan MMQ konsumen BRIS iB.
5. Pengelolaan asset yang merupakan objek pembiayaan MMQ dilakukan dengan cara disewakan kepada nasabah. Pengelolaan dengan sistem sewa menyewa ini memungkinkan dilakukannya review dan penyesuaian atas Nilai Angsuran Sewa (ujrah) sesuai dengan ketentuan Bank BRISyariah sehingga Bank BRISyariah dapat mengatur pendapatan dari hasil penyewa asset.
6. Tersedia alternative produk atas tujuan pembiayaan yang diinginkan nasabah apabila tidak dapat diakomodasi oleh fasilitas pembiayaan KPR atau pembiayaan KKB Bank BRISyariah yang menggunakan skema Murabahah maupun skema IMBT.
7. Portofolio pembiayaan MMQ dapat dijadikan underlying asset transaksi sukuk atau asset buy kepada lembaga Keuangan Syariah (LKS) lain.

#### 4.1.6 Dasar Ketentuan Musyarakah Mutanaqishah pada KPR BRISyariah

A. Ketentuan Eksternal

- Ketentuan pemerintah :

1. UU no 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
2. Peraturan MA no 02 tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syariah
3. UU no 21 tahun 2011 tentang OJK.
- Fatwa dan Keputusan DSN MUI
  1. Fatwa DSN MUI No : 08/DSN-MUI/IV/ 2000 tentang Pembiayaan Musyawakah.
  2. Fatwa DSN MUI No : 09/DSN-MUI/IV/ 2000 tentang Pembiayaan Ijarah
  3. Fatwa DSN MUI No : 10/DSN-MUI/IV/ 2000 tentang Wakalah
  4. Fatwa DSN MUI No : 17/DSN-MUI/IX/ 2000 tentang Sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran
  5. Fatwa DSN MUI No : 19/DSN-MUI/IV/ 2001 tentang Al-Qardh
  6. Fatwa DSN MUI No : 43/DSN-MUI/VIII/ 2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh)
  7. Fatwa DSN MUI No : 49/DSN-MUI/II/ 2005 tentang Konversi Akad Murabah.
  8. Fatwa DSN MUI No : 56/DSN-MUI/V/ 2007 tentang Ketentuan Review Ujrah pada Lembaga Keuangan Syariah.
  9. Fatwa DSN MUI No : 71/DSN-MUI/VI/ 2008 tentang Sale and Lease
  - Back
  10. Fatwa DSN MUI No : 73/DSN-MUI/IX/ 2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah
  11. Fatwa DSN MUI No : 85/DSN-MUI/XII/ 2012 tentang Janji (Wa'ad) dalam transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah
  12. Fatwa DSN MUI No : 01/DSN-MUI/X/ 2013 tentang Pedoman implementasi musyarakah mutanaqishah dalam produk pembiayaan

13. Keputusan DSN MUI No : 01/DSN-MUI/X/ 2013 tentang Pedoman implementasi musyarakah mutanaqishah dalam produk pembiayaan

14. Fatwa DSN MUI No : 89/DSN-MUI/XII/ 2013 tentang Pembiayaan ulang (refinancing) syariah

15. Fatwa DSN MUI No : 90/DSN-MUI/X/ 2013 tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah

16. Fatwa DSN MUI No : 101/DSN-MUI/X/ 2016 tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah

17. Fatwa DSN MUI No : 102/DSN-MUI/X/ 2016 tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah untuk produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-indent.

- Ketentuan Bank Indonesia :

1. Peraturan BI nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Vallue untuk pembiayaan property dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

2. Surat edaran BI nomor: 18/19/DKMP/2016 tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Vallue untuk pembiayaan property dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

- Ketentuan OJK :

1. Peraturan OJK No : 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian kualitas asset bank umum syariah dan unit usaha syariah

2. Surat edaran OJK No : 8/SEOJK.03/2015 tentang Penilaian kualitas asset bank umum syariah dan unit usaha syariah

3. Peraturan OJK No : 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan unit usaha syariah

4. Surat edaran OJK No : 36/ SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan unit usaha syariah

5. Buku standar produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah edisi 2016

6. Peraturan OJK No : 44/POKL.03/2017 tentang Pembatasan pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank umum untuk pengadaan tanah dan/atau pengelolaan tanah.

- Ketentuan lainnya : ketentuan eksternal lain yang berlaku dikeluarkan oleh pihak lembaga berwenang setelah diterbitkan.

#### B. Ketentuan Internal

- Ketentuan Internal dari pihak BRISyariah yaitu Dewan Pengawas Syariah. Dewan Pengawas Syariah ini bertugas sebagai mengawasi kebijakan di brisyariah agar sesuai dengan hukum syariah dan perbankan di Indonesia. Dewan Pengawas Syariah di BRISyariah hanya terdapat di internal. Oleh karena itu yang bertanggungjawab atas segala Dewan Pengawas Syariah yaitu Ketua DPS.

- Opini Dewan Pengawas Syariah (DPS) Bank BRISyariah :

1. Opini DPS No : 024/BRIS/DPS/IV/2009 tanggal 04 Maret 2009 tentang Fatwa dan implementasi skema musyarakah mutanaqishah

2. Opini DPS No : 019/BRIS/DPS/11/2009 tanggal 18 Februari 2009 tentang Ketentuan take over pembiayaan dari bank konvensional dan bank syariah lainnya ke BRISyariah

3. Opini DPS No : 005/BRIS/DPS/I/2010 tanggal 19 Januari 2010 tentang Take over pembiayaan murabahah (KPR) dari bank syariah lain ke BRISyariah
4. Opini DPS No : 026/BRIS/DPS/VIII/2010 tanggal 31 Agustus 2010 tentang Biaya-biaya terkait fasilitas qardh dalam rangka take over pembiayaan
5. Opini DPS No : 037/BRIS/DPS/X/2010 tanggal 26 Oktober 2010 tentang Penjelasan take over pembiayaan dengan penambahan plafon
6. Opini DPS No : 006/BRIS/DPS/I/2012 tanggal 24 Januari 2012 tentang Biaya ganti rugi atas pelunasan dipercepat untuk rahn (gadai), KLM, dan pembiayaan lainnya.
7. Opini DPS No : 021/BRIS/DPS/IX/2012 tanggal 25 September 2012 tentang Biaya Ta'widh (ganti rugi)
8. Opini DPS No : 005/BRIS/DPS/III/2013 tanggal 28 Maret 2013 tentang Pembiayaan mikro dengan skema musyarakah, MMQ, dan PrKS.
9. Opini DPS No : 018/BRIS/DPS/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014 tentang Pengembangan produk pembiayaan dengan akad MMQ
10. Opini DPS No : 022/BRIS/DPS/XII/2014 tanggal 18 Desember 2014 tentang Fitur pembiayaan MMQ
11. Opini DPS No : 007/BRIS/DPS/III/2015 tanggal 10 Maret 2015 tentang Mekanisme perubahan nisbah bagi hasil pada produk MMQ
12. Opini DPS No : 010/BRIS/DPS/IV/2015 tanggal 02 April 2015 tentang Mekanisme pembiayaan MMQ pada segmen mikro
13. Opini DPS No : 018/BRIS/DPS/VI/2015 tanggal 16 Juni 2015 tentang Porsi objek sewa dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah
14. Opini DPS No : 029/BRIS/DPS/VIII/2015 tanggal 13 Agustus 2015 tentang Pembahasan draft akad MMQ

