

SKRIPSI

**ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DENGAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH* PADA
PT. BANK ACEH SYARIAH CABANG BANDA ACEH**



**FAUZAN
NIM. 170603035**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2022 M / 1444 H**

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Fauzan
NIM : 170603035
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan SKRIPSI ini, saya :

1. **Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
2. **Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
3. **Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
4. **Tidak melakukan pemanipulasian dan pemalsuan data.**
5. **Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 26 Desember 2022

Yang menyatakan



10000
Rp
METERAI
TEMPEL
ED1AKX520280061
Fauzan

LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Untuk Menyelesaikan Program Studi Perbankan Syariah
Dengan Judul :

**ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH DENGAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH*
PADA PT. BANK ACEH SYARIAH CABANG BANDA ACEH**

Disusun oleh :


Fauzan


NIM : 170603034

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya
telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan dalam Penyelesaian Studi
pada Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

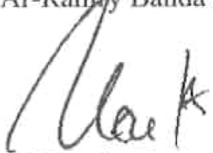
Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Nevi Hasnita, S.Ag.,
M.Ag


Isnaliana, S.HI., MA
NIDN. 2029099003

Mengetahui
Ketua Program Studi Perbankan Syariah
UIN Ar-Raniry Banda Aceh


Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag
NIP. 197711052006042003

LEMBAR PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Fauzan
NIM: 170603035

Dengan Judul :

**ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH DENGAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH*
PADA PT. BANK ACEH SYARIAH CABANG BANDA ACEH**


Telah Disidangkan Oleh Program Studi Strata Satu (S1) Perbankan
Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry dan
Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi
Untuk Menyelesaikan Program Studi S1 dalam Bidang Perbankan
Syariah


Pada Hari/Tanggal: 21 Desember 2023 M
Rabu, 27 Jumadil Awal 1444 H
Banda Aceh

Tim Penilai Seminar Hasil Skripsi

Ketua,


Sekretaris,



Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197711052006042003


Isnaliana, S.H.I., MA.
NIDN. 2029099003

Penguji I,

Penguji II,


Dr. Nilam Sari, M.Ag.
NIP. 197103172008012007


Intan Qurratulaini, S.Ag., M.S.I.
NIP. 197612172009122001

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Dr. Hafas Furqani, M.Ec.
NIP: 198006252009011009



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922
Web: www.library.ar-raniry.ac.id, Email: library@ar-raniry.ac.id

FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Fauzan
NIM : 170603035
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Email : fauzann458@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah :

Tugas Akhir KKU Skripsi

Yang berjudul :

Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non- Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat : Banda Aceh
Pada Tanggal : 26 September 2022

Mengetahui,

Penulis

Fauzan
NIM:170603035

Pembimbing I

Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197711052006042003

Pembimbing II

Isnaliana, S.H.I., M.A.
NIDN. 2029099003

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah kita panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “**Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh**”. Shalawat beriring salam tidak lupa kita curahkan kepada janjungan Nabi besar Nabi Muhammad SAW, yang telah mendidik seluruh umatnya untuk menjadi generasi terbaik di muka bumi ini.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa ada beberapa kesilapan dan kesulitan, namun dengan bantuan dari berbagai pihak Alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Dr. Hafas Furqani, M.Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag.,M.Ag selaku Ketua Program studi Perbankan Syariah sekaligus Pembimbing I. Dan Isnaliana, S.HI.,MA selaku pembimbing II yang telah membimbing penulis dari awal sampai akhir, memberi arahan, nasihat, semangat serta memberi banyak ilmu dan kemudahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Inayatillah, M.A.,Ek selaku sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

4. Hafizh Maulana, SP.,S.Pd.I,Me sebagai Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memfasilitasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Ayumiati, SE.,M.Si sebagai Penasehat Akademik, dosen-dosen dan staff akademik FEBI yang telah memberikan ilmunya dengan tulus dan ikhlas.
5. Kepada seluruh karyawan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh yang telah memberikan data dan informasi guna penyelesaian skripsi ini.
6. Penghargaan yang tak terhingga penulis sampaikan kepada Ayahanda tercinta Naswadi Ismail dan Ibunda tersayang Nurmala yang selalu mendidik, mendukung, memberikan segala bentuk pengorbanan, nasehat dan semangat, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada kawan-kawan seperjuangan, khususnya letting 17 yang telah memberikan motivasi, nasihat serta waktu dalam menemani penulis terjun ke tempat penelitian menjumpai narasumber dalam menyelesaikan tugas akhir ini.::

Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya dengan balasan akhir kata penulis ucapkan ribuan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu. Semoga bantuan yang diberikan kepada penulis dibalaskan oleh Allah SWT. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan.

Banda Aceh, 26 Desember 2022

Penulis,
Fauzan

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN
Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/u/1987

1. Kunsonan

| No. | Arab | Latin | No. | Arab | Latin |
|-----|------|--------------------|-----|------|-------|
| 1 | ا | Tidak dilambangkan | 16 | ط | Ṭ |
| 2 | ب | B | 17 | ظ | Z̤ |
| 3 | ت | T | 18 | ع | ‘ |
| 4 | ث | Ṣ | 19 | غ | G |
| 5 | ج | J | 20 | ف | F |
| 6 | ح | Ḥ | 21 | ق | Q |
| 7 | خ | Kh | 22 | ك | K |
| 8 | د | D | 23 | ل | L |
| 9 | ذ | Z̤ | 24 | م | M |
| 10 | ر | R | 25 | ن | N |
| 11 | ز | Z | 26 | و | W |
| 12 | س | S | 27 | ه | H |
| 13 | ش | Sy | 28 | ء | ’ |
| 14 | ص | Ṣ | 29 | ي | Y |
| 15 | ض | Ḍ | | | |

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

| Tanda | Nama | Huruf Latin |
|-------|---------------|-------------|
| ◌َ | <i>Fathah</i> | A |
| ◌ِ | <i>Kasrah</i> | I |
| ◌ُ | <i>Dammah</i> | U |

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

| Tanda dan Huruf | Nama | Gabungan Huruf |
|-----------------|-----------------------|----------------|
| ◌َـي | <i>Fathah</i> dan ya | Ai |
| ◌َـو | <i>Fathah</i> dan wau | Au |

Contoh:

kaifa : كيف

haul : هول

3. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

| Harkat dan Huruf | Nama | Huruf dan Tanda |
|------------------|--|-----------------|
| آ/إِ | <i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i> | Ā |
| ي | <i>Kasrah</i> dan <i>ya</i> | Ī |
| يُ | <i>Dammah</i> dan <i>wau</i> | Ū |

Contoh:

| | |
|---------------|---------|
| <i>qala</i> | قَالَ |
| <i>rama</i> | رَمَى |
| <i>qila</i> | قِيلَ |
| <i>yaqulu</i> | يَقُولُ |

4. **Ta Marbutah** (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

- Ta *marbutah* (ة) hidup
Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah *t*
- Ta *marbutah* (ة) mati
Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah *h*.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

raudah al-atfāl/ raudatulatfāl

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

al-Madīnah al-Munawwarah

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

al-madinatul al-munawwarah

talhah

طَلْحَةَ

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

ABSTRAK

Nama Mahasiswa : Fauzan
Nim : 170603035
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Judul : “ Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh”
Pembimbing I : Dr. Nevi Hasnita, S.Ag.,M.Ag
Pembimbing II : Isnaliana, S.HI.,MA

Perkembangan kebutuhan tempat tinggal terus menunjukkan peningkatan setiap tahunnya. Oleh karena itu, Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh hadir memberikan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui penerapan pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ), kendala dalam penerapan pembiayaan PKR dan upaya penyelesaiannya pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Hasil penelitian menunjukkan bahwa setelah dilaksanakan prosedur umum pembiayaan PKR akad MMQ, selanjutnya pelaksanaan pemenuhan kebutuhan antara nasabah dan bank dengan tahapan-tahapannya, yaitu: 1) Nasabah dan bank berkontribusi modal sesuai dengan kesepakatan; 2) Menentukan nisbah bagi hasil dan kerugian di awal akad; 3) Pihak bank memberi kuasa kepada nasabah untuk mengelola obyek MMQ; 4) Nasabah menyewa obyek akad tersebut; 5) Pembayaran bagi hasil oleh nasabah kepada bank dan bagi hasil; 6) pemindahan porsi milik bank oleh nasabah.

Kata Kunci: *Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Akad Musyarakah Mutanaqishah, Bank Aceh Syariah Cabang Banda Ace*

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI..... | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI..... | iv |
| FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .. | v |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| TRANSLITERASIARAB-LATIN DAN SINGKATAN..... | viii |
| ABSTRAK | xii |
| DAFTAR ISI..... | xiii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xvi |
| DAFTAR TABEL | xvii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xviii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 7 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 7 |
| 1.4 Manfaat Penelitian..... | 8 |
| 1.5 Sistematika Penelitian..... | 8 |
| BAB II LANDASAN TEORI..... | 10 |
| 2.1 Perbankan Syariah..... | 10 |
| 2.1.1 Pengertian Dan Jenis-Jenis Pembiayaan..... | 11 |
| 2.1.2 Prinsip-Prinsip Pembiayaan pada Perbankan Syariah..... | 15 |
| 2.1.3 Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perbankan Syariah..... | 18 |
| 2.2 Tinjauan Umum Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> | 25 |
| 2.2.1 Syarat dan Rukun Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> | 27 |
| 2.2.2 Dasar Hukum Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> | 29 |
| 2.2.3 Pedoman Implementasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Dalam Produk Pembiayaan..... | 32 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| 2.2.4 | Multi Akad Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> | 37 |
| 2.2.5 | Ijarah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> | 40 |
| 2.3 | Akad-Akad Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah..... | 43 |
| 2.3.1 | Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah..... | 43 |
| 2.3.2 | Akad Istihna Pembiayaan Kepemilikan Rumah..... | 44 |
| 2.3.3 | Akad <i>Ijarah al-Muntahiya bi Al-Tamlik</i> Pembiayaan..... | 45 |
| 2.4 | Aplikasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> | 48 |
| 2.5 | Penelitian Terkait..... | 50 |
| 2.6 | Kerangka Berpikir..... | 55 |
| BAB III | METODOLOGI PENELITIAN..... | 58 |
| 3.1 | Jenis Dan Pendekatan Penelitian..... | 58 |
| 3.2 | Sumber Data..... | 58 |
| 3.3 | Teknik Pengumpulan Data..... | 59 |
| 3.4 | Informan Penelitian..... | 60 |
| 3.5 | Teknik Analisis Data..... | 61 |
| BAB IV | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 64 |
| 4.1 | Gambaran Umum Bank Aceh Syariah..... | 64 |
| 4.1.1 | Sejarah Singkat Bank Aceh Syariah..... | 64 |
| 4.1.2 | Visi, Misi PT. Bank Aceh Syariah..... | 66 |
| 4.1.3 | Motto/Corporate Image : Kepercayaan dan Kemitraan..... | 67 |
| 4.1.4 | Target dan Sasaran Bank Aceh Syariah..... | 68 |
| 4.1.5 | Struktur Organisasi Bank Aceh Syariah Banda Aceh..... | 70 |
| 4.1.6 | Kegiatan Usaha Bank Aceh Syariah..... | 71 |
| 4.2 | Hasil Penelitian dan Pembahasan..... | 74 |
| 4.2.1 | Mekanisme Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh..... | 74 |

| | |
|--|------------|
| 4.2.2 Analisis Mekanisme Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> (MMQ) Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh..... | 80 |
| 4.2.3 Kendala dan Upaya Penyelesaian Penerapan Pembiayaan PKR Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> (MMQ) pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh..... | 91 |
| BAB V PENUTUP..... | 97 |
| 5.1 Kesimpulan..... | 97 |
| 5.2 Saran..... | 98 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 100 |
| LAMPIRAN WAWANCARA..... | 104 |



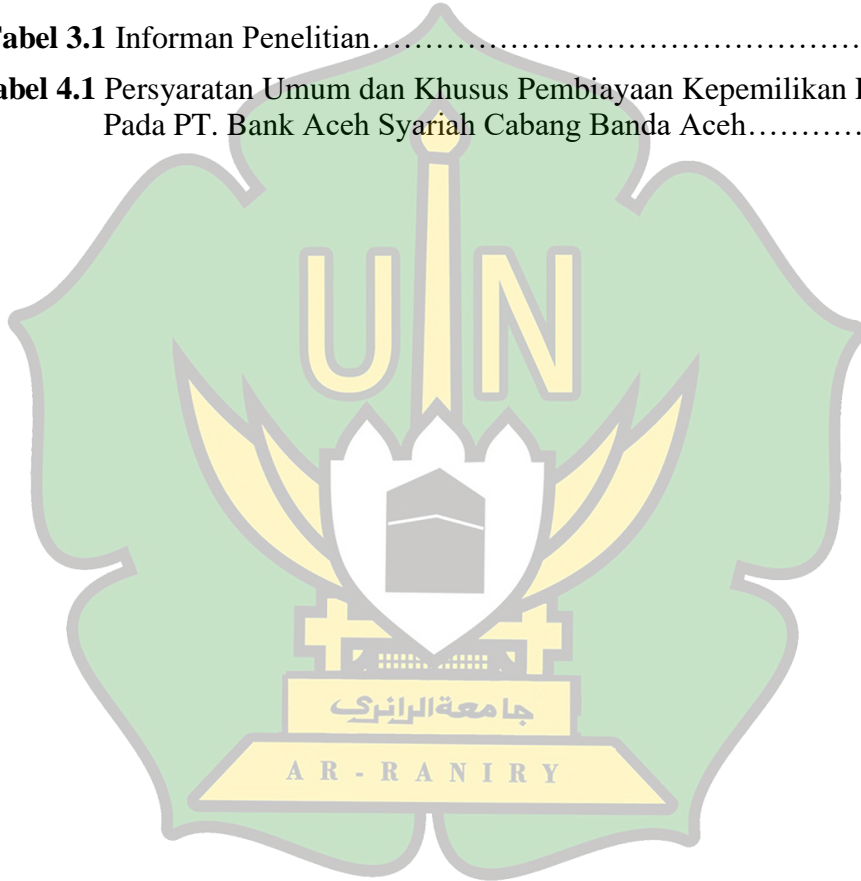
DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 2.1 Skema produk berbasis MMQ untuk KPR iB Menurut Otoritas Jasa..... | 48 |
| Gambar 2.2 Kerangka..... | 55 |
| Gambar 4.1 Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada PT. Bank Aceh Cabang Banda Aceh..... | 81 |



DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh (Periode 2020-2022)..... | 6 |
| Tabel 2.1 Penelitian Terkait..... | 53 |
| Tabel 3.1 Informan Penelitian..... | 61 |
| Tabel 4.1 Persyaratan Umum dan Khusus Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh..... | 76 |



DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran Wawancara.....104
2. Lampiran Foto Wawancara..... 110



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia sebagai negara Muslim terbesar di dunia, telah muncul pula kebutuhan untuk adanya bank yang melakukan kegiatannya berdasarkan Prinsip Syariah seperti itu. Keinginan ini kemudian tertampung dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sekalipun belum dengan istilah yang tegas, tetapi baru dimunculkan dengan memakai istilah “bagi hasil”. Baru setelah Undang-Undang No.7 Tahun 1992 diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998, istilah yang dipakai lebih terang-terangan. Dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 disebut dengan tegas istilah “Prinsip Syariah”. lebih tegas setelah dikeluarkannya Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tanggal 16 Juli 2008. Dengan dikeluarkan Undang-Undang tersebut, bank dan bank syariah yang telah didirikan berdasarkan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 sebagaimana kemudian telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 memperoleh dasar hukum yang khusus dan lebih kuat serta lebih tegas. Sebagaimana telah dikemukakan diatas, menurut Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank yang kegiatan usahanya dilakukan berdasarkan Prinsip Syariah tersebut secara yuridis disebut “Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil”. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, istilah yang dipakai ialah “Bank Berdasarkan Prinsip Syariah”. Oleh karena pedoman operasi bank tersebut pula “Bank Syariah”. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah itu, sebagaimana menurut definisi yang disebutkan dalam Pasal 1

Angka 7 undang-undang tersebut, bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah disebut Bank Syariah (Sjahdeni, 2014).

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah yaitu berdasarkan Al-Quran dan Hadis. Islam merupakan agama universal yang mengatur segala aspek kehidupan termasuk masalah ekonomi dan perbankan. Kemunculan bank syariah diharapkan dapat memperbaiki sistem ekonomi konvensional yang berbasis pada bunga. bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang artinya bank beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, khususnya menyangkut dengan tata cara bermuamalah secara Islam dan bank yang menerapkan sistem bebas bunga, bank syariah menjadi solusi terhadap persoalan bunga bank dan riba (Yanti, 2021).

Sebagai lembaga intermediasi, Bank Syariah mempunyai fungsi utama menghimpun dan menyalurkan dana dari dan untuk masyarakat. Fungsi utama lainnya adalah menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau kredit. Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha Bank (Susilo, 2017). Sedangkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Salah satu pembiayaan pada Bank Syariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR). Rumah merupakan kebutuhan mendasar setelah sandang dan pangan, saat ini masalah perumahan menjadi permasalahan besar, khususnya di daerah perkotaan, sulitnya mencari lahan membuat biaya pembangunan sebuah rumah menjadi tinggi. Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Hal tersebut menjadi isu utama yang selalu menjadi primadona dari dulu hingga sekarang. Permasalahan ini merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang (Heykal, 2014).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman, menjelaskan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sementara pemukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu tujuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan.

Perkembangan saat ini menunjukkan bahwa permintaan terhadap properti dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan yang signifikan, hal ini dapat dilihat dari tingginya harga jual properti residensial. Oleh karena itu perbankan syariah hadir memberikan kemudahan bagi masyarakat yang menginginkan tempat tinggal, melalui pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa disebut PKR, yang didalamnya terdapat

berbagai jenis akad yang dapat disesuaikan dengan keinginan masyarakat, diantaranya akad murabahah, akad *musyarakah mutanaqishah*, akad *istihna*, dan akad ijarah *al-muntahiya bit tamlik* (Wawancara dengan Bapak Sulfan, 2021)

Salah satu bank yang menyediakan pembiayaan PKR adalah Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Dengan tujuan untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan juga fasilitas pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah Islam. Pembiayaan PKR pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah perorangan untuk memiliki rumah tinggal berupa rumah tapak (*landed house*) atau rumah susun (apartemen) baru maupun lama untuk dihuni sendiri, *take over* dan *refinancing* dengan agunan rumah tinggal tersebut dan jumlah maksimum pembiayaan ditetapkan berdasarkan nilai agunan dan kemampuan pengembalian nasabah (Bank Aceh, 2021).

Akad yang digunakan dalam pembiayaan PKR salah satunya yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* atau biasa disebut akad MMQ merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih. Hosen, (2009) menyebutkan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya, bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) memiliki ketentuan-ketentuan dan persyaratan hingga hak kepemilikan sebuah properti beralih dari salah satu pihak kepada pihak lain, dengan mengurangi hak kepemilikan satu pihak sedangkan pihak lain akan bertambah hak kepemilikannya, melalui pembayaran-pembayaran yang disepakati. Dalam penerapannya, pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* dapat digunakan sebagai alternatif dalam pembiayaan kepemilikan properti dibandingkan dengan akad lain, dengan landasan bahwa, akad *musyarakah mutanaqishah* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah lebih memberikan kemudahan kepada nasabah dan memiliki keunggulan bagi nasabah. Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008, bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. (DSN/MUI, 2008).

Perkembangan saat ini menunjukkan bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* belum mendapatkan perhatian yang baik dari masyarakat, dikarenakan masyarakat masih beranggapan bahwa akad pembiayaan berbasis bagi hasil sama/tidak beda dari bank konvensional. Penyebab hal ini adalah kurangnya literasi masyarakat terkait pembiayaan dengan prinsip bagi hasil pada bank syariah dan belum tepatnya informasi yang diterima oleh masyarakat terkait pembiayaan bagi hasil pada perbankan syariah. Hal ini dapat membuat masyarakat salah memahami mengenai pembiayaan PKR *musyarakah mutanaqishah* dikarenakan mereka memperoleh informasi secara tidak utuh dari masyarakat lain yang tidak memahami tentang pembiayaan PKR *musyarakah mutanaqishah* (Wawancara dengan Bapak Sulfan, 2021)

Berikut adalah jumlah data nasabah yang menggunakan Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh Tahun 2020-2022, didalamnya juga termasuk Pembiayaan PKR akad *Musyarakah Mutanaqishah* yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.1
Jumlah Nasabah Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*
Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh (Periode 2020-2022)

| Tahun | Jumlah Nasabah |
|-------|----------------|
| 2020 | 66 Nasabah |
| 2021 | 24 Nasabah |

Sumber: Data Diolah, 2022.

Tabel 1.1 menunjukkan bahwa jumlah nasabah Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh yang mengambil Pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* belum mengalami peningkatan yang signifikan, dimana pada tahun 2020 nasabah berjumlah 66 orang dan pada tahun 2021 nasabah berjumlah 24 orang, dapat dilihat bahwa tahun 2021 terjadi penurunan nasabah berjumlah 42 orang. Dengan ini dapat dilihat Pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* belum mendapatkan perhatian yang baik dari masyarakat (Bank Aceh, 2022).

Perkembangan pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* saat ini masih kurang dipahami dengan baik mengenai mekanisme dan substansi dari Akad *musyarakah mutanaqishah* sehingga calon nasabah lebih memilih akad lain dibandingkan dengan akad MMQ, dan permintaan pembiayaan dari sektor bagi hasil yang menurun. Oleh karena itu, diperlukan motivasi dan inovasi dari pihak terkait agar adanya

pengembangan produk pembiayaan berbasis bagi hasil dan melaksanakan penyampaian pengetahuan serta pemahaman kepada masyarakat tentang pembiayaan PKR dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dengan berbagai cara seperti promosi dan sosialisasi serta penyampaian informasi melalui media-media sosial. Untuk itu penulis menetapkan fokus pada topik akad *musyarakah mutanaqishah* dalam penelitian ilmiah ini, dengan judul: “*Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh*”.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah cabang Banda Aceh?
2. Apa saja kendala dan upaya penyelesaian dalam penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah cabang Banda Aceh?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah cabang Banda Aceh.
2. Untuk mengidentifikasi dan mengetahui kendala dan upaya penyelesaiannya dalam penerapan pembiayaan kepemilikan rumah

dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

1.4 Manfaat penelitian

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk pihak bank dalam meningkatkan operasional pembiayaan kepemilikan rumah.

1. Kegunaan Lembaga, diharapkan bermanfaat sebagai masukan dan koreksi dalam penerapan pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Kegunaan Nasabah, dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi wacana bagi nasabah yang ingin mengambil pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.
3. Kegunaan Penulis, menambah pengetahuan penulis tentang penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

1.5 Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan, pada bagian ini penulis memberikan uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.

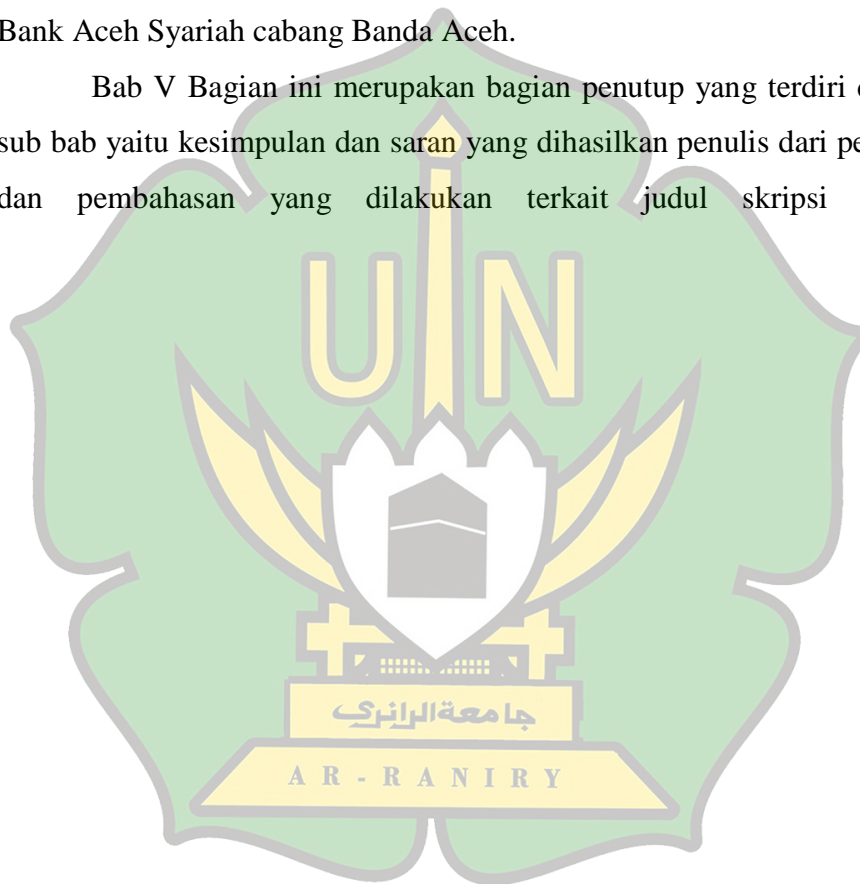
Bab II Pada bagian ini penulis memberikan penjelasan umum bersifat teoritis dan penelitian terkait yang diambil dari berbagai sumber relevan yang terkait dengan pembahasan, kemudian penulis juga melengkapi dengan kerangka berpikir.

Bab III Pada bagian ini, penulis memberikan penjelasan mengenai metodologi penelitian berdasarkan jenis penelitian, sumber data, teknik

pengumpulan data, informan penelitian, definisi operasional dan teknik analisis.

Bab IV Pada bagian ini, penulis akan menjelaskan penerapan atau mekanisme secara praktek dan menjelaskan kendala pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah cabang Banda Aceh.

Bab V Bagian ini merupakan bagian penutup yang terdiri dari dua sub bab yaitu kesimpulan dan saran yang dihasilkan penulis dari penelitian dan pembahasan yang dilakukan terkait judul skripsi penulis.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.5 Perbankan Syariah

Undang-Undang No. Tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan menurut (Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah) Bab 1 Pasal 1 Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Menurut Susilo (2017), perbankan mempunyai peranan sebagai lembaga intermediasi, bank syariah mempunyai fungsi utama menghimpun dan menyalurkan dana dari dan untuk masyarakat. Dalam menjalankan tugas sebagai lembaga penghimpun dana, bank syariah harus menjaga kepercayaan masyarakat dengan menyediakan dana bila diperlukan sewaktu-waktu jika diambil oleh pemiliknya. Bila tugas penyediaan dana ini gagal maka akan turun kepercayaan masyarakat terhadap bank tersebut. Adapun fungsi utama lainnya adalah menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang keberlangsungan usaha bank dan sebaliknya, bila

pengelolaannya tidak baik akan menimbulkan permasalahan dan berhentinya usaha bank.