15. Opini DPS No : 012/BRIS/DPS/IV/2016 tanggal 14 April 2016 tentang Mekanisme take over dan refinancing pembiayaan menggunakan akad IMBT dan MMQ

16. Opini DPS No : 059/BRIS/DPS/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Draft akad Al-ijarah Al-maushufah Fi Al-dzimmah

17. Opini DPS No : 060/BRIS/DPS/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Draft akad pembiayaan MMQ

18. Opini DPS No : 006/BRIS/DPS/II/2017 tanggal 13 Februari 2017 tentang Mekanisme Ba'l Al Hishah dalam akad MMQ

19. Opini DPS No : 019/BRIS/DPS/V/2017 tanggal 24 Mei 2017 tentang Penurunan porsi (hishshah) pada asset musyarakah dan pembayaran ujarah atas sewa PPR inden menggunakan akad MMQ dimana objek MMQ masih dalam proses pembangunan

20. Opini DPS No : 020/BRIS/DPS/V/2017 tanggal 24 Mei 2017 tentang Akad al-ijarah al-mausufah fi al-dzimmah dalam rangka pembiayaan PPR inden yang menggunakan akad MMQ

21. Opini DPS No : 021/BRIS/DPS/V/2017 tanggal 24 Mei 2017 tentang Objek dan agunan MMq menjadi agunan skema pembiayaan lain

22. Opini DPS No : 022/BRIS/DPS/V/2017 tanggal 24 mei 2017 tentang Pembiayaan refinancing menggugunakan akad MMQ

23. Opini DPS No : 055/BRIS/DPS/XI/2017 tanggal 10 November 2017 tentang Penjelasan tambahan terkait maksimal refinancing dengan akad MMQ pada opini DPS no. 22/BRIS/DPS/XI/2017 tentang pembiayaan refinancing menggunakan akad MMQ.

- Kebijakan Umum pembiayaan Bank BRIsyariah edisi April 2009
- Pedoman pemberian Pembiayaan Konsumer edisi April 2009

- Petunjuk pelaksanaan pembiayaan
- Surat Keputusan
- Nota Dinas
- Ketentuan lainnya.

#### 4.1.7 Skema Musyarah Mutanaqishah pada di BRISyariah



**Gambar 4.1 Alur Pembelian aset yang tidak tersedia (indent)**

Keterangan :

1. Calon nasabah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB kepada Bank BRISyariah dengan menyerahkan seluruh dokumen persyaratan permohonan Pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB.
2. Unit Kerja melakukan investigasi dan analisa berdasarkan data-data yang diserahkan oleh Calon nasabah termasuk didalamnya melakukan penilaian terhadap aset yang akan menjadi obyek pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB untuk menentukan nilai yang wajar dalam rangka menetapkan besar nilai modal yang disertakan oleh Bank dan Nasabah dalam bersyariah, dan selanjutnya unit kerja memberikan usulan pemberian pembiayaan kepada Komite Pembiayaan.



3. Dalam hal usulan pemberian fasilitas pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB disetujui oleh Komite Pembiayaan, maka Unit kerja membuat dan mengirimkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) yang berisi syarat dan ketentuan pemberian fasilitas pembiayaan kepada calon nasabah. Namun jika komiten pembiayaan tidak menyetujui usulan pemberian fasilitas pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB kepada calon nasabah, maka unit kerja membuat dan mengirimkan Surat Penolakan kepada calon nasabah.

4. Apabila calon nasabah telah menerima SP3 dan menyetujui syarat dan ketentuan pemberian fasilitas pembiayaan yang tercantum didalamnya, maka calon nasaabah wajib memenuhi seluruh syarat realisasi pembiayaan termasuk diantaranya adalah pembukaan Tabungan/Giro a.n Calon Nasabah di Bank BRISyariah, penyediaan dana pada rekening Tabungan/Giro a.n Calon Nasabah di Bank BRISyariah untuk pemenuhan Modal Nasabah dan pembayaran Biaya Premi Asuransi/Penjaminan/Blokir Dana/lainnya, dan pemenuhan syarat dan ketentuan lainnya.

5. Bank BRISyariah dan calon nasabah melakukan penandatanganan akad pembiayaan MMQ-IMFZ konsumer BRIS iB dan dilanjutkan dengan pembukaan dan penyediaan dana fasilitas Pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB. Dana fasilitas pembiayaan MMQ konsumer BRIS iB tersebut menjadi modal Bank yang disertakan ke rekening Tabungan/Giro a.n Nasabah di Bank BRISyariah. Khusus untuk tujuan pembiayaan pembelian rumah tinggal/ruko/rukan idnen, maka setelah Modal Bank tersedia di rekening Tabungan/Giro a.n Nasabah selanjutnya dilakukan blokir (berdasarkan Surat Kuasa blokir dan buka blokir dari nasabah) atas Modal Bank tersebut selama masa pembiayaan. Pencairan dana blokir dilakukan secara bertahap berdasarkan progress penyelesaian bangunan.

6. a. Berdasarkan Akad MMQ Konsumer BRIS iB, maka nasabah bertugas melakukan pembelian asset (Objek Pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB) kepada pihak penjual.
  - a. Berdasarkan pembelian yang dilakukan oleh Nasabah, maka asset menjadi milik bersama Bank BRISyariah dan nasabah.
7. Aset selanjutnya dikelola dengan cara disewakan kepada nasabah oleh Bank BRISyariah yang berdasarkan Akad MMQ Konsumer BRIS iB bertugas melakukan pengelolaan atas asset sehingga dapat memberikan pendapatan bagi para syarik (Bank BRISyariah dan Nasabah), melalui penandatanganan Akad Ijarah sehingga menghasilkan pendapatan dari Angsuran Sewa yang akan dibagikan antara para syarik (Bank BRISyariah dan Nasabah).
8. Nasabah selaku Musta'jir (penyewa asset) melakukan pembayaran angsuran sewa sesuai dengan ketentuan yang telah disepekatinya antara nasabah (Musta'jir) dan para syarik (selaku Pemilik Aset).
9. Nasabah (selaku salah satu pemilik asset) kemudian melakukan pembelian secara bertahap atas hishsah Bank BRISyariah pada asset dengan menggunakan porsi bagi hasil miliknya yang diperoleh dari Ujrah atas penyewaan asset kepada Musta'jir.
10. Khusus pembiayaan dengan tujuan pembelian rumah tinggal/ruko/rukan inden, maka Bank BRISyariah dan Nasabah melakukan monitoring terhadap penyelesaian bangunan yang dilakukan oleh Developer/Penjual.
11. Berdasarkan progress penyelesaian bangunan oleh Developer/Penjual pada pembiayaan dengan tujuan pembelian rumah tinggal/ruko/rukan inden, maka Bank BRISyariah melakukan pembukaan blokir atas modal

Bank pada rekening tabungan/giro a.n nasabah di Bank BRISyariah untuk dibayarkan melalui transfer kepada Developer/Penjual.

12. Setelah asset tersedia secara utuh pada waktu yang ditentukan dengan kondisi jumlah dan spesifikasi asset sesuai dengan kesepakatan antara Penjual dan Nasabah yang bertugas melakukan pembelian asset, maka penjual menyerahkan asset yang merupakan objek pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB tersebut kepada Bank BRISyariah (pengelola asset) untuk selanjutnya diserahkan kepada nasabah (Mustajir).

13. Setelah seluruh Hishshah Bank BRISyariah beralih kepada nasabah (fasilitas pembiayaan lunas), maka Bank BRISyariah menyerahkan asset kepada nasabah.

**Catatan :**

Khusus untuk pembiayaan KPR MMQ Konsumer BRIS iB, apabila asset yang merupakan Objek Pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB masih dalam kondisi inden (dalam tahap pembangunan) maka akad pembiayaan MMQ Konsumer BRIS iB yang digunakan adalah Akad Pembiayaan IMFZ-MMQ Konsumer BRIS iB dengan mengacu kepada ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor : 102/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad Al-ijarah Al-Masushufah Fi Al-Dzmimmah untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) – inden dan Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan aktivitas bank umum syariah dan unit usaha syariah beserta perubahannya.

**4.1.8 Rukun Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada di BRISyariah**

Dalam rukun yang harus dipenuhi dalam melakukan akad Musyarakah Mutanaqishah dengan menghilangkan salah satu dari semua rukun yang ada.

Rukun tersebut diantaranya : Ijab Kabul (Shighat), Adanya dua belah pihak yang berakad, objek akad, dan nisbah bagi hasil.

#### 4.1.9 Objek Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada di BRISyariah

**Tabel 4.2 Obyek Pembiayaan MMQ di BRISyariah**

no	Fasilitas Pembiayaan	Pola Pembiayaan	Objek Pembiayaan	
			Fixed Income	Non Fixed Income
		Pembelian Properti	1. Tanah Kavling < 2.500 m2 siap huni	1. Rumah tinggal siap huni
			2. Rumah tinggal siap huni	2. Rumah toko siap huni
			3. Rumah toko siap huni	3. Rumah kantor siap huni
			4. Rumah kantor siap huni	3. Rumah kantor siap huni
			5. Unit apartmen siap huni	
	Kepemilikan Rumah (KPR)	Refinancing Properti	1. Tanah Kavling < 2.500 m2 siap huni	1. Tanah Kavling < 2.500 m2 siap huni
			2. Rumah tinggal siap huni	2. Rumah tinggal siap huni
			3. Rumah toko siap huni	3. Rumah toko siap huni
			4. Rumah kantor siap huni	4. Rumah kantor siap huni
			5. Unit apartmen siap huni	5. Unit apartmen siap huni
		Take Over KPR	1. Tanah Kavling < 2.500 m2 siap huni	Tidak Diperkenankan
			2. Rumah tinggal siap huni	
			3. Rumah toko siap huni	
			4. Rumah kantor siap huni	
			5. Unit apartmen siap huni	

#### 4.1.10 Syarat Nasabah Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di BRISyariah

1. Berkewarganegaraan WNI
2. Usia calon nasabah (minimal 21 tahun atau telah menikah)
3. Pekerjaan calon nasabah :
  - a. Fixed Income : yang bekerja di Perusahaan BUMN/BUMD, Swasta Nasional, Profesi.
  - b. Non-Fixed Income : yang bekerja di Wiraswata, PT, CV, Firma, Yayasan, Perorangan.

### c. Jenis Profesi yang dihindari :

- Seniman
- Pengacara
- Profesi dengan resiko kecelakaan tinggi (olahragawan jenis ekstrim, pengawal pribadi, debt collector)
- Profesi dengan waktu kerja dominan diluar Indonesia (pelaut, pilot internasional)
- Profesi dengan nilai penghasilan didapat dari komisi (agen asuransi, marketing kartu kredit, dll)
- Pemangku jabatan politis (anggota dan staff ahli DPR/MPR).

4. Calon nasabah tidak terdaftar pembiayaan kredit macet

5. Calon nasabah bersedia membuka rekening tabungan/giro BRISyariah atas nama pribadi.

6. Calon nasabah bersedia menyediakan dana pada rekening untuk digunakan porsi modal nasabah dan pelunasan realisasi pembiayaan.

#### **4.2 Praktik pada Sistem di BRISyariah dan Mekanisme Nasabah memilih produk KPR Inden dengan akad Musyarakah Mutanaqisah**

Mekanisme KPR Inden di BRISyariah ini memiliki 2 jenis perjanjian kerjasama yaitu Developer dan perorangan (nasabah). Hal ini sejalan dengan penjelasan yang diberikan oleh Bapak Fajar,

“...untuk mekanisme itu sendiri yang jelas untuk KPR inden ini ada dua jenis yaitu yang pertama KPR yang bekerjasama dengan Developer sama yang kedua dengan Perorangan..”

Dikutip dari bersumber dari Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1974, Dalam melaksanakan kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian tanah menurut peraturan ini yang dimaksud

“Perusahaan Pembangunan Perumahan” adalah suatu perusahaan yang

berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas suatu area tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Sebelum melakukan kerjasama dengan developer, BRISyariah memiliki syarat yang dijelaskan oleh Pak Fajar sebagai berikut ini,

“...yang jelas kita untuk teknis developer untuk kerjasama kita analisa dahulu (misalnya developer ini namanya menggunakan CV, PT atau perorangan ) dari situ kita lihat dari pendirian dan susunan pengurus setelah itu kita proses BI Checking atau slip dari OJK untuk memastikan struktur pengurus developer tidak terlibat masalah perbankan. kita bisa lihat dari slip setelah kita dinyatakan itu semuanya beres clear tidak masalah kita lakukan appocite global untuk melihat nilai wajar perumahan yang dia miliki. disitu juga price list yang diberikan developer untuk perumahan tersebut wajar atau tidak setelah kita melihat analisa terkait jaminan yang proper artinya sudah atas nama PT nya atau pengurusnya sudah benar maka permasing masing kavling kita yakini semua sudah proper semua hal itu kita bisa melakukan tanda tangan perjanjian kerjasama dalam penjualan rumah melalui BRISyariah.”

Pada pemilihan developer ini pihak BRISyariah tidak menentukan pada segi developer syairah atau non-syariah. Developer didaerah Malang yang bekerjasama dengan BRISyariah KC Malang seperti yang dicontohkan oleh bapak Fajar yaitu

“...untuk developernya itu Turen indah property kemudian adalagi itu mutiara bandara itu didaerah pakis, adajuga perumahan bunga property itu diaerah buring itu yang sudah bekerjasama dengan BRISyariah.”

Dalam mekanisme kerjasama dengan perorangan (nasabah) dilihat dari segi pembiayaan melalui angsuran. Angsuran dildapat dari 50 % dari gaji atau hasil usaha nasabah tersebut. Pak Fajar memberikan penjelasan contoh sebagai berikut,

“...Seperti contoh dengan gaji Rp 4 juta dapat memeperoleh angsuran misal 2 juta. Nantinya pihak BRISyariah melihat daftar tabel angsuran yang selanjutnya ditentukannya estimasi waktu jatuh tempo yang agar bisa mendapatkan plaffon (jumlah pembiayaan). Semakin panjang jatuh tempo bisa mendapatkan plaffon yang lebih tinggi.”