Maka dari pengertian diatas dapat disimpulkan yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah badan usaha yang berfungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan penyalur dana kepada masyarakat, yang sistem dan mekanismenya berdasarkan kepada hukum Islam atau prinsip syari`ah sebagaimana yang diatur dalam Al-Qur`an dan Al-Hadist, dan dalam menjalankan aktivitasnya bank syariah harus selalu menganut prinsip-prinsip keadilan, kesederajatan, dan ketentraman (Andriani, 2019).

2.1.1 Pengertian dan Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Sebaliknya, bila pengelolaannya tidak baik akan menimbulkan permasalahan dan berhentinya usaha bank. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah (Susilo, 2017).

Pembiayaan menurut berbagai literatur yang ada sebagai berikut, menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Selain itu, pembiayaan bisa diinterpretasikan sebagai aktivitas bank syariah dalam menyalurkan

dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah (Ismail, 2014).

Menurut Antonio, (2001), pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust*, saya percaya, saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang berarti (*trust*) berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak (Ilyas, 2015).

Secara garis besar, pembiayaan dibagi berdasarkan tujuan penggunaannya dan berdasarkan jangka waktunya. Ini adalah pembagian pembiayaan secara umum yang biasa dipakai oleh bank. Namun masih terdapat jenis-jenis lain dari pembiayaan misalnya berdasarkan wilayah, berdasarkan sektor ekonomi yang dibiayai, berdasarkan pekerjaan nasabah dan lainnya (Susilo, 2017).

1. Menurut sifat penggunaannya
 - a. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang dipakai untuk kebutuhan konsumsi misalnya pembiayaan pembelian mobil, motor, rumah, untuk biaya sekolah dan sebagainya. Pembiayaan konsumtif sampai saat ini masih mendominasi di berbagai bank di Indonesia, ini berkaitan dengan kultur masyarakat Indonesia yang memang gemar konsumsi. Pembiayaan jenis ini dipandang oleh dunia Perbankan lebih kecil risikonya daripada pembiayaan produktif, karena di samping agunannya biasanya berupa BPKB barangnya, juga bagi pegawai di instansi-instansi atau sektor swasta biasanya langsung dipotong gaji bulanannya.

b. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang digunakan untuk mendanai usaha produktif atau operasional perusahaan, baik itu untuk ekspansi kapasitas perusahaan maupun untuk menjaga kelangsungan modal kerja perusahaan. Pembiayaan ini dibagi menjadi dua, yaitu:

- a) Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan untuk pengadaan sarana/alat produksi, misalnya untuk pembelian mesin produksi, untuk membangun gedung/pabrik baru.
- b) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk pengadaan bahan baku atau barang yang diperdagangkan. Modal kerja adalah modal yang dipakai perusahaan dagang dapat berupa persediaan dagang, di perusahaan industri dapat berupa pembelian barang baku, untuk menggaji

karyawan ataupun menjaga *cash flow* perusahaan dalam satu periode karena ada ekspansi wilayah usaha sehingga diperlukan kesediaan cash karena penjualan dilakukan secara non tunai dan lainnya.

2. Pembiayaan berdasarkan jangka waktu

a. Jangka pendek (< 1 Tahun)

Pembiayaan dengan jangka waktu satu tahun atau kurang dari itu dikategorikan pembiayaan jangka pendek. Karena satu periode akuntansi adalah satu tahun. Pembiayaan jenis ini pada umumnya berbentuk fasilitas rekening Koran pada bank umum, atau yang paling populer saat ini adalah kartu kredit.

b. Jangka menengah (= 1 Tahun)

Pembiayaan jangka menengah biasanya berjangka waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun. Pembiayaan jenis ini biasanya untuk pembiayaan modal kerja, ataupun pembiayaan konsumtif. Namun saat ini banyak pembiayaan konsumtif yang berjangka waktu di atas 3 tahun contohnya pembelian rumah, mobil bahkan sepeda motor pun saat ini banyak yang berjangka waktu di atas 3 tahun.

c. Jangka panjang (> 3 tahun)

Pembiayaan berjangka waktu di atas 3 tahun saat ini mendominasi pembiayaan Perbankan di Indonesia. Saat ini bank di Indonesia jarang sekali mencairkan pembiayaan berjangka waktu di bawah 3 tahun. Kartu kredit Perbankan saat ini dikelola oleh perusahaan lain di luar bank yang

menjalin perjanjian dengan Bank. Bagi Bank, pembiayaan berjangka waktu diatas 3 tahun lebih menguntungkan daripada di bawah 3 tahun. Sedangkan pembiayaan dengan jangka waktu di atas 5 tahun biasanya berupa pembiayaan investasi dan KPR (kredit pemilikan rumah). Untuk KPR bahkan ada yang berjangka waktu hingga 15 tahun sampai 20 tahun. Ini dilakukan oleh bank karena risikonya lebih rendah karena nilai rumah saat ini semakin lama bukan semakin berkurang seperti kendaraan atau mesin, akan tetapi semakin tinggi nilai jualnya. Maka Perbankan berani memberikan pembiayaan KPR dengan jangka waktu hingga 20 tahun.

2.1.2 Prinsip-Prinsip Pembiayaan Pada Perbankan Syariah

Ada tiga skema yang menjadi prinsip-prinsip pembiayaan pada Perbankan syariah (Ulpah, 2020).

1. Prinsip bagi hasil

Fasilitas pembiayaan yang disediakan disini berupa uang tunai atau barang yang dinilai dengan uang. Jika dilihat dari sisi jumlah, dapat menyediakan sampai 100% dari modal berupa patungan antar bank dengan pengusaha (*custmer*). Jika dilihat dari sisi bagi hasilnya, ada dua jenis bagi hasil (tergantung kesepakatan), yaitu *revenue shrraring* atau *profit sharing*. Adapun dalam hal persentase bagi hasilnya dikenal dengan nisbah, yang dapat disepakati dengan customer yang mendapat fasilitas pembiayaan pada saat akad pembiayaan.

- a. Mudarabah, yaitu kerja sama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama shahibul maal menyediakan

seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

- b. Musyarakah, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
- c. Muzara'ah, yaitu akad kerja sama atau percampuran pengolahan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap dengan sistem bagi hasil atas dasar hasil panen. Adapun jenis-jenis Muzara'ah adalah: a). muzara'ah yaitu kerja sama pengolahan lahan dimana benih berasal dari pemilik lahan; b). mukhabarah, yaitu kerja sama pengolahan lahan dimana benih berasal dari penggarap.

2. Prinsip jual beli

Prinsip ini merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, di mana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen

bank melakukan pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan (*margin/mark-up*). Prinsip ini dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda. Tingkat keuntungan bank ditetapkan di muka dan menjadi bagian antar harga barang yang diperjualbelikan. Prinsip ini terdapat dalam produk:

- a. *Bai` al-Murabahah*, yaitu akad jual beli barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil.
- b. *Bai` al-Muqayyadah*, yaitu jual beli di mana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (*barter*). Aplikasi jual beli semacam ini dapat dilakukan sebagai jalan keluar bagi transaksi ekspor yang tidak dapat menghasilkan valuta asing (*devisa*).
- c. *Bai` al-Mutlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang. Uang berperan sebagai alat tukar. Jual beli semacam ini menjiwai semua produk lembaga keuangan yang didasarkan atas prinsip jual beli.
- d. *Bai` as-Salam*, yaitu akad jual beli di mana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang disepakati.
- e. *Bai` al-Istihna*, yaitu kontrak jual beli di mana harga atas barang tersebut dibayar lebih dulu, tetapi dapat

diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.

3. Prinsip sewa-menyewa

Selain akad jual beli yang telah dijelaskan sebelumnya, ada pula akad sewa-menyewa yang dilaksanakan dalam perbankan syariah. prinsip ini terdiri atas dua jenis akad, yaitu Akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri. Dan akad *Ijarah muntahiya bi at-tamlik*, yaitu sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang menandakan dengan *ijarah* biasa.

2.1.3 Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah

Adapun yang menjadi fokus dalam penelitian ini yaitu Produk Pembiayaan PKR dengan penjelasannya sebagai berikut:

1. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pembiayaan PKR adalah pembiayaan kepemilikan rumah dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah, akad yang digunakan yaitu akad murabahah, *musyarakah mutanaqishah*, *istihna*, dan akad *ijarah al-muntahiya bi at-tamlik*. Bertujuan

untuk membantu masyarakat yang ingin memiliki properti sesuai dengan prinsip syariah.

Permintaan rumah yang meningkat ini diantisipasi oleh lembaga keuangan syariah dengan menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan juga masyarakat menengah ke atas. Berdasarkan sifatnya KPR ini tergolong dalam jenis pembiayaan konsumsi yaitu pembiayaan atau kredit konsumsi jangka panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan (Hermansyah, 2011).

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan, fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah terdapat dua jenis PKR atau KPR, yaitu: (OJK, 2017).

a. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat

berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah: a). Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah. b). Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. c). Subsidi bunga kredit perumahan. d). Subsidi Bantuan Uang Muka. e). Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun. f). Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah.

b. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non

Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.

Selain itu, berdasarkan properti yang disalurkan oleh Bank, rumah dibedakan menjadi tiga bentuk yaitu:

a. Rumah Tapak

Merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.

b. Rumah Susun

Rumah susun (rusun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.

c. Rumah kantor/Rumah Toko

Rumah kantor (rukan) atau Rumah toko (ruko) adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan atau gudang.

2. Manfaat Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah

Pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) pada dasarnya memiliki banyak keunggulan dan juga sangat bermanfaat bagi masyarakat dan juga para calon nasabah. Adapun manfaat Pembiayaan Kepemilikan Rumah antara lain: (Ristanto, 2016).

a. Kepastian memiliki

Pembiayaan kepemilikan rumah ada kepastian memiliki rumah, tidak lama setelah akad pembiayaan di bank, sertifikat tanah/rumah sudah diproses untuk balik nama keatas nama kita. Hanya, dokumen kepemilikan tersebut masih disimpan di bank karena dijadikan *borg/agunan* sampai pembiayaannya lunas.

b. Tidak perlu dana penuh

Kita hanya menyediakan uang muka/ *down payment* (Dp) untuk membeli/membangun/merenovasi rumah melalui PKR yang besarnya bervariasi, bisa hanya 10-20 persen dari harga rumah tergantung tipe rumah dan ketentuan bank bersangkutan.

c. Angsuran tertentu

PKR dengan angsuran tertentu setiap bulannya lebih memudahkan kita untuk mengatur keuangan.

d. Semakin ringan

Angsurannya relatif tetap, namun lama-lama nilainya secara riil menurun akibat inflasi atau karena penghasilan kita umumnya naik secara periodik

e. Legalitas kepemilikan

PKR didahului dengan pembuatan akta jual beli antara penjual (pengembang/pemilik rumah) dengan pembeli (debitur) yang dilakukan oleh notaris rekanan bank.

3. Tipe dan Spesifikasi Rumah

Tipe rumah yang dipasarkan di suatu perumahan pada umumnya diberi nama berdasarkan luas tanah dan bangunan. Adapun jenis tipe dan spesifikasi rumah, yaitu sebagai berikut: (Sutono, 2020).

a. Rumah tipe 36

Rumah tipe 36 adalah tipe rumah yang mempunyai luas bangunan $36m^2$, dengan ukuran $6m \times 6m = 36m^2$. Luas tanah pada rumah tipe 36 ini dapat dipadukan dengan beberapa ukuran luas tanah seperti $60m^2$ atau $72m^2$, sehingga disebut rumah tipe 36/60 dan tipe rumah 36/72. Tipe rumah 36 biasanya mempunyai 2 kamar tidur, 1 ruang tamu dan ruang keluarga serta 1 kamar mandi.

b. Rumah tipe 45

Rumah tipe 45 adalah tipe rumah yang mempunyai luas bangunan $45m^2$, dengan ukuran $6m \times 7,5m = 45m^2$ atau $8m \times 5,6m$ pada luas kavling tanah $8m \times 12m = 96m^2$ sehingga disebut rumah tipe 45/96. Tipe rumah 45 biasanya mempunyai 2 kamar tidur, 1 ruang tamu, ruang keluarga, dapur, dan 1 kamar mandi.

c. Rumah tipe 54

Rumah tipe 54 adalah tipe rumah yang mempunyai luas bangunan 54, dengan ukuran $6m \times 9m = 54m^2$. Pada luas kavling tanah $8m \times 12m = 96m^2$, sehingga disebut rumah tipe

54/96. Tipe rumah 54 biasanya mempunyai 2 kamar tidur, 1 ruang tamu, ruang keluarga, dapur, 1 kamar mandi, dan teras rumah.

d. Rumah tipe 70

Rumah tipe 70 adalah tipe rumah yang mempunyai luas bangunan $70m^2$, dengan ukuran $7m \times 10m = 70m^2$. Pada luas kavling tanah $10m \times 12m = 120m^2$, sehingga disebut rumah tipe 70/120. Tipe rumah 70 biasanya mempunyai 2 kamar tidur, 1 ruang tamu, ruang keluarga, dapur, 1 kamar mandi, dan teras rumah.