Contoh jenis pembiayaan pada produk KPR inden ini seperti BRISyariah sepenuhnya membantu nasabah dalam pembiayaan 100 % pembangunan dari segi tanah dan bangunan, selain itu jika nasabah ingin membangun rumah tetapi nasabah sudah memiliki lahan tanah untuk dijadikan bangunan rumah hal itu pihak BRISyariah hanya membantu dalam pembiayaan pembangunannya saja.

Contoh kasus pada penelitian oleh nasabah Bank BRISyariah KC Malang bernama Bapak Tian dan Ibu Nia yang sudah bekerjasama oleh pihak BRISyariah ini dengan kasus nasabah sudah memiliki lahan yang meminta pihak BRISyariah membantu dalam proses pembiayaan pembangunan rumah, hal tersebut penjelasan sebagai berikut,

“iya betul. Kita sudah mempunyai tanah terus memang sebenarnya tujuan dari awal yaitu pengajuannya untuk pembangunan rumah. Jadikan langsung saja dari mas fajarnya (Staff marketing BRISyariah). Sebenarnya kita dari dulu gak memilih produknya karena emang tujuannya sudah jelas mas fajarnya jugak langsung memberikan (hmm... apanamanya) opsi jugak sudah sesuai opsi pilihan langsung saja untuk pembangunan rumah.”

Peneliti mendapatkan informasi yaitu nasabah ini sudah berkeluarga yang keduanya memiliki profesi sebagai pegawai swasta. Menurut bapak Tian, Faktor nasabah memilih KPR Inden ini kepada BRISyariah ini yaitu pada perbankan ini membutuhkan dana dengan cepat, memiliki cicilan yang ringan dan sistem yang digunakan mudah dan sesuai syariah. Berikut penjelasan dari Pak Tian,

“iya itu juga faktor utama ya mbak ya ciclan yang masih dijangkau dan masih di nego dan juga jugak sistemnya dibrisyariahnya inikan (hmm...) secara syariat islam jadi modelnya bukan bunga tapikan (hmm..) harga jual harag beli. Itu alasan bikin mantep.”

Oleh karena itu pihak BRISyariah memberikan kesepakatan kepada nasabah dalam limit peminjaman pendanaan yaitu  $\frac{1}{4}$  dari harga penjualan menjadi keuntungan bank. Pada kasus seperti ini nasabah seperti bapak Tian dan Ibu Nia yang tidak melakukan kerjasama pada Developer, Hal itu pada pihak Bank melakukan syarat yaitu RAB. Menurut Djojowiriono (1984), RAB merupakan

Perkiraan biaya yang diperlukan untuk setiap pekerjaan dalam suatu proyek konstruksi sehingga akan diperoleh biaya total yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu proyek.

Nasabah tidak merasakan kendala dari pihak bank akan tetapi ada kendala dalam proses pemabangunan yang disebabkan oleh faktor alam. Sebelumnya nasabah diberikan syarat dalam pengajuan produk KPR Inden syariah ini yaitu dengan membuka rekening di BRISyariah dan menjelaskan sesuai akad yang diberikan sesuai dengan aturan hukum dan RAB.

#### 4.3 Analisis Kesesuaian antara Teori dan Praktik dalam kesyariahan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada Bank BRISyariah KC Malang, didapatkan beberapa kesesuaian kesyariahan pada produk KPR yang sudah diimplementasikan dalam praktik pada nasabah dengan teori fatwa DSN-MUI.

**Tabel 4.3 Analisis Kesesuaian Kesyariahan**

No.	Uraian	Teori	Praktik
1.	Ketetapan hukum musyarakah mutanaqishah	Menurut Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia terdapat Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau syirkah yang berkurang disebabkan pembelian	Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BRISyariah didasarkan pada ketentuan eksternal yaitu pihak DPS BRISyariah yang merujuk pada ketentuan DSN-MUI



No.	Uraian	Teori	Praktik
		secara bertahap oleh pihak lain.	
2.	Mekanisme syarat akad Musyarakah Mutanaqishah	Menurut Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-muzani bersabda : Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.	Syarat dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah terdiri dari calon nasabah (WNI,usia diatas 21 tahun atau sudah menikah, dll), objek pembiayaan.
3.	Objek Pembiayaan produk KPR Inden akad	Menurut standar Produk Perbankan syariah Musyarakah &	Pola pembiayaan produk KPR Inden di BRISyariah terbagi menjadi 3 golongan yaitu Pembelian property,

No.	Uraian	Teori	Praktik
	Musyarakah	Musyarakah	refinancing property dan take
	Mutanaqishah	Mutanaqishah oleh OJK : -Obyek pembiayaan MMQ harus ditentukan secara jelas Kuantitas dan kualitas ditetapkan dispekati secara jelas	over kpr dengan objek pembiayaan yang dikelompokan sesuai pendapatan pekerjaan nasabah. serta

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



BAB V

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan pada BAB IV, berikut kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini serta saran yang dapat diberikan kepada beberapa pihak terkait.

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa Implementasi Kesyariahan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan konsep dan peraturan terhadap produk KPR inden di BRISyariah ini sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang dikeluarkan dan diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah. Aspek kesyariahan diukur dengan kesesuaian akad, syarat, rukun yang ditinjau dari Qur'an, Hadist, dan DSN MUI.. Menurut Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437:

هذه المُشَارَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا -كَالِإِجَارَةِ الْمُنتَهِيَةِ  
بِالْمُتَمَلِّكِ عَلَى وَغْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكَهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي  
الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيَمَتَهَا.

وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شِرْكَةً عِيَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرَفَانِ بِرَأْسِ  
الْمَالِ، وَيَقْوُضُ الْبَنْكُ عَمِلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ.  
وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرُفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كَلِيًّا أَوْ جُزْئِيًّا،  
بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقْلَلًا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِكَةِ.

"Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena –sebagaimana  
ljarah Muntahiyah bi-al-Tamlik—bersandar pada janji dari Bank kepada mitra  
(nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya  
dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank

tersebut. Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah 'Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah."

## 5.2 Saran

Merujuk pada kesimpulan dari penelitian ini, berikut saran yang dapat diberikan kepada pihak terkait :

1. Untuk pihak DSN MUI sebagai penerbit regulasi peraturan hukum islam, melakukan perbandingan fiqh kontemporer terhadap akad Musyarakah Mutanaqishah pada produk perbankan syariah.
2. Untuk pihak BRISyariah KC Malang sebagai suatu lembaga keuangan perbankan, melakukan inovasi produk tentang akad Musyarakah Mutanaqishah dalam meningkatkan tingkat permintaan nasabah dalam memilih produk yang terdapat di BRISyariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2004. Tentang : *Pengertian Rencana Anggaran Biaya menurut Djojowirono(1984).*<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/1528/05.3%20bab%203.pdf?sequence=8&isAllowed=y> (diakses pada tanggal 13 Januari 2020).
- Bachri, Bachtiar S. 2010. *Meyakinkan Validitas Data Melalui Triangulasi Pada Penelitian Kualitatif.* Jurnal, Teknologi Pendidikan Vol.10 No.1, Fakultas Ilmu Pendidikan Universitas Negri Surabaya.
- Badan Pusat Statistika. 2019. *Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian yang Layak dan terjangkau menurut Provinsi, 2015-2018.* <https://www.bps.go.id> . (17 Oktober 2019).
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. 2020. *Sekilas tentang DSN-MUI.* <https://dsnmu.or.id/kami/sekilas/>. (23 Januari 2020).
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyakah Mutanaqishah.*
- Dwitama, Ikhsan. 2008. *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat iB Kongsy Bank Muamalat.* Jurnal, Program Studi Manajemen, Fakultas EKonomi dan Bisnis Universitas Padjajaran Bandung.
- Fathurrahman, Ayief. 2010. *Meninjau Ulang Landasan Normatif Perbankan Syariah Di Indonesia (Telaah atas Teori Kontruksi Fiqh Klasik).* Magister Studi Islam UII, Kosentrasi Ekonomi Islam Yogyakarta.
- Hosen, Nadrattuzaman. 2009. *Musyarakah -Mutanaqishah.* Jurnal, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Vol. I , No.2, Juli 2009.