4. Kriteria Nasabah

Standar calon nasabah berdasarkan yang disebutkan oleh Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan *Musyarakah Mutanaqishah*. Antara lain: 1). pihak yang diperbolehkan yang termasuk ke dalam orang-perorangan dan/atau Perusahaan/Badan Usaha. 2). Calon nasabah perorangan harus cakap hukum dengan memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam pasal 330 KUHPerdara serta bukan pihak yang dikecualikan dalam pasal 433 KUHPerdara. 3). Calon nasabah telah melewati proses penilaian dan dikategorikan sebagai Nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria analisa pembiayaan yang sehat. 4). Nasabah yang terikat dalam suatu perkawinan diperlakukan sebagai 1 (satu) Nasabah kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta yang dibuat oleh Notaris dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. 5). Perusahaan/Badan Usaha yang akan menjadi Nasabah

BUS/UUS/ BPRS dapat berbentuk Perusahaan Terbatas, BUMN, BUMD, PMDN, PMA, CV, Koperasi atau Yayasan. 6). Perusahaan/Badan Usaha yang menjadi Nasabah BUS/UUS/BPRS harus telah sah berdiri sebagai badan hukum sesuai dengan standar perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 untuk Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 untuk Koperasi, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 sebagaimana yang telah diubah dari Undang-Undang No. 28 Tahun 2004 untuk Yayasan. 7). Usaha yang dijalankan oleh Perusahaan/Badan Usaha yang akan mengajukan pembiayaan Musyarakah merupakan usaha yang legal serta memenuhi prinsip dan ketentuan syariah. 8). Nasabah perorangan maupun Perusahaan/Badan Usaha tidak tercantum dalam daftar hitam dan daftar kredit macet BI (OJK, 2016).

2.2 Tinjauan Umum Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah merupakan salah satu instrumen yang dipergunakan oleh perbankan syariah untuk menyediakan pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia, ia diterjemahkan dengan kemitraan atau persekutuan atau perkongsian dan dalam ranah ilmu ekonomi, ia terkait dengan teori percampuran. Dalam istilah fiqh terdapat tiga istilah tentang pengertian percampuran, kemitraan, persekutuan dan perkongsian yaitu *al musyarakat*, *syirkah* dan *syarikat* (Imronah, 2018).

Secara bahasa *syirkah* artinya “al-ikhtilat” yang merupakan campuran atau persekutuan antara dua pihak atau lebih, sehingga sulit

untuk membedakannya satu sama lain. Seperti kemitraan hak kepemilikan atau serikat bisnis usaha (Hasan, 2018). Menurut Latifa, (2001). Musyarakah (dari bahasa Arab *syirkah*) berarti kemitraan dalam suatu usaha, dan dapat diartikan sebagai bentuk kemitraan antara dua orang atau lebih yang menggabungkan modal atau kerja mereka untuk berbagi keuntungan, serta menikmati hak dan tanggung jawab yang sama. Kemitraan yang berdasarkan perjanjian seperti itu dianggap sah karena pihak-pihak yang terlibat dengan sadar sepakat untuk melakukan investasi bersama dan berbagi keuntungan sekaligus risiko kerugian.

Musyarakah sendiri dibagi menjadi dua jenis yaitu musyarakah permanen dan musyarakah menurun. Musyarakah permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad. Sedangkan musyarakah menurun (*musyarakah mutanaqishah*) adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut. Mitra aktif adalah mitra yang mengelolah usaha musyarakah, baik mengelola sendiri atau menunjuk pihak lain atas nama mitra tersebut. Sedangkan mitra pasif adalah mitra yang tidak ikut mengelola usaha musyarakah (Nurhayati, Wasilah, 2013).

Musyarakah memiliki pengertian kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan. Sedangkan kerugian dikenakan berdasarkan porsi kontribusi dana. Dana tersebut meliputi

kas atau aset non kas yang diperkenankan oleh bank. Akad musyarakah merupakan bentuk umum dari usaha bagi hasil. Musyarakah biasa dikenal dengan istilah *syirkah* yang berarti kongsi, serikat, atau kerjasama. Akad ini dilandasi keinginan semua pihak untuk bekerjasama meningkatkan nilai aset yang dimiliki bersama-sama. Bentuk kerjasama yang dilakukan dapat diterapkan pada usaha yang baru maupun yang sudah berjalan (Hosen, 2009).

Menurut fatwa DSN MUI no.73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari musyarakah, yakni akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Akad MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam kerjasama ini setiap pemilik modal dianggap mengakhiri kerjasama jika salah satu pihak atau keduanya menarik diri dari perserikatan, pemilik modal meninggal dunia, atau menjadi tidak cakap hukum (Sutono, 2020).

2.2.1 Syarat dan Rukun Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam perjanjian kerjasama dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat rukun dan syarat sebagai ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi sebelum pelaksanaan sebuah pembiayaan. Menurut T.M. Hasbi Ash-Shaddiqy ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu *al-`aqidaian*, *mahal al - `aqd*, *Maudhu` al - `aqd* dan *shighat al - `aqd*, keempat hal tersebut

merupakan unsur-unsur penegak hukum atau *muqawimat `aqd* (Rohmad, 2016).

1. Subjek perikatan (*al-`aqidaian*)

Al-`aqidaian adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

2. Objek perikatan (*mahal al - `aqd*)

Mahal al - `aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Syarat yang harus dipenuhi dalam mahall *al - aqd* adalah *pertama*, objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, misalnya menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. *Kedua*, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. *Ketiga*, objek akad harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus jelas dan diketahui oleh *aqid*, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. *Keempat*, objek dapat diserahterimakan, artinya objek dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati.

Disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan pada pihak kedua.

3. Tujuan perikatan (*Maudhu` al - `aqd*)

Maudhu` al - `aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. dalam buku *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, syarat-syarat yang harus dipnuhi agar suatu tujuan akad dipandang sang dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
- b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
- c. Tujuan akad harus dibenarkan *syara`*.

4. Ijab dan Kabul (*shighat al - `aqd*)

Shighat al - `aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.

2.2.2 Dasar Hukum Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Lembaga perbankan merupakan lembaga kepercayaan yang menuntut untuk menjadi *highly regulated industry*, sehingga setiap kajian hukum harus dilakukan untuk menganalisis keabsahan produk yang ada. Bagi perbankan syariah, tidak hanya pertanggungjawaban kepada hukum negara saja, melainkan juga terhadap hukum Allah SWT yang menjadi dasar implementasi dari perbankan syariah dan

produk-produknya. Oleh karena itu, penulis akan memaparkan beberapa dasar hukum terkait pembahasan dari skripsi ini berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 73/DSN-MUI/XI/2008. Dasar hukum syariah tersebut antara lain:

1. Al-Qur`an

a. QS. Sad [38] : 24:

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini" (QS. Sad [38] ayat 24).

وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى الْآلِذِينَ ءَامَنُوا
وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

Tafsir Al-Mukhtashar/ Markaz Tafsir Riyadh, dibawah pengawasan Syaikh Shalih bin Abdullah bin Humaid (Imam Masjidil Haram).

Sesungguhnya kebanyakan dari para sekutu, sebagian dari mereka melakukan pelanggaran terhadap sebagian yang lainnya dengan mengambil hak partnernya dan berlaku tidak adil, kecuali orang-orang yang beriman yang melakukan amal-amal shaleh, mereka adalah orang-orang yang berlaku adil kepada partner-partner mereka dan menzalimi mereka, dan orang-orang yang seperti ini tidak banyak (tafsirweb.com).

b. QS. Al-Maidah [5] : 1:

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu,
(QS. Al-Maidah [5] ayat 1).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Tafsir Al-Madinah Al-Munawwarah / Markaz Ta`dzhim al-Qur`an di bawah pengawasan Syaikh Imad Zuhair Hafidz, professor fakultas al-Qur`an Universitas Islam Madinah.

Seruan pertama pada surat ini mengajak orang-orang beriman untuk memenuhi setiap akad. Dan akad-akad ini meliputi setiap akad yang dibuat Allah terhadap hamba-hamba-Nya dan hukum-hukum yang ditetapkan bagi mereka, dan setiap akad yang dibuat antar sesama hamba seperti akad amanah, jual beli, dan akad-akad lain yang diperbolehkan oleh syari`at (tafsirweb).

2. Hadis Nabi

a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

“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).

“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).

b. Hadis Nabi riwayat Tarmidzi dari `Amr bin `Auf:

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

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian 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”.

2.2.3 Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan

1. Fatwa DSN-MUI Nomor 73/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah

Substansi Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri atas lima bagian: 1)

ketentuan umum, 2) ketentuan hukum, 3) ketentuan akad, 4) ketentuan khusus, dan 5) penutup.

Ketentuan umum terdiri atas empat bagian: 1) *Musyarakah mutanaqishah* adalah kepemilikan aset (barang) atau modal bersama di mana kepemilikan salah satu *syarik* berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh *syarik* lainnya, 2) *Syarik* adalah mitra yaitu pihak yang melakukan akad musyarakah, 3) *Hishshah* adalah porsi modal *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya`*, dan 4) *Musya`* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) dari segi nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Ketentuan hukum *musyarakah mutanaqishah* adalah boleh dan ketentuan akadnya terdiri atas lima bagian: 1) akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri atas akad *syirkah* dan akad *ba`i/* jual beli (yang dilakukan secara paralel, 2) ketentuan mengenai *syarik* dalam *musyarakah mutanaqishah* adalah: a) berkewajiban menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha dan kerja berdasarkan kesepakatan dalam akta, b) berhak memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad, dan c) menanggung kerugian sesuai proporsi modal, 3) dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, *syarik* wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah* –nya secara bertahap, dan *syarik* lain wajib membelinya; 4) jual beli dilakukan sesuai kesepakatan; dan 5) setelah selesai seluruh proses jual , seluruh *hishshah* Lembaga Keuangan Syariah/LKS beralih kepada *syarik* lainnya/nasabah.

Ketentuan khusus terdiri atas lima bagian: 1) aset musyarakah mutanaqishah dapat diijarahkan kepada syarik atau pihak lain, 2) apabila aset musyarakah mutanaqishah menjadi obyek ijarah, maka syarik/nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* (sewa) berdasarkan kesepakatan, 3) keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan pembagian kerugian harus berdasarkan porsi modal/kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti proporsi modal/kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik, 4) berkurangnya bagian/porsi kepemilikan aset musyarakah yang dimiliki syarik/LKS akibat pembayaran oleh syarik/ nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad, dan 5) biaya perolehan aset musyarakah mutanaqishah menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Ketentuan penutup terdiri atas dua bagian: 1) jika terjadi perselisihan penyelesaian dilakukan berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah; dan 2) fatwa tentang *musyarakah mutanaqishah* berlaku sejak tanggal ditetapkan (14 November 2008 M) dengan ketentuan jika kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

2. Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/XI/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* Produk Pembiayaan

Dalam Keputusan DSN-MUI ini ditetapkan Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan terkait tujuh hal yaitu definisi produk, karakteristik musyarakah mutanaqishah, tujuan produk, obyek pembiayaan, prinsip dan ketentuan, ketentuan khusus indent, ketentuan lain. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah didefinisikan dengan produk pembiayaan berdasarkan prinsip Musyarakah, yaitu syirkatul 'inan, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlulishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada syarik yang lain (*nasabah*).

Sedangkan ciri-ciri atau karakter khusus dari produk Musyarakah Mutanaqishah yaitu : a) modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah* yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. b) modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif, c) adanya wa'ad (janji). Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*-nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap, d) adanya pengalihan unit *hishshah*. Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah*

tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

Tujuan fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah diputuskan dapat digunakan bagi perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang sesuai syariah yaitu a) aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada: a. Properti (baru/bekas), b. Kendaraan bermotor (baru/bekas), c. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas). Keputusan mengenai obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.

Keputusan mengenai prinsip dan ketentuan menyebutkan bahwa prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad Musyarakah Mutanaqishah. Syirkah dalam akad Musyarakah Mutanaqishah adalah syirkah al-'inan. Sedangkan ketentuan musyarakah mutanaqishah berlaku persyaratan paling kurang memuat hal-hal: a) berlakunya ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, b) karakteristik prinsip syariah harus dituangkan secara jelas dalam akad, c) pengalihan seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada Nasabah, d) Pendapatan musyarakah mutanaqishah, e) penetapan Nisbah keuntungan (bagi hasil), f) proyeksi keuntungan, g) musyarakah mutanaqishah yang menggunakan prinsip sewa-menyewa (ijarah), h. penggunaan

prinsip sewa-menyewa (ijarah) dan obyek ijarah yang indent, i.) kebolehan obyek pembiayaan musyarakah mutanaqishah di atas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS, j) pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau boleh dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.

Keputusan ini juga menetapkan ketentuan khusus Indent yaitu berlaku ketentuan sebagai berikut: a) ketersediaan obyek musyarakah mutanaqishah harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan: munafiyen lil jahalah*), dan b) pengakuan Pendapatan musyarakah mutanaqishah.

Ketentuan Lain-lain terdiri atas ketentuan yang mengatur mengenai: a) denda dan ganti rugi, b) pelunasan dipercepat, c) penyelesaian pembiayaan bermasalah, dan d) keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya yaitu pada Tanggal 30 Dzulhijjah 1434 H/04 November 2013 M.