Menteri Dalam Negeri. 1974. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun*

1974 *Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.*

Mufid. Moh. 2016. *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer Dari Teori ke Aplikasi.* Jakarta : Prenada Media.

Pratiwi, I. Winda & Rifa'i, N. Moch. 2017. *Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi.* Jurnal, Falah Jurnal Ekonomi Syariah Vol. 2, No.2, Agustus 2017.

PT. Bank BRIsyariah Tbk. 2017. *Produk Perbankan Personal.* <http://www.brisyariah.co.id> . (04 Desember 2019).

Rahayu, P. Nadya. 2019. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi keputusan Nasabah Muslim dalam Memilih Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Bank Syariah. Skripsi. Jurusan Ilmu Ekonomi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Brawijaya.

Ridwan, M & Syahrudin. 2013. *Implementasi Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia.* Jurnal, Fakultas Syariah IAIN SU Medan dan Fakultas Syariah ISID Gontor Vol. 9 No. 1. April 2013.

Rohmi, Putri Kamilatur. 2015. *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang.* Jurnal, Iqtishoduna Vol.5 No. 1 April 2015.

**LAMPIRAN****1. Profil BRI Syariah****• Sejarah Berdirinya BRI Syariah**

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 o.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.

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.

#### • Profil BRI Syariah KC Malang

Sejarah Bank BRI Syariah KC Malang berdiri pada tahun 29 November 2002, dulu masih berstatus BRI Unit Usaha Syariah pada tahun 2002, kemudian pada awal tahun 2009 menjadi Bank BRI Syariah yang berada di alamat JL. Kawi No.37 Kel. Bareng Kec. Klojen Malang dengan menempati area tanah seluas 200m<sup>2</sup>, Pada Tahun 2017 BRI SYARIAH pindah di Jalan Soekarno Hatta, Ruko Taman Niaga Blok 12 Kav 15-17, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65141 yang menjadi tempat



permanen BRI SYARIAH. Sampai saat ini BRI SYARIAH memiliki 8 Kantor Cabang yang tersebar di sekitaran Malang yaitu :

- a. Kantor Cabang Pembantu Batu
- b. Kantor Cabang Pembantu Bululawang
- c. Kantor Cabang Pembantu Lawang
- d. Kantor Cabang Pembantu Pasuruan
- e. Kantor Cabang Pembantu Pandaan
- f. Kantor Cabang Pembantu Pakis
- g. Kantor Cabang Pembantu Turen

- **Logo, Visi, Misi BRI Syariah**

**Logo**



Sumber: Website BRI Syariah

**Gambar 4.1 Logo BRI Syariah**

**Visi**

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

2) Dengan dibukanya BRI Syariah mengharapkan terwujudnya sistem perbankan syariah yang kompetitif, efisiensi dan memenuhi prinsip kehati-hatian serta mampu mendukung sektor riil secara nyata melalui kegiatan berbasis bagi hasil dan transaksi riil dalam kerangka keadilan, tolong menolong dan menuju

kebaikan guna mencapai kemaslahatan masyarakat.

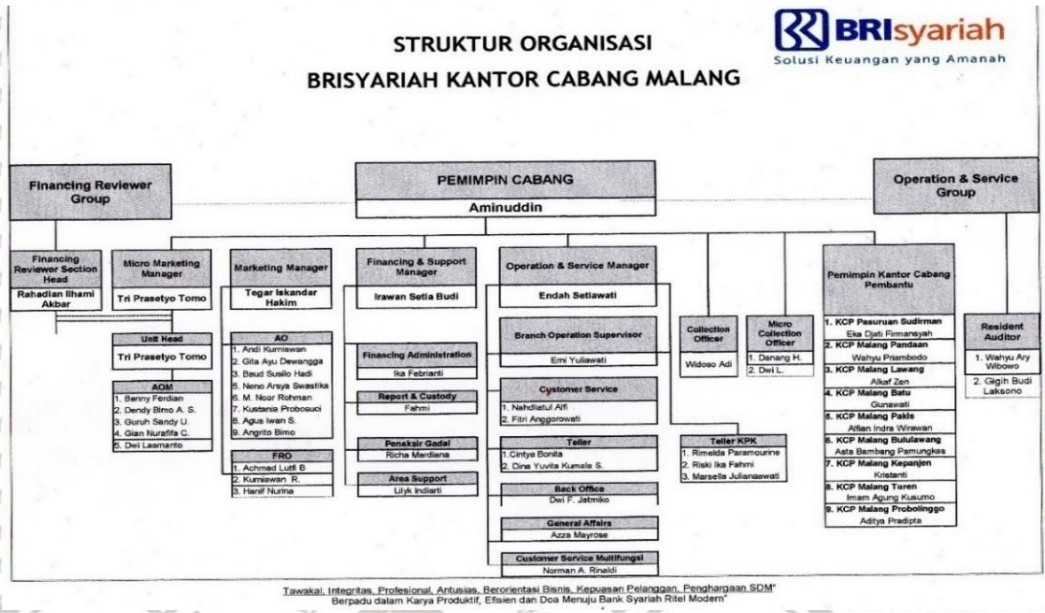
**Misi**

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

• **Struktur organisasi Kantor BRI Syariah Cabang Malang**

Bank BRI syariah KC Malang memiliki beberapa manajer diantaranya Nama pimpinan dan Manajer BRI Syariah KC Malang sebagai berikut:

- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Pimpinan Cabang     | : Aminuddin            |
| Manajer Marketing   | : Tegar Iskandar Hakim |
| Manajer Operational | : Endah Setiawati      |
| Financing Manajer   | : Irawan Setia Budi    |
| Branch Quality      | : Emi Yuliawati        |
| Collection Officer  | : Widoso Adi           |



**Gambar Struktur Organisasi BRI Syariah KC Malang**

2. Foto dengan salah satu informan yaitu Bapak Fajar selaku Staff Marketing, diBRI Syariah KC Malang pada tanggal 13 Desember di Kantor BRI Syariah KC Malang



3. Transkrip wawancara dengan bapak fajar selaku staff pegawai Marketing di BRISyariah KC Malang pada tanggal 13 Desember di Kantor BRI Syariah KC Malang

Note : P = Peneliti & N = Narasumber



P : Bismillahirrahmanirrahim, Assalamualaikum wr. Selamat pagi mas fajar perkenalkan nama saya Pelangi Rizqa Widyawati dari mahasiswa ekonomi islam Universitas Brawijaya ingin mewawancarai mas fajar selaku pegawai Bank BRISyariah sebagai informan penelitian dalam mendapatkan data skripsi Pelangi, boleh mas perkenalkan dahulu?