2.2.4 Multi Akad Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad Musyarakah Mutanaqishah

Hybrid Contract atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan multi akad. Multi dalam bahasa Indonesia berarti (1) banyak; lebih dari satu; lebih dari dua; (2) berlipat ganda (KBBI, 1996). Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu. Sedangkan menurut istilah Fiqh, kata multi akad merupakan terjemahan dari bahasa Arab yaitu *al-*

“uqud al-murakkabah yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-“uqud al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-“uqud* (bentuk jamak dari *„aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *„aqd* secara etimologi artinya mengokoh-kan, meratifikasi dan mengadakan perjanjian.

Sedangkan secara istilah terminologi *„aqd* berarti mengadakan perjanjian atau ikatan yang mengakibatkan munculnya kewajiban. Menurut Wahbah az-Zuhaili, *„aqd* adalah: “Pertalian atau perikatan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariah yang menetapkan adanya akibat hukum pada objek perikatan”. Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam“u* (*mashdar*), yang berarti pengumpulan atau penghimpunan. Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata *“rakkaba yurakkibu tarkiban”* yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah (Munawwir, 1997).

Menurut Arafah & Hamdani (2018), dalam makalahnya dijelaskan bahwa multi akad (*hybrid contract*) adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih, misalnya satu transaksi yang terdiri dari akad jual beli dan ijarah, akad jual beli dan hibah dan seterusnya, sehingga semua akibat hukum dari akad-akad gabungan itu, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, dianggap satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat-akibat hukum dari satu akad. Kombinasi produk pembiayaan ini dilakukan sebagai proses kreativitas dari bank syariah dalam mengembangkan produk perbankan syariah dengan skema akad IMBT, MMQ, *Qardh wa al-Ijarah*, *Wakalah wa al-Murabahah*, *Wakalah bi al-Ujrah*, dll.

Musyarakah mutanaqishah (MMQ) merupakan salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad Musyarakah. Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah* „*inan*, dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu syarik (mitra) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil* „*iwadh mutanaqishah*) kepada syarik (mitra) yang lain yaitu nasabah (OJK, 2016).

Menurut Hosen, (2009), menjelaskan di dalam *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan, sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut. Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan

porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah (Balqis, 2017).

2.2.5 Ijarah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqih Sunah, *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* (upah) yang berarti *al-iwadh* (ganti/kompensasi). Menurut pengertian *syara'* ijarah berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik (Nurhayati, Wasilah, 2013). Sedangkan menurut Suhendi, 2014; Habib Nazir & Muh Hasan, (2004), ijarah adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.

Menurut Fatwa DSN MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat)

atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.

Dengan demikian dapat diketahui ijarah adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada yang penyewa.

Dalam Islam, terdapat dua jenis ijarah, menurut (Ascarya, 2007) Ijarah pertama adalah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*. Ijarah selanjutnya berhubungan dengan sewa aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara ijarah bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah. Sehingga, dapat dikatakan, ijarah yang terdapat dalam Akad *musyarakah mutanaqishah* adalah ijarah jenis yang kedua ini, yaitu jual beli manfaat dari aset atau properti, karena dalam akad *musyarakah mutanaqishah* yang menjadi objek akad adalah properti dan benda tak bergerak, seperti rumah, kos, kantor, gedung, pelabuhan dan sebagainya. Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *musyarakah*

mutanaqishah, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur *syirkah* dan unsur ijarah. Berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi, penyewa (*musta"jir*) dan yang menyewakan (*mu"jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (fee), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak (Hosen, 2009).

Dalam ketentuan khusus yang terdapat dalam Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 disebutkan bahwa dalam implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* ada beberapa ketentuan, yaitu (Ridwan, 2013).

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

5. Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

2.3 Akad-Akad Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah terdapat 4 akad didalamnya, diantaranya akad Murabahah, akad Istihna, akad *Ijarah al – Muntahiya bi Al – Tamlik* (IMBT) dan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, dengan penjabaran sebagai berikut:

2.3.1. Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Akad murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya, pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp. 10.000.000,00 kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp 750.000,00 dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp. 10.750.000,00. Pada umumnya, si pedagang eceran tidak akad memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran (Syafii, 2001).

Akad murabahah ditujukan untuk nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau hanya untuk sekedar pembiayaan renovasi/perbaikan rumah. Dengan akad murabahah, nasabah akan mendapatkan material,

bahan-bahan bangunan dan biaya tukang dalam pembangunan rumah tersebut. Sedangkan pada akad *musyarakah mutanaqishah* lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan rumah yang sudah jadi. Jadi nasabah memiliki dua kewajiban kepada bank. Yaitu membayar angsuran untuk mengambil alih porsi kepemilikan pihak bank dan membayar sewa rumah tersebut. Karena nasabah mengambil manfaat dari bangunan tersebut.

Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah, yaitu: (1) nasabah dan pihak bank bernegosiasi mengenai pembiayaan dan persyaratan uang harus dipenuhi. (2) Nasabah memilih dengan akad murabahah dan Bank sepakat memberikan pembiayaan dengan akad murabahah. (3) Bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah kepada developer dan rumah menjadi milik bank. (4) Bank juga dapat menunjuk nasabah sebagai wakil untuk membeli rumah atas nama Bank. Dengan perjanjian wakalah antara bank dan nasabah. (5) Developer menyerahkan rumah kepada Bank. (6) Bank menjual rumah kepada nasabah dan harga jual bank adalah harga beli ditambah margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan bersama (Aeda, 2022).

2.3.2. Akad Istihna dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Akad Istihna merupakan salah satu pilihan bagi produk PKR. Akad Istihna adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Pembayaran yang harus dibayarkanpun dapat dilakukan dengan cara cicilan. Akad Istihna ini merupakan akad jual beli yang berbeda dengan murabahah yang penyerahan barangnya dilakukan di awal pada saat kontrak dilakukan, sementara pada akad Istihna penyerahan barang dilakukan pada akhir

periode pembiayaan. Hal ini karena rumah yang dipesan belum dibangun, sehingga pada saat kontrak bentuk rumah beserta komponennya perlu disetujui dengan sangat rinci agar dibangun sesuai dengan harga yang disepakati (Rhosyidy, 2013).

Al-Istihna adalah salah satu pengembangan dari prinsip *bai` as-salam*, dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan. Dengan demikian, ketentuan *Al-Istihna* mengikuti ketentuan aturan akad *as-salam*. Biasanya *istishna* dipergunakan dibidang manufaktur dan konstruksi. Akad seperti inilah yang digunakan pada transaksi KPR syariah. Pada praktiknya akad *Istishna* yang digunakan pada KPR adalah *Istishna* paralel. Maksudnya, konsumen yang membutuhkan rumah datang ke Bank dan memesan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu. Konsumen dan Bank lalu membuat kesepakatan serah terima rumah, harga jual dan mekanisme pembayarannya. Oleh karena Bank bukan merupakan perusahaan pengembang, maka Bank memesan lagi ke pengembang agar dibuatkan rumah sama seperti rumah yang dipesan oleh konsumen. Inilah yang dimaksud dengan *Istishna* paralel, yaitu konsumen memesan rumah pada Bank, dan Bank memesan lagi ke pengembang untuk dibuatkan rumah. Dengan akad tersebut jual-beli dapat dilaksanakan walaupun objeknya belum ada.

2.3.3. Akad *Ijarah al – Muntahiya bi Al – Tamlik* (IMBT) dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pengertian *Al-Ijarah al-Muntahiya bi Al-Tamlik* (*Financial Lease with Purchase Option*) adalah perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan

barang di tangan si penyewa. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Al-Ijarah al-Muntahiya bi Al-Tamlik* sebagaimana tertuang dalam fatwanya Nomor: 27/DSN-MUI/III/2022 mendefinisikan akad ini adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa (DSN-MUI, 2002).

Adapun salah satu skim yang digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim *Al-Ijārah alMuntahiya bi Al-Tamlik* (IMBT). Berdasarkan skim ijarah ini, bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Berikut aplikasi skema pembiayaan IMBT (Sukron, 2013).

1. Bank syariah dan developer mengadakan perjanjian kerjasama pemilikan rumah. Bank syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah developer.
2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik developer dan mengajukan pembiayaan pemilikan rumah kepada bank syariah. Calon nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, bank syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.

3. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka bank syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon nasabah melakukan negosiasi dengan bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (*wa`ad*) untuk melakukan transaksi IMBT dengan bank syariah.
4. Bank syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan perjanjian kerjasama) dengan developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik bank syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama nasabah).
5. Nasabah dan bank syariah melakukan perjanjian pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan prinsip IMBT dengan janji (*wa`ad*) dari bank syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
6. Developer sebagai wakil bank (berdasarkan perjanjian kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
7. Nasabah membayar kewajiban ke bank syariah sesuai jadwal yang disepakati.
8. Sesuai kesepakatan di awal akad, bank syariah dan nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
9. Di akhir masa IMBT, bank syariah merealisasikan janjinya (*wa`ad*) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan

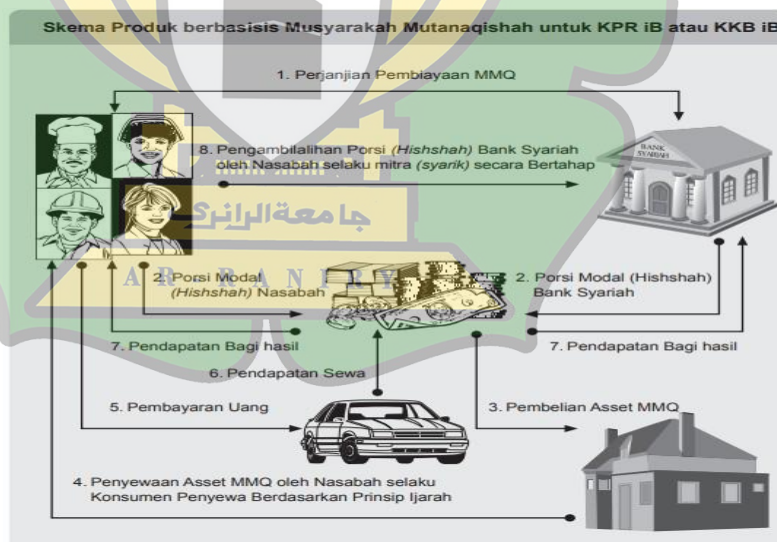
menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah dilunasi.

2.4 Aplikasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad

Musarakah Mutanaqishah (MMQ) pada Perbankan Syariah

Produk MMQ pada perbankan syariah di Indonesia dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan (KB), maupun pembiayaan properti atau rumah (PR). MMQ dalam implementasinya pada perbankan syariah Indonesia diperuntukan pada pembiayaan pembelian properti baru (*ready stock*), properti lama (*second*) atau property baru indent, *take-over* dan *refinancing* (Basyariah, 2018).

Gambar 2.1 Skema produk berbasis MMQ untuk KPR iB dan KKB iB Menurut Otoritas Jasa Keuangan



Sumber: (OJK, 2016).

Keterangan Gambar:

- a) *Pertama*, bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad MMQ dalam jangka waktu 3 tahun berupa KPR iB atau KKB iB sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal kemitraan MMQ senilai misalnya Rp. 500 juta di mana porsi bank sebesar 72% senilai Rp. 360 juta dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp. 140 juta dengan nisbah pembagian keuntungan 60:40.
- b) *Kedua*, bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak.
- c) *Ketiga*, pembiayaan MMQ digunakan untuk pembelian aset MMQ sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*).
- d) *Keempat*, penyewaan aset/aktiva MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*mu"jir*) dengan membayar sewa (*ujrah*) yang hasilnya dibagi hasilkan antara bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati.
- e) *Kelima*, pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*musta"jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (bank dan nasabah MMQ) selaku pemberi sewa (*mu"jir*) sebesar misalnya Rp. 10 juta perbulan.
- f) *Keenam*, pembagian hasil usaha penyewaan rumah atau mobil berupa pendapatan Rp. 10 juta/bulan antara bank dan nasabah

sesuai nisbah bagi hasil, bank mendapat bagi hasil sebesar Rp. 6 juta dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp. 4 juta.

- g) *Ketujuh*, pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan nasabah kepada bank sebesar Rp. 6 juta/bulan dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku nasabah mitra MMQ sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran yang harus dibayarkan untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank oleh nasabah.
- h) *Kedelapan*, disamping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp. 10 juta untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, di mana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah.

2.5 Penelitian Terkait

Terdapat beberapa temuan penelitian yang dinilai relevan mengenai akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah yang beroperasi di Indonesia. Sehingga penelitian terkait tersebut dapat dijadikan referensi penelitian ini, diantaranya:

“*Penerapan Akad Pembiayaan MMQ (Musyarakah Mutanaqishah) pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah Subsidi Di Bank 9 Jambi Syariah*” (Iskandar, 2021). Kesimpulan dalam penelitian tersebut yaitu dalam penerapannya sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI/No. 73/IX/2008. Namun terdapat beberapa kendala yaitu kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan dengan akad MMQ dikarenakan sedikit sulit untuk pelaksanaan pembayaran

pokok, hishah, dan *ujrah*. Serta kurangnya sosialisasi kepada nasabah tentang penerapan KPR dengan akad MMQ.

“Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah” Studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia. (Andriani, 2019). Dalam penelitiannya dikemukakan bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, dikarenakan akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan penerapan dari gabungan antara dua akad yaitu akad *musyarakah* dan akad *ijarah*. Menurutnya dalam akad *murabahah*, penentuan margin keuntungan akad *murabahah* belum begitu memberikan kebaikan dan kemaslahatan kepada masyarakat. Sehingga sebagian masyarakat masih ada yang beranggapan bahwa pembiayaan pada bank syariah dengan akad *murabahah* hampir sama dengan kredit pada perbankan konvensional yang sama-sama memberikan margin keuntungan bank yang relatif lebih tinggi.