N : Wassalmualaikum perkenalkan nama saya fajar selaku staff marketing bank BRISyariah KC Malang. Saya sudah bergabung di BRI Syariah sudah 3 tahun. Nanti insyaa Allah saya bantu terkait pertanyaan yang saya bisa jawab dalam menjadi data informan skripsi mbak Pelangi.

P : Trima Kasih mas fajar. Langsung ke intinya ya mas. Pelangi ingin menanyakan tentang Apa itu KPR Inden di BRI Syariah ?

N : KPR di BRI Syariah yaitu posisinya kredit pemilikan rumah dengan posisi bangunan masih belum ready 100% jadi ibaratnya kalau semisal orang membeli rumah itu sebenarnya rumahnya harus ada tapi untuk di BRI syariah sendiri mengakomodir pembelian rumah yang posisi rumahnya masih belum tersedih 100% artinya masih tanah saja kemudian bisa kita berikan proses KPR yang sifatnya dengan indent.

P : untuk mekanisme KPR inden di BRI Syariah itu seperti apa ya mas?

N : untuk mekanisme itu sendiri yang jelas untuk KPR inden ini ada dua jenis yaitu yang pertama KPR yang bekerjasama dengan Developer sama yang kedua dengan Perorangan. Untuk mekanisme awal yang sifatnya bekerjasama dengan developer ada perjanjian kerjasama atau PKS yang sebelumnya akan kami analisa terkait Developer yang berisi kelegalan, status tanah tersebut atau status tanah

tersebut tentang harganya berapa. Pokoknya akan kita catat yang nantinya akan tertuang pada perjanjian kerjasama yang nantinya mencangkup hak dan kewajiban masing-masing pihak anatar Developer dan BRI Syariah oleh Karena itu mekanisme awal dalam kerjasama developer dari situ ada nasabah yang mengajukan dalam pembelian objek perumahan yang sudah kerjasama tadi nanti kita prosesnya akan melakukan analisa terhadap calon pembeli perumahan tersebut sampai dengan prosesnya akad dalam pembiayaan KPR dimulai.

Kemudian untuk yang jenis kedua yaitu ketika ini adalah perorangan kita bisa memberikan KPR inden jugak adalah proses pembangunan untuk nasabah yang hanya punya tanah tapi ingin membangun rumah nanti kita jugak bisa membantu pengajuan pembiayaan dengan tujuan pembiayaan tersebut untuk membangun rumah sinasabahnya .

P : apakah untuk KPR inden di BRISyariah sesuai kesyariahan atau sudah tercantum di MUI atau bagaimana mas?

N : kita di BRIsyariah sebelum kita menjual produk ke masyarakat umum tentunya kita sudah ada namanya dewan pengawas syariah yaitu dengan memberikan rules atau rambu rambu terhadap BRI Syariah dalm menjal produknya yang tentunya sesuai hukum hukum islam dan sesuai dengan MUI. Nanti Pelangi buka fatwa mui tentang KPR inden disitu ada penjelasan akad IMFZ itu untuk mengakomodir KPR inden tersebut. Jadi klo ditanya apakah sudah sesuai dengan kesyariahan insyaa Allah sudah sesuai dengan hukum syariah.

P : Dari Bank BRIsyariah sendiri ada kendala dalam mekanisme untuk menjalankan produk ini?

N : Kalau kendala saat ini untuk teknis seperti pengerjaan dalam pembangunan yang telat seharusnya bangunan selesai dalam kurun tiga bulan yang disebabkan faktor alam. Jika dilihat dari sisi hukum, sisi pelaksanaan akad itu tidak ada kendala.

P : Di BRISyariah apakah ada target penarikan nasabah dalam produk ini dalam setahun?

N : untuk target KPR inden tidak ada jika di bagian Marketing tapi ada Target global itu missal untuk produk konsumen ditaget 1 miliar lebih target nominal pada produk yang kami tawarkan.

P : sampai saat ini sudah berapa nasabah yang ikut dalam produk ini?

N : untuk jangkauan di BRISyariah kc malang untuk nominal atau jumlah tidak terlalu banyak slama ini saya mencairkan dua atau tiga nasabah untuk KPR inden.

P : kemarin Pelangi sudah membaca tentng KPR Inden dan sudah melaksanakan seminar proposal sempat disinggung kenapa di BRISyariah kenapa menggunakan akad MMQ kenapa tidak menggunakan akad ijarah atau isthisna ?

N : jika kalau untuk akad MMQ itu sebenarnya opsi dari nasabah, kenapa tidak menggunakan ijarah atau istishna kalau di BRI Syariah ini untuk ijarah / istishna dalam penggunaan produk yang sudah ada contohnya mobil tapi posisi mobil ini masih dipesan dijakarta prosesnya didatangkan dimalang. Tapi di KPR inden ini sifatnya masih membangun ibaratnya masih tahap 0 nol jadi barangnya ini masih belum ada jadi dengan adanya kpr inden dari kami kita menentukan spesifikasinya saja dalam misalnya rumah, tipe rumah, lantai berapa tidak sepesifik mobil tapi kita lebih memberikan spesifikasi sesuai dengan luasannya

berapa, lantai berapa seperti itu saja. Dan itu mengapa kita memilih akad MMQ dalam produk KPR Inden tersebut.

P : Margin untuk KPR inden sendiri ?

N : Margin atau profit sudah diatur dalam setiap bulan, kita mendapatkan nota dinas bersumber dari pusat RPD itu adalah tujuannya mengupdate berapa sih margin pembiayaan setiap produk untuk produk KPR, mobil (kendaraan), pesiun, usaha berapa itu mereka sudah memberikan arahan dalam penentuan margin.

P : KPR inden sendiri di bri syariah memiliki jenis mekanisme : developer dan perorangan, untuk developer sendiri di daerah malang dimana? Dan bagaimana mekanismenya dari developer?

N : yang jelas kita untuk teknis developer untuk kerjasama kita analisa dahulu (misalnya developer ini namanya menggunakan CV, PT atau perorangan.) dari situ kita lihat dari pendirian dan susunan pengurus setelah itu kita proses BI Checking atau slip dari OJK untuk memastikan struktur pengurus developer tidak terlibat masalah perbankan. kita bisa lihat dari slip setelah kita dinyatakan itu semuanya beres clear tidak masalah kita lakukan approcite global untuk melihat nilai wajar perumahan yang dia miliki. disitu juga price list yang diberikan developer untuk perumahan tersebut wajar atau tidak setelah kita melihat analisa terkait jaminan yang proper artinya sudah atas nama PT nya atau pengurusnya sudah benar maka permasing masing kavling kita yakini semua sudah proper semua hal itu kita bisa melakukan tanda tangan perjanjian kerjasama dalam penjualan rumah melalui BRISyariah.

P: Untuk developer yang sudah bekerjasama di BRISyariah dimana saja?

N : untuk developernya itu Turen indah property kemudian adalagi itu mutiara bandara itu didaerah pakis, adajuga perumahan bunga property itu diaerah buring itu yang sudah bekerjasama dengan BRISyariah.

P : dalam jangka waktu pembangunan sendiri berapa lama ?