Selanjutnya, *“Analisis Faktor Kebijakan Pemilihan Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dari Pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik”* Bank Jatim Syariah Surabaya (Rahmawati, 2019). Penelitiannya ini bertujuan untuk melihat preferensi Bank Jatim Syariah Surabaya dalam menerapkan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dibandingkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Dengan kesimpulannya yaitu Bank Jatim Syariah Surabaya cenderung memilih akad *Musyarakah Mutanaqishah* dibandingkan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Dikarenakan Bank Jatim Syariah dalam menentukan pilihan penerapan akad kedalam produk-produknya

melihat dari sisi pengkontribusiian akad tersebut. Dan Bank Jatim Syariah Surabaya yakin bahwa akad MMQ ini lebih memudahkan pihak bank dalam melayani pembiayaan pada nasabah dan memudahkan nasabah pula dalam mendapatkan pembiayaan sesuai dengan kebutuhannya.

Selanjutnya, *Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah Di Indonesia*” (Basyariah, 2018). Tujuan penelitian ini yaitu menganalisis implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* terkait dengan isu legal, isu syariah dan isu operasional. Menurutny dari sisi analisis legal dan operasional berdasarkan aturan BI tentang undang-undang perbankan terindikasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi di lapangan. Terkait operasional adanya pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul menyimpang dari standar AAOIFI dan Fatwa DSN dan belum ada standar akuntansi khusus terkait MMQ.

Selanjutnya, *“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dan Akad Murabahah Pada Produk KPR Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin”* (Lestari, 2018). Bank tersebut sudah menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* dan akad murabahah yang digunakan untuk produk KPR sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI/ NO.73/IX/2008, tentang pemberitahuan kepada nasabah mengenai harga jual barang yang ditambah dengan margin, tentang pemberitahuan porsi modal awal, tentang uang muka yang wajib dibayar ke pihak bank sebagai pengurang piutang nasabah dan diskon pembelian yang diberikan pihak pengembang kepada penjual.

Selanjutnya, “*Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) Di BRI Syariah KCP Metro*” (Amanti, 2017). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) di BRISyariah KCP Metro. Manfaat dari penelitian ini, secara teoritis dapat menjadi suatu kajian dan menambah khazanah ilmu pengetahuan, dan secara praktis penelitian ini dapat memberi informasi tambahan mengenai mekanisme pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) di BRISyariah KCP Metro.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diikhtisarkan pada tabel berikut ini

Tabel 2.1
Penelitian Terkait

| No | Nama & Judul Penelitian | Metode Analisis | Hasil Penelitian |
|----|---|---|---|
| 1. | Iskandar, 2021. “ <i>Penerapan Akad Pembiayaan (Musyarakah Mutanaqishah) pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah Subsidi Di Bank 9 Jambi Syariah</i> ” | Penelitian Kualitatif dengan Metode Analisis Deskriptif | Penerapannya sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI/No. 73/IX/2008. Namun terdapat kendala yaitu kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan dengan akad MMQ dikarenakan sedikit sulit untuk pelaksanaan pembayaran pokok, hisyah, dan <i>ujrah</i> . Serta kurangnya sosialisasi kepada nasabah tentang penerapan KPR dengan akad MMQ. |
| 2. | Andriani, 2019. “ <i>Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah</i> ” | Penelitian Kualitatif dengan Metode Analisis Deskriptif | Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, dikarenakan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> merupakan penerapan dari gabungan antara dua akad yaitu akad <i>musyarakah</i> dan akad <i>ijarah</i> . |

Tabel 2.1 – Lanjutan

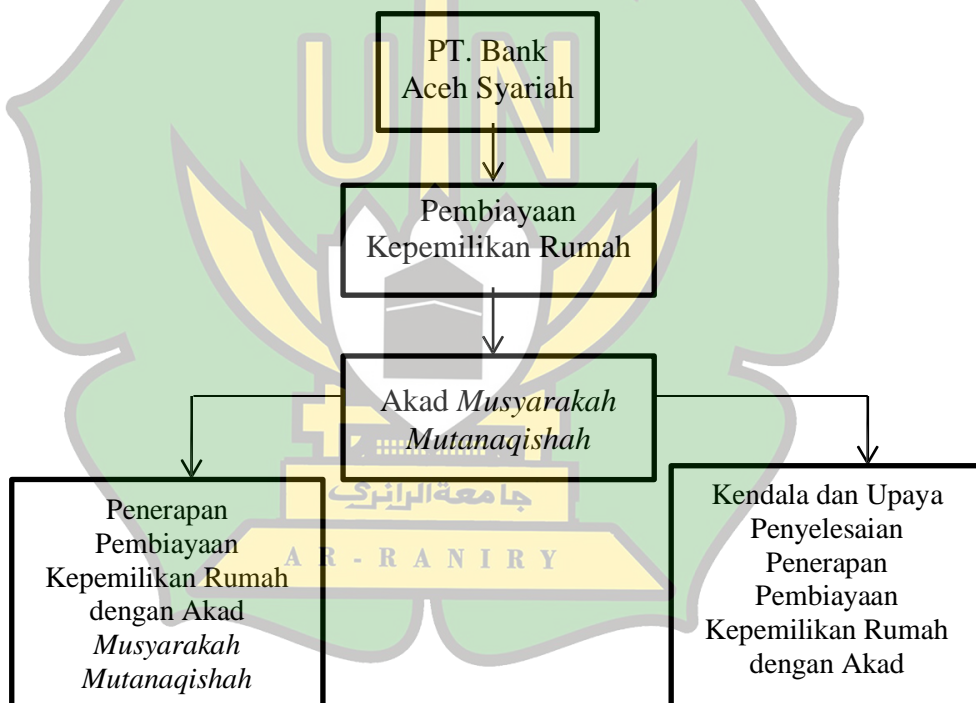
| | | | |
|----|---|---|--|
| 3. | Rahmawati, 2019. <i>Analisis Faktor Kebijakan Pemilihan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dari Pada Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> | Penelitian Kualitatif dengan Metode Analisis Deskriptif | Bank Jatim Syariah Surabaya cenderung memilih akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dibandingkan dengan akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> . Dikarenakan bank Jatim Syariah dalam menentukan pilihan penerapan akad kedalam produk-produknya melihat dari sisi pengkontribusiannya akad tersebut |
| 4. | Lestari, 2018 <i>“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Akad Murabahah Pada Produk KPR Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin”</i> . | Penelitian Kualitatif dengan Metode Analisis Deskriptif | Bank tersebut sudah menerapkan dan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan akad <i>murabahah</i> yang digunakan untuk produk KPR sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI/IX/2008 |
| 5. | Basyariah, 2018 <i>“Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah Di Indonesia”</i> | Penelitian Kualitatif dengan Metode Analisis Deskriptif | Menurutnya dari sisi analisis legal dan operasional berdasarkan aturan BI tentang undang-undang perbankan, akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> terindikasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi di lapangan. |
| 6. | Amanti, 2017 <i>“Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR IB) Di BRI Syariah KCP Metro”</i> | Penelitian Kualitatif dengan Metode Analisis Deskriptif | Akad <i>murabahah</i> dalam mekanisme pembiayaan KPR iB di BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Metro sudah sesuai dengan ketentuan prinsip syariah. |

Sumber: Data Diolah, 2022

2.6 Kerangka Berpikir

Kerangka pemikiran adalah model konseptual yang berkaitan dengan bagaimana seseorang menyusun teori atau menghubungkan secara logis beberapa faktor yang dianggap penting untuk masalah. Kerangka pemikiran membahas saling ketergantungan hubungan antar variabel yang dianggap perlu untuk melengkapi paradigma situasi dan kondisi yang sedang diteliti (Sekaran, 2014). Adapun kerangka pemikiran penelitian ini adalah sebagai berikut:

Gambar 2.2 Kerangka Berpikir



Sumber: Data Diolah, 2022.

Keterangan

PT. Bank Aceh Syariah sebagai lembaga keuangan yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah, dengan fungsi utamanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan (pembiayaan), menyediakan berbagai macam pembiayaan untuk nasabah yang membutuhkan, salah satunya ialah pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad yang bervariasi antara lain akad *Murabahah*, *Istihna*, *Musyarakah Mutanaqishah* dan *Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

Pembiayaan kepemilikan rumah atau PKR pada Bank Aceh merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank Aceh kepada nasabah perorangan untuk pemilik rumah tinggal berupa rumah tapak (*landed house*) atau rumah susun (apartemen), baru maupun lama, dengan agunan rumah tinggal tersebut dan jumlah maksimum pembiayaan ditetapkan berdasarkan nilai agunan dan kemampuan pengembalian nasabah.

Salah satu akad dalam PKR yaitu akad *Musyarakah Mutanaqishah*, biasa disingkat MMQ, dimana didalamnya terdapat dua akad yang digabung yaitu akad Ijarah dan akad *Syirkah* (kerjasama) atau disebut *hybrid contract* atau Multi akad. Akad MMQ dalam pembiayaan kepemilikan rumah merupakan fasilitas yang disediakan oleh pihak bank kepada nasabah dalam pengadaan sebuah properti, dengan berkontribusi bersama-sama dalam modal. Kemudian pada akhir akad properti tersebut sepenuhnya menjadi milik pihak nasabah, dengan pembelian secara bertahap yang dilakukan oleh nasabah kepada pihak bank dengan pembayaran

secara angsuran dengan jangka waktu disesuaikan dengan nilai angsuran dan kemampuan nasabah.

Setelah nasabah melakukan pembiayaan dengan Bank Aceh Syariah, maka dapat dilakukan penelitian untuk mengetahui penerapan dan kendala serta upaya dalam pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian lapangan atau *field research*. Penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif sebagaimana terjadinya di lokasi tersebut (Fathoni, 2011). Adapun pendekatan penelitian yaitu kualitatif deskriptif, merupakan penelitian yang penjabarannya tertuang dalam bentuk kalimat, bukan angka. Dan penelitian ini dilaksanakan untuk memperoleh keterangan-keterangan mengenai penerapan dan kendala-kendala dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Aceh Syariah Banda Aceh, karena dinilai memiliki jumlah portofolio yang mengambil pembiayaan, khususnya Pembiayaan Kepemilikan Rumah lebih banyak dan juga Bank Aceh Syariah merupakan bank daerah yang pertama yang menyatakan hijrah dari sistem konvensional ke sistem syariah.

3.2 Sumber Data

1. Data Primer, adalah sumber data dalam bentuk verbal atau kata-kata yang diucapkan secara lisan maupun perilaku yang disampaikan oleh subyek penelitian yaitu informan yang berkenaan dengan variabel yang diteliti (Fathoni, 2011). Data primer dalam penelitian ini ialah data

wawancara yang diperoleh dari pihak PT. Bank Aceh Syariah yang berkaitan dengan variabel yang diteliti. Sehingga dapat diketahui bagaimana proses pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqshah*, dan nasabah yang mengambil pembiayaan akad *musyarakah mutanaqshah*, sehingga dapat diketahui kendala-kendala yang terjadi.

2. Data Sekunder, adalah sumber data yang biasanya telah tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen atau sumber informasi yang diperoleh secara tidak langsung pada lokasi penelitian atau sumber data primer, contohnya buku-buku, brosur, website, dan lain-lain (Fathoni, 2011). Adapun data sekunder dalam penelitian ini ialah sebagai sumber data utama yang penulis digunakan untuk mempelajari proses pembiayaan kepemilikan rumah dan memahami fatwa yang berlaku bagi penerapan akad Musyarakah Mutanaqshah pada PT. Bank Aceh Syariah.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah:

1. Wawancara

Wawancara adalah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara (Suryabrata, 2008). Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis wawancara semi-terstruktur. Jenis wawancara ini sudah termasuk dalam kategori *in-dept interview*, di mana dalam pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat, dan ide-idenya. Dalam melakukan wawancara, peneliti

perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa dikemukakan oleh informan (Sugiyono, 2009).

Metode wawancara semi terstruktur ini digunakan untuk mendapatkan data tentang mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah pada PT. Bank Aceh Syariah. Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan pembiayaan tersebut, dan berkenaan dengan variabel yang diteliti.

2. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang artinya barang-barang yang tertulis. Di dalam melaksanakan metode dokumentasi peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, catatan harian dan sebagainya (Arikunto S., 2010).

Dokumen diperlukan untuk mendukung kelengkapan data yang lain. Adapun dalam penelitian ini penulis juga melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi dari buku-buku, website, brosur dan lain-lainnya yang berkaitan dengan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank Aceh Syariah.