N : untuk KPR inden sendiri maksimal pembangunan sampai jadi selama 12 bulan itu maksimial tapi dalam pembiayaan berisfat hanya satu tahun berarti untuk pembangunannya mkasimal 6bhlan atau setengah dari masa pembiayaannya jika setahun. Jangka waktu pembiayaan itu minimal satu tahun maksimial bisa sampai dengan 20 tahun.

P : itu berarti 20 tahun dalam bentuk cicilan ?

N : iya itu berbentuk cicilan.

P : apa perbedaan kpr inden di bri syariah dengan bank lain?

N :setahu saya di perbankan syariah insyaa Allah hampir sama tapi untuk bank konvensional mereka tidak menggunakan akad hanya meminjamkan dana, dana digunakan untuk apa mereka tidak peduli tapi nanti setiap bulan dikenakan bunga untuk pembayaran hutang nasabah pada bank.

P : untuk range pendapatan nasabah sekitar berapa ?

N : idealnya untuk angsuran dalam pembiayaan yaitu 50 % dari gajinya atau hasil usaha. Untuk angsuran misal 2 jutaan berarti untuk gaji minimal yang diperoleh setiap bulan itu 4 juta. Nanti kita bisa lihat ditabel angsuran dengan angsuran 2 jutaan itu berapakah jatuh tempo yang bisa dia dapatkan plaffon. Misal idealnya



200 juta selama 5 tahun. Semakin panjang jatuh tempo bisa mendapatkan plaffon yang lebih tinggi.

P : untuk eveloper sendiri harus syariah ?

N : untuk sejauh itu tidak ada klasifikasi syariah atau non-syariah

P : untuk kpr inden sendiri apakah masyarakat malang sudah tahu ?

N : untuk sejauh ini sudah tau tentang kpr inden ini yang lebih banyak edukasi itu pihak developer yang berhubungan dengan calon pembeli properti. misal masyarakat umum dalam syarat kpr inden yaitu pada jaminannya harus wajib atas nama nasabah itu jika misal belum atas nabasah tersebut kita lakukan balik nama atas nama nasabah dengan notaris.

P : okey mungkin cukup untuk sesi wawancara kali ini, saya mengucapkan trimakasih untuk waktunya sudah membantu menjadi informan penelitian.

Wassalamualaikum wr.wb

N : iya sama sama. Waalaikumsalam wr.wb

4. Surat edaran NO. SE. B. 007-MDB/ 12-2017 tentang petunjuk pelaksanaan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Konsumer BRIS iB.



Jakarta, 29 Desember 2017

**SURAT EDARAN**  
NO. SE. B.007 - MDB / 12 - 2017

**TENTANG**  
**PETUNJUK PELAKSANAAN PEMBIAYAAN**  
**MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (MMQ) KONSUMER BRIS IB**

Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala senantiasa memberikan rahmat, hidayah, dan taufiq-Nya serta memudahkan segala aktivitas yang kita kerjakan.

**A. PENDAHULUAN**

Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian, kendaraan bermotor, dan kebutuhan konsumtif multiguna/multijasa lainnya saat ini menjadi peluang bagi Bank Syariah untuk menyalurkan fasilitas pembiayaan yang dimilikinya mengingat tidak semua masyarakat dapat memenuhi kebutuhan akan kebutuhan konsumtif tersebut secara tunai. Kondisi tersebut menjadi dasar bagi Bank BRISyariah untuk meluncurkan fasilitas Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Konsumer BRIS IB.

Pembiayaan MMQ Konsumer BRIS IB adalah fasilitas pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah Islam, dimana Bank BRISyariah dan Nasabah menjalin kemitraan dalam rangka pemilihan hunian, kendaraan, dan kebutuhan multiguna/multijasa oleh Nasabah. Adapun kemitraan antara Bank dan Nasabah diwujudkan dalam bentuk kepemilikan bersama atas aset yang berupa properti atau kendaraan bermotor roda empat (muhall).

**5. Transkrip wawancara dengan bapak Tian dan ibu Nia selaku nasabah KPR inden di BRISyariah KC Malang pada tanggal 17 Desember di Cokelat Klasik Sulfat Malang**

*Note :*

*P = Peneliti, T = Bapak Tian, N = Ibu Nia*

*P :* Assalamualaikum wr.wb selamat malam bapak ibu, perkenalkan nama saya Pelangi dari mahasiswa ekonomi islam Universitas Brawijaya. Sebelumnya saya sudah membicarakan tentang tujuan saya kepada bapak dan ibu untuk menjadikan informan penelitian skripsi saya dengan tema KPR inden di BRISyariah yang sebagaimana bapak dan ibu adalah salah satu nasabah BRISyariah. Oleh karena itu mohon perkenalan terlebih dahulu

T : Waalaikumsalam wr.wb perkenalkan nama saya tian dan istri saya nia. Yang insyaa Allah membantu mbak Pelangi dalam mencari informasi terkait skripsi tersebut.

P : langsung saja ya pak ibu untuk pertanyaan pertama, Apa yang melatar belakangi Bapak memilih KPR inden di BRISyariah ?

T : kalau saya pribadi ke bank syariah itu hm.. sudah survei survey ke bank yang lain untuk bank bank yang lain itu banyak yang kurang support sama pengajuan saya sama jaminan saya jugak. Waktu ketemu mas fajar itu langsung bisa jadi karna saat itu butuh cepet. Yaudah aku serahin ke mas fajar. Mas fajar bisa mencairkan sesuai yang saya ingin meskipun beda turun plaffon mungkin itu, jadi kurang saya yang minta tapi gak masalah yang penting agak dipermudah karena dari bank lain itu memang syaratnya ehm... (batuk..) syaratnya juga terlalu berat ya karena yang diminta sekarang itu akses kendaraan harus dua harus papasan roda empat sedangkan yang saya jaminkan cumak satu mobil. Jadi meskipun sertifikat itu luas tanah gede itu juga kurang menjamin tapi untung ketemu mas fajar itu bisa.

P : hmmm. (berfikir.) untuk bapak tian dan bu nia ini saya langsung saja ya untuk Tanya-tanya ini. Kemarin mas fajar sudah menjelaskan tentang produk kpr itu sendiri dan mulai saya pahami sedikit-sedikit dan untuk dari sisi nasabahnya apakah ada kesulitan dalam memilih produk KPR inden di BRI Syariah itu sendiri?

T : endak sih kalau soal sistemnya itu jugak enak cuman memang hm... mungkin itu ya pencairannya mungkin. Kalau buat kita pribadi kita butuhnya jugak buat pembangunan jadi agak kehambat dari pencairan karena mintaknya bank itu bertahap sedangkan kalau kita diminta bertahap nanti progress buat kita bangun susah karena kita membangun dari nol itu ajasih.

P : untuk kalau boleh saya tau itu tempat untuk pembangunannya atau berapa luasnya bapak? Untuk jangkauan dari bank BRISyariahnya ada nama developer yang bekerjasama atau gimana pak?

T : maksudnya?

P : Maksudnya dimana bapak membangun untuk unit propertinya?

T : oh ndak saya pribadi, jadi nggk ikut developer mana-mana.

N : kalau tanahnya di Bumi Ayu mbak. Luas tanahnya 380

T : sekitar segitu

N : tapi enggak semua dibangun

P : sebelumnya itu ibu sama bapak (hm...) bekerjasama di BRISyariah itu bentuknya tanah atau semuanya disediakan oleh BRISyariah? Kemarin sempat mas fajar jelaskan itu ada kerjasama dari nasabah itu yang sudah mempunyai tanah dan BRISyariahnya membantu untuk pembangunan atau bagaimana dari bapak ibu ?