3.4 Informan Penelitian

Informan penelitian merupakan orang yang bisa memberikan informasi. Informan penelitian adalah sesuatu baik orang, benda ataupun lembaga (organisasi), yang sifat keadaanya diteliti (Sukardarrumidi, 2002). Subjek penelitian atau informan yang diambil pada penelitian ini adalah narasumber yang dinilai paham dan bergerak langsung dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

Informasi yang diterima dari informan berupa data primer melalui hasil wawancara tentang permasalahan yang ingin diteliti. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari narasumber. Adapun informan dalam penelitian ini yaitu:

Tabel 3.1
Informan Penelitian

| No | Nama/Inisial | Keterangan |
|----|-------------------------|---|
| 1. | Sulfan | Kepala Bagian Kasie Pembiayaan PT.Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh |
| 2. | Abdullah | Staff Bagian Pembiayaan Perumahan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh |
| 3. | Muhammad Yasir Yusuf | Dosen Universitas UIN Ar-Raniry Banda Aceh dan Anggota Dewan Pengawas Syariah |

3.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan upaya yang dilakukan dengan cara bekerja dengan data, menemukan pola, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, menemukan apa yang dapat diceritakan (Moleong, 2009). Tujuan analisis data adalah untuk menjawab permasalahan penelitian yang telah dirumuskan. Pada prinsipnya, analisis data kualitatif dapat dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data.

Menurut Miles dan Huberman dalam Kurniawan (2014: 209-210) menyatakan bahwa ada tiga macam kegiatan dalam analisis data kualitatif, yaitu:

1. Reduksi data

Reduksi data, yaitu proses pemilihan, pemusatan perhatian, pengabstraksian dan pentransformasi data kasar dari lapangan. Proses ini berlangsung selama penelitian dilakukan, dari awal sampai akhir penelitian. Pada awal penelitian peneliti membuat kerangka konseptual, permasalahan dan pendekatan pengumpulan data yang diperoleh. Selama pengumpulan data, peneliti membuat ringkasan, kode, mencari tema-tema, menulis memo dan lain-lain. Reduksi merupakan bagian dari analisis, yang tidak terpisah fungsinya untuk menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan sehingga interpretasi bisa ditarik kesimpulan. Dalam proses reduksi ini peneliti benar benar mencari data yang valid. Ketika peneliti menyaksikan keberadaan data yang diperoleh akan dicek ulang dengan informasi lain yang dirasa peneliti lebih mengetahui. Dalam penelitian ini data yang terkumpul dari hasil wawancara dengan pihak bank dan nasabah akan dilakukan pengecekan ulang, membuang yang dirasa tidak perlu, sehingga akan mendapatkan hasil yang mudah dipahami.

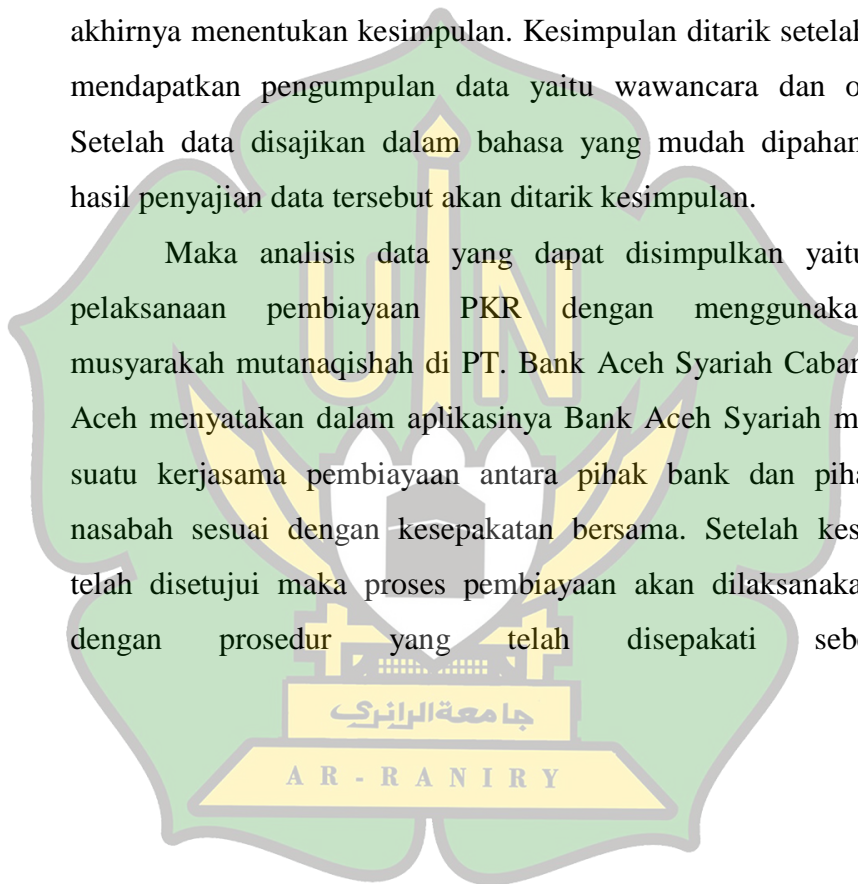
2. Penyajian data

Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan untuk menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajiannya antara lain berupa teks naratif, matriks, grafik, jaringan dan bagan. Tujuannya untuk memudahkan membaca dan menarik kesimpulan. Data yang telah dilakukan pengecekan tersebut akan disajikan dalam bahasa yang mudah dipahami oleh pembaca.

3. Menarik kesimpulan atau verifikasi

Penarikan kesimpulan hanyalah sebagai dari suatu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan tersebut diverifikasi selama penelitian berlangsung. Makna yang muncul dari data harus selalu diuji kebenaran dan kesesuaiannya sehingga validitasnya terjamin. Setelah proses pengumpulan data, reduksi data, model data, hingga akhirnya menentukan kesimpulan. Kesimpulan ditarik setelah peneliti mendapatkan pengumpulan data yaitu wawancara dan observasi. Setelah data disajikan dalam bahasa yang mudah dipahami, maka hasil penyajian data tersebut akan ditarik kesimpulan.

Maka analisis data yang dapat disimpulkan yaitu bahwa pelaksanaan pembiayaan PKR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menyatakan dalam aplikasinya Bank Aceh Syariah melakukan suatu kerjasama pembiayaan antara pihak bank dan pihak calon nasabah sesuai dengan kesepakatan bersama. Setelah kesepakatan telah disetujui maka proses pembiayaan akan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah disepakati sebelumnya.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Bank Aceh Syariah

4.1.1 Sejarah Singkat Bank Aceh Syariah

Gagasan untuk mendirikan Bank milik Pemerintah Daerah di Aceh teretus atas prakarsa Dewan Pemerintah Daerah Peralihan Provinsi Atjeh (sekarang disebut Pemerintah Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam). Setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah peralihan Provinsi Aceh di Kutaraja (sekarang Banda Aceh) dengan Surat Keputusan Nomor 7/DPRD/5 tanggal 7 September 1957, beberapa orang mewakili Pemerintah Daerah menghadap Mula Pangihutan Tamboenan, wakil notaris di Kutaraja, untuk mendirikan suatu Bank dalam bentuk Perseroan Terbatas yang bernama “PT Bank Kesejahteraan Atjeh NV” dengan modal dasar ditetapkan Rp 25.000.000.

Setelah beberapa kali perubahan Akte, pada tanggal 2 Februari 1960 diperoleh izin dari Menteri Keuangan dengan Surat Keputusan No. 12096/BUM/II dan Pengesahan Bentuk Hukum dari Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan No. J.A.5/22/9 tanggal 18 Maret 1960. Pada saat itu PT Bank Kesejahteraan Aceh NV dipimpin oleh Teuku Djafar sebagai Direktur dan Komisaris terdiri atas Teuku Soelaiman Polem, Abdullah Bin Mohammad Hoesin, dan Moehammad Sanusi.

Sepuluh tahun kemudian, atau tepatnya pada tanggal 7 April 1973, Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh mengeluarkan

Surat Keputusan No. 54/1973 tentang Penetapan Pelaksanaan Pengalihan PT Bank Kesejahteraan Aceh, NV menjadi Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh. Peralihan status, baik bentuk hukum, hak dan kewajiban dan lainnya secara resmi terlaksana pada tanggal 6 Agustus 1973, yang dianggap sebagai hari lahirnya Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh.

Untuk memberikan ruang gerak yang lebih luas pada tanggal 21 April 1999 pemerintahan Aceh melakukan perubahan peraturan Bank daerah yaitu Bank Aceh dijadikan perseroan terbatas yang dahulunya berbentuk badan hukum. Perubahan ini dilatar belakangi oleh keikutsertaan bank dalam program rekapulasi yang berupa peningkatan permodalan bank. Tanggal 25 Mei 2015, Bank Aceh melakukan perubahan kegiatan usaha dari sistem konvensional menjadi sistem syariah, perubahan sistem yang terjadi diharapkan dapat membawa dampak positif bagi Bank Aceh dan juga bagi masyarakat Aceh (Bank Aceh, 2021).

Pihak bank menggunakan berbagai produk yang dapat ditawarkan kepada masyarakat, salah satunya prinsip yang digunakan yaitu prinsip bagi hasil yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berlandaskan syariah Islam dan tidak ada terkandung unsur riba, gharar, maysir, dan menghindari adanya kerugian akibat dari sistem bunga pada bank konvensional yang terus menerus bertambah di saat peminjam tidak dapat membayar saat jatuh tempo.

Bank Aceh Syariah dalam mengikuti ketentuan Undang-Undang perbankan syariah yang menjadi kekuatan hukum Indonesia dan diwujudkan untuk selalu memenuhi aturan-aturan dan prinsip

syariah Islam dalam kegiatan sistem operasional bank dan menghilangkan segala unsur-unsur yang dilarang/diharamkan oleh hukum agama Islam yang dilandaskan pada Al-Qur`an dan Hadis Rasulullah SAW (Bank Aceh, 2021).

4.1.2 Visi, Misi Bank Aceh Syariah

Selaras dengan rencana strategis jangka menengah bank sebagaimana telah dicantumkan dalam *Corporate Plan* PT. Bank Aceh Syariah tahun 2018-2022. Bank terus melakukan penguatan landasan ideal operasional melalui penyesuaian visi dan misi yang lebih kuat dan fokus pada tujuan dan cita-cita jangka panjang yang lebih akomodatif terhadap semua pemangku kepentingan. Penyesuaian landasan ideal tersebut dimulai sejak ditetapkan dengan komitmen seluruh sumber daya organisasi dengan daya upaya maksimal untuk mewujudkannya (Bank Aceh, 2021).

4.1.2.1 Visi

Menjadi “Bank Syariah terdepan dan terpercaya dalam pelayanan di Indonesia “

4.1.2.2 Misi

Menjadi penggerak perekonomian Aceh dan pendukung agenda pembangunan daerah.

- a. Memberi layanan terbaik dan lengkap berbasis TI untuk semua segmen nasabah, terutama sektor usaha kecil, menengah, sektor pemerintah maupun korporasi.
- b. Menjadi Bank yang memotivasi karyawan, nasabah dan Stakeholders untuk menerapkan prinsip syariah dalam muamalah secara komprehensif (*syumul*).

- c. Menjadi Bank yang memotivasi karyawan, nasabah dan Stakeholders untuk menerapkan prinsip syariah dalam muamalah secara komprehensif (*syumul*).
- d. Menjadi perusahaan pilihan utama bagi profesional dan masyarakat Aceh pada umumnya.

4.1.3 Motto/Corporate Image : Kepercayaan dan Kemitraan

Kepercayaan adalah suatu manifestasi dan wujud bank sebagai pemegang amanah dari nasabah, pemilik dan masyarakat secara luas untuk menjaga kerahasiaan dan mengamankan kepercayaan tersebut. Kemitraan adalah suatu jalinan kerjasama usaha yang erat dan setara antara bank dan nasabah yang merupakan strategi bisnis bersama dan prinsip saling membutuhkan, saling memperbesar dan saling menguntungkan diikuti dengan pembinaan dan pengembangan secara berkelanjutan (Bank Aceh, 2021).

Dalam rangka mencapai visi, misi dan motto tersebut, usaha Bank Aceh diarahkan pada pengelolaan bank yang sehat dan pada jalur yang benar, perbaikan perekonomian rakyat dan pada jalur yang benar, perbaikan perekonomian rakyat dan pembangunan daerah dengan melakukan usaha-usaha bank umum yang mengutamakan optimalisasi penyediaan kredit, pembiayaan serta pelayanan perbankan bagi kelancaran dan kemajuan pembangunan daerah. Untuk mengemban visi dan misi bank tersebut, setiap karyawan dan manajemen dapat menganut, meyakini, mengamalkan dan melaksanakan budaya perusahaan (*corporate values*) berlandaskan kepada budaya Aceh yang kental dengan nilai-nilai dan budaya Islam, sehingga perusahaan yang sekarang diadopsi adalah Islami:

- a. Integritas yaitu menjalankan tugas dengan penuh tanggung jawab, jujur, berkomitmen dan konsisten
- b. Silaturahmi yaitu membangun hubungan yang baik dan kemitraan dengan nasabah serta *stakeholder*
- c. Loyalitas yaitu memberikan produk dan layanan yang terbaik bagi nasabah
- d. Amanah yaitu membangun sikap untuk menepati dan memenuhi janji kepada nasabah
- e. Madani yaitu menciptakan dan mengembangkan kemajuan bank secara terus menerus
- f. Ikhlas yaitu menciptakan dan membentuk sikap yang tulus dalam bekerja dan pengabdian (Bank Aceh, 2018).