N : iyaa betul. Kita sudah mempunyai tanah terus memang sebenarnya tujuan dari awal yaitu pengajuannya untuk pembangunan rumah. Jadikan langsung saja dari mas fajarnya. Sebenarnya kita dari dulu gak memilih produknya karena memang tujuannya sudah jelas mas fajarnya jugak langsung memberikan (hmm... apanamanya) opsi jugak sudah sesuai opsi pilihan langsung saja untuk pembangunan rumah.

P : hmm sebelumnya bapak tian dan bu nia ini (hm.. apanamanya) bisa mantap di BRISyariah dengan alasan apa? Maksudnya karena dengan cicilan mudah atau segi pembiayaan yang mudah? atau bagaimana.

N : iya itu juga faktor utama ya mbak ya ciclan yang masih dijangkau dan masih di nego dan juga jugak sistemnya dibrisyariahnya inikan (hmm...) secara syariat

islam jadi modelnya bukan bunga tapikan (hmm..) harga jual harag beli. Itu alasan bikin mantep.

(...hening)

P : berarti dari ibu nia sama bapak tian secara perorangan ya tidak ikut kerjasama developer dan secara langsung diBRISyariahnya ya?

N : iya mbak.

P : kalau dari segi ada hambatan tidak bu dalam proses pembiayaan dengan brisyariahnya sampai proses sampainya jadi rumahnya, apakah ada kendala?

N : kalau dari banknya sendiri ndak ada. Karna kan dari banknya mintan uangnya turun kemudian kita melakukan pembangunan progresnya sejauh apa selalu follow up dengan bank, sejauh ini tidak ada kendala tapikan namanya membangun rumah belum tentu sesuai dengan yang kita rencanakan jadi mungkin kalau dari banknya tidak ada mungkin dari faktor yang agak (hmm..) mengganggu itu dari pembangunannya sendiri, kalau dari banknya tidak ada masalah sih mbak.

P : dari sistemnya itu pas ya bu?

N : iya sesuaih diomongkan sama mas fajar (staff brisyariah kc malang) didepan.

(hening....)

P : Pelangi ini bisa diceritakan proses dari awal ibu memilih bank brisyariah sebagai kerjasama untuk membangun rumah sampai rumah jadi?

N : sebelumnya kalau memilih brisyariah itu bukan karena langsung kepikiran oh aku yang syariah nih itu enggak sebenarnya ya mbak jadikan kita niat dari awal kita butuh uang dengan jangka waktu yang cepat kemudian brisyariah ini memberikan syarat syarat yang meringankan dan enggak ribet terus masuk akal

gitulah apalagi ditambah syariah jadikan nilai plus gitukan ya mbak jadi kita mantep memilih BRIsyariah. mungkin bisa memilih bank bank lain mungkin di bri syariah ini dari awal langsung mensupport kan ya kenapa enggak.

P : untuk jangka waktu dalam pembangunan itu sekitar berapa lama?

N : (bertanya di bapak tian) kita membangun dari bulan apa ?

T : (hmm kenapa..) bulan agustus

N : iya dari bulan agustus sekarang sudah sekitar berapa persen yaa. 80%

P : berarti ini masih tahap pembangunan ya ibu?

N : iya masih pembangunan.

(hening.....)

P : untuk limit peminjaman dari brisyariah berapa persen? Atau dana pinjaman dari bri syariahnya ya?

T : kalau itu  $\frac{1}{4}$  dari harga jual kalau dilihat akad diawal.

P : menurut bapak dan ibu tentang kpr di brisyariah ini ada kemudahan atau ada kendala tersulit?

T : kalau kendala tidak ada tapi ada kesulitan syarat dalam meminta RAB. Kan kita bangunnya bukan kerjasama dengan developer jadi kita gak begitu paham dihitung hitungan RAB. Kan kita ada dana pasti kita berspekulasi bangun dengan harga sekian jadinya segitu nanti kekurangannya kita yang tanggung. Jadi kendalanya cuman di RAB

(hening...)

P : kemarin mas fajar sudah cerita tentang kpr inden dan saya penasaran saja dengan sistematikanya. Menurut Pelangi sistematika kpr inden di brisyariah sudah berjalan dengan sesuai syariah dan akad. Sesuai apa yang ibu dan bapak

sampaikan tidak ada kendala dari brisyariah tersebut. Dan pada pihak brisyariah sudah menjalankan hukum yang sesuai perjanjian kepada bapak dan ibu.

T : iyaa

P : mohon maaf ibu untuk wilayah bumi ayu ini didaerah mana ya bu?

N : bumi ayu ini daerah buring kendungkandang

P : Berarti ini lingkungan perumahan atau kampung ?

T : kampung.

(cerita asal penulis dengan narasumber...)

P : untuk tipe berapa pembangunan ?

N : tipe luas 6 x 13

P : kalau lama pencairan dengan brisyariah apakah ada jatuh tempo ?

N : (hmmm aku lupa ya) kalau itu dari awal pokoknya kita selesai akad sampai pencairan itu cepat dari hari weekend jadi seninnya cepat. Terus pembangunan pertama itukan turunya ada tiga kali trus untuk kedua dilihat dari progress dan ditinjau lagi sudah sesuai dengan nilai uang turun dilihat dari kwitansi, survey lapangan lalu pencairan ketiga.

Dan sebenarnya kalau mereka memberikan bertahapkan ngasih keuntungan bagi nasabah dengan memberikan bertahap hal itu nasabah tetep fokus dengan tujuan awal pembangunan.

(bercerita tentang perkuliahan...)

P : bu sebelumnya kerjasama dengan brisyariah ini ada syarat untuk membuka rekening atau membuka tabungan di brisyariahnya tidak ?

N : (hmmm) iyakan dalam pencairan uangnya kan lewat brisyariah jadikan pasti ada rekening cuman dari awal kan memang saya dan suami itu berkomitmen kalau misalnya pembayarannya itu kalau bisa kurang dari yang direncanakan.

Jadi jangka waktunya 10 tahun itukan kita pengennya paling enggak 8 atau 7 tahun maksudnya lebih cepat. Kemudian mas fajar ini memberikan saran untuk membuka tabungan sendiri khusus.

P : berarti tetap membuka rekening di brisyariah ya bu?

N : iya tetap. Tapi sebenarnya kita belum tau opsi produknya apasaja.

P : berarti dari selama pembangunan ini pembiayaan sudah lunas atau bagaimana?

N : iya sudah lunas. Tapi memang kita rencanakan belum sesuai dengan faktanya.

Kalau dihitung maksudnya dapet dari brisyariah itukapan itu November itu sudah habis. Karena pembangunan pertama lebih proses panjang apalagi keluarga dari pihak suami mengikuti budaya kejawen yang menentukan tanggal pembangunan itu penyebab makan waktu yang lama setelah pembangunan waktunya cepat.

Soalnya desember ini sudah selesai kurang finnisng rumah saja.

P : sekiranya cukup untuk wawancara kali ini. Mohon maaf jika mengganggu waktu ibu bapak dan mohon maaf jika salah kata dari saya.

N & T : iya sama-sama