4.1.4 Target dan Sasaran Bank Aceh Syariah

Sesuai dengan *corporate plan* yang telah disusun, Bank Aceh dimasa yang akan datang ditargetkan menjadi “Bank Syariah terdepan dan terpercaya dalam pelayanan di Indonesia”. Untuk mencapai visi tersebut, Bank Aceh masih akan melanjutkan 3 tahap transformasi yaitu transformasi bisnis, transformasi budaya dan transformasi tampilan untuk jangka waktu 5 tahun (2018-2022), yang merupakan road map untuk menuntaskan agenda transformasi Bank Aceh yang sudah berjalan. Sasaran utama dari proses transformasi melalui *corporate plan* adalah menjadikan Bank Aceh sebagai bank syariah yang terpercaya dan terdepan dalam hal pelayanan nasabah. Tahapan pencapaian visi ini dilakukan secara bertahap. Bank Aceh akan fokus pada aspek penguatan IT, pengembangan produk, pemenuhan/peningkatan kompetensi sumber daya insani, internalisasi budaya perusahaan, serta peningkatan jaringan dan perbaikan tampilan sesuai dengan milestone

yang ditetapkan. Ketiga aspek transformasi tersebut akan dilakukan secara paralel dan pada tahun 2021 fokus pencapaian sasaran dalam tema tahunan sebagai berikut:

- a. Peningkatan pengembangan sistem IT, yang handal (*reliable*) dan responsif, serta pengembangan dan inovasi produk pembiayaan, dana *treasury* berbasis IT. Strategi yang dilakukan antara lain penguatan infrastruktur pendukung IT yang berbasis digitalisasi, melakukan evaluasi dan upgrade untuk teknologi digital banking, pengembangan organisasi IT disesuaikan dengan perkembangan dan kebutuhan bisnis bank, penerbitan produk baru seperti *debit card*, *e-money*, *mobile banking* dan *internet banking* untuk memenuhi kebutuhan nasabah.
- b. Pemenuhan jumlah dan peningkatan kompetensi SDI, serta struktur organisasi. Melakukan tahapan seleksi penerimaan calon karyawan secara tepat waktu dan tepat sasaran untuk memenuhi kebutuhan SDI, memberikan pendidikan internal dan bekerja sama dengan pihak eksternal, penempatan karyawan sesuai dengan kompetensinya, melakukan pengukuran pada setiap unit kerja terhadap KPI yang telah ditetapkan, melakukan evaluasi struktur organisasi sesuai dengan kebutuhan bank.
- c. Peningkatan kualitas dan kualitas penyaluran pembiayaan sektor produktif. Langkah strategis yang dilakukan dengan melakukan perubahan komposisi pembiayaan produktif agar tumbuh lebih baik dan berkualitas, optimalisasi pembiayaan melalui pendekatan potensi wilayah per sector ekonomi,

pengembangan *line facility* untuk kebutuhan *trade financing* bagi pasar distributor/*principle*, pertumbuhan pembiayaan UMKM akan dicapai melalui strategi pengembangan produk, pengembangan pola penyaluran UMKM, optimalisasi pembiayaan sektor mikro melalui produk PMBA, implementasi program KUR dan linkage program, perbaikan kualitas pembiayaan untuk menekan NOF dan pelatihan *advance* dan berjenjang kepada *account officer* (Bank Aceh, 2021).

4.1.5 Struktur Organisasi Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh memiliki struktur organisasi yang melibatkan seluruh sumber daya insani yang profesional. Struktur organisasi karyawan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh terdiri dari pimpinan, bagian pembiayaan dan bagian umum, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kepala cabang pembantu, yaitu bertugas sebagai orang yang mengawasi, memeriksa secara terperinci transaksi yang terjadi di bank serta mengelola semua kegiatan yang berlangsung pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.
- b. Account Officer (AO), yaitu petugas yang bertanggung jawab dalam memeriksa kelengkapan berkas pada bagian pembiayaan yang diajukan nasabah, mengontrol dan menyeleksi pembiayaan yang akan dicairkan.
- c. Customer Service (CS), yaitu petugas yang bertanggung jawab dalam pembukaan maupun penutupan rekening tabungan, deposito, giro, sekaligus menerima keluhan nasabah dan memberikan solusi kepada nasabah terkait

dengan permasalahan yang sedang dihadapi mengenai produk perbankan.

- d. Teller, yaitu petugas yang bertanggung jawab melayani penarikan, penyetoran, dan transfer yang dilakukan oleh nasabah baik secara tunai maupun non tunai yang dilakukan secara efisien.
- e. Security, yaitu petugas menjaga keamanan kantor dan lingkungan kantor serta menyambut nasabah dan membantu pelayanan nasabah di Banking Hall.
- f. Office Boy bertugas menjaga kebersihan kantor untuk kenyamanan karyawan dan nasabah serta membantu karyawan yang lain ketika dibutuhkan.
- g. Security Bravo bertugas untuk melindungi dan memelihara privasi dan keamanan nasabah pada saat mengunjungi bank.

4.1.5 Kegiatan Usaha Bank Aceh Syariah

4.1.6.1 Kegiatan Penyaluran Dana

Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam menjalankan operasionalnya menawarkan beberapa produk penghimpunan dana maupun penyaluran dana, antara lain yaitu pembiayaan musyarakah, pembiayaan murabahah, mudarabah, *ijarah*, pensiun dan pembayaran mikro Bank Aceh. Khususnya pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR):

- a. Mudarabah
Bentuk kerjasama antara dua atau lebih pihak dimana pemilik modal mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola dengan suatu perjanjian di awal.
- b. Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati oleh bank dan nasabah sehingga penjual (bank) harus memberitahu harga pokok dan berapa keuntungan sebagai tambahannya.

c. Ijarah

Ijarah adalah pemindahan hak guna suatu barang dengan pembayaran biaya sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.

d. Musyarakah

Musyarakah adalah kerjasama antara dua belah pihak atau juga bisa lebih yang berkerjasama sebagai mitra usaha dalam menjalankan bisnis usaha.

e. Pensiun

Pensiun adalah orang yang sudah tidak bekerja lagi karena usianya sudah lanjut dan harus diberhentikan ataupun atas permintaan sendiri.

f. Pembiayaan Mikro

Pembiayaan mikro adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank ke peminjam dana (debitur) yang bekerja sebagai wiraswasta pemilik usaha atau pengusaha guna dana yang diberikan digunakan untuk modal kerja dan investasi yang terkait dengan usaha.

g. Pembiayaan Linkage program

Penyaluran Pembiayaan dengan bermitra dengan Lembaga Keuangan Syariah (BPRS/BQ/Koperasi) dengan pola *executing*.

h. Pembiayaan Sindikasi

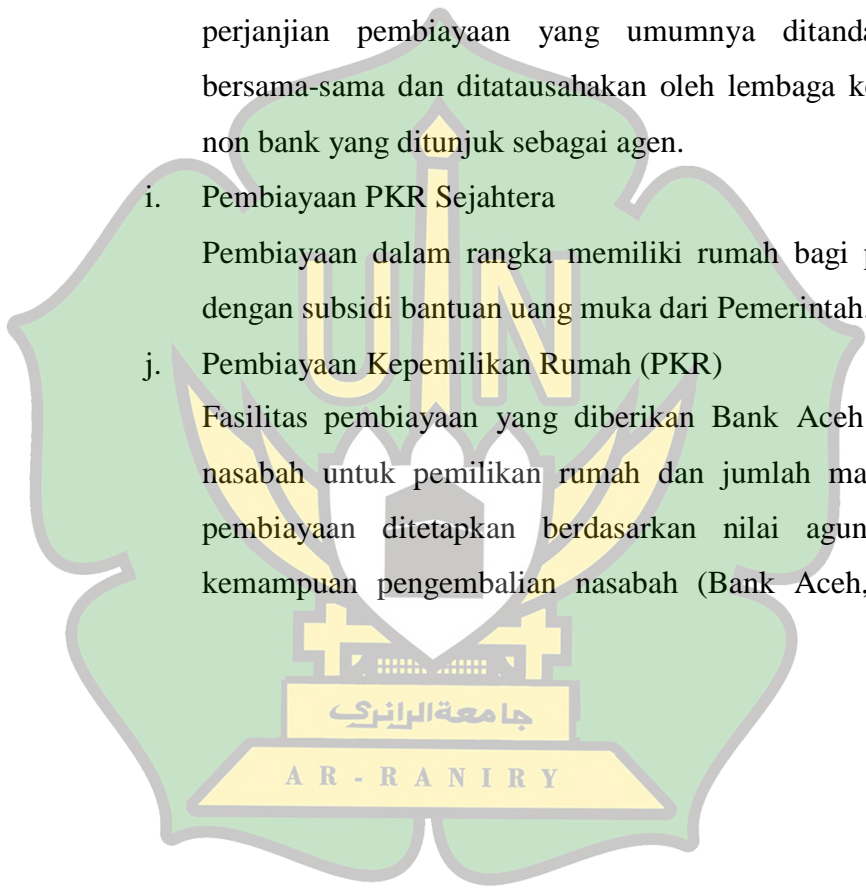
Merupakan suatu kerja sama pemberian kredit antara 2 (dua) atau lebih lembaga keuangan dengan sebuah perusahaan untuk suatu pembiayaan proyek dengan syarat-syarat atau ketentuan pembiayaan yang sama serta dengan perjanjian pembiayaan yang umumnya ditandatangani bersama-sama dan ditatausahakan oleh lembaga keuangan non bank yang ditunjuk sebagai agen.

i. Pembiayaan PKR Sejahtera

Pembiayaan dalam rangka memiliki rumah bagi pegawai dengan subsidi bantuan uang muka dari Pemerintah.

j. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)

Fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank Aceh kepada nasabah untuk pemilikan rumah dan jumlah maksimum pembiayaan ditetapkan berdasarkan nilai agunan dan kemampuan pengembalian nasabah (Bank Aceh, 2021).



4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan

4.2.1 Mekanisme Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

4.2.1.1 Produk Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Dari hasil kajian yang dilakukan, bahwasanya pembiayaan kepemilikan rumah merupakan sebuah produk pembiayaan perbankan syariah dengan salah satu akadnya yaitu *musyarakah mutanaqishah* yang diberikan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh kepada nasabah bertujuan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam hal kepemilikan properti yang sesuai dengan prinsip syariah (Bank Aceh, 2022).

Menurut hasil wawancara dengan Bagian Pembiayaan Bank Aceh Syariah Banda Aceh, Bapak Sulfan, (2022). Menjelaskan Pembiayaan PKR dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah merupakan salah satu produk kerjasama yang baru terealisasi di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh pada tahun 2020. Setelah diadakannya uji teknis pada tahun 2019, setelah adanya Standar Operasional Produk (SOP), barulah pada tahun 2020 Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh resmi menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam penerapannya guna memenuhi keinginan nasabah dalam memiliki rumah impian dan mendapatkan fasilitas pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam akad ini terdapat perpaduan akad syirkah dan *ijarah*. Dimana bank bekerjasama dengan nasabah dalam hal penyertaan modal

sehingga masing-masing memiliki porsi kepemilikan atas rumah. Kemudian bank berjanji akan menyewakan rumah tersebut kepada nasabah dengan bagi hasil sesuai dengan persentase kepemilikan aset tersebut. Nasabah akan menyewa rumah tersebut. Sehingga semakin lama porsi kepemilikan bank semakin berkurang dan berpindah tangan kepada nasabah.

Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh terdapat 2 jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah, yaitu sebagai berikut:

1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah / PKR Non-Subsidi

Pembiayaan Kepemilikan Rumah atau PKR Non-Subsidi di Bank Aceh Syariah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank Aceh kepada nasabah perorangan untuk pemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak (*landed house*) atau rumah susun (apartemen) baru maupun lama untuk dihuni sendiri, dengan agunan rumah tinggal tersebut dan jumlah maksimum pembiayaan ditetapkan berdasarkan nilai agunan dan kemampuan pengembalian nasabah (Bank Aceh, 2021).

2. Pembiayaan PKR Sejahtera

PKR Subsidi atau biasa disebut PKR Sejahtera pada Bank Aceh Syariah adalah Pembiayaan bersubsidi dari pemerintah kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan tujuan kepemilikan rumah yang layak huni sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Adapun ketentuan-ketentuannya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4.1

Persyaratan Umum dan Khusus

| Persyaratan Umum | Persyaratan Khusus |
|---|---|
| <p>a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Elektronik (e-KTP) Surat Keterangan Domisili dari Desa/Kelurahan setempat dalam hal kelompok sasaran tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat KTP</p> <p>c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)</p> <p>d. Pas foto terbaru pemohon suami/istri 4 x 6 sebanyak 3 lembar</p> <p>e. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)</p> <p>f. Fotokopi Buku Nikah/Surat Keterangan Nikah dari Kantor Catatan Sipil</p> <p>g. Fotokopi Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi</p> <p>h. Surat Kuasa Pendebitan/Pemindahbukuan rekening (Format Bank)</p> <p>i. Surat Pernyataan Penghasilan Surat Pernyataan Tidak Memiliki Rumah</p> <p>j. Surat Pernyataan Pemohon PKR Bersubsidi</p> <p>k. Surat Permohonan Untuk Mendapatkan PKR Sejahtera</p> <p>l. Surat Penyerahan Data, Memiliki Rekening di Bank Aceh Syariah Surat Bantuan Uang Muka (SBUM) dan Surat. Pengakuan Kekurangan Bayar Uang Muka</p> | <p>1) PNS</p> <p>a. Fotokopi kartu NIP, SK Terakhir, SK pengangkatan pemohon dan suami/istri pemohon</p> <p>b. Slip gaji terakhir gaji suami/istri pemohon</p> <p>c. Surat kuasa memotong gaji/penghasilan lainnya untuk keperluan angsuran pembiayaan.</p> <p>d. Fotokopi rekening koran tabungan 3 bulan terakhir</p> <p>2) PEGAWAI SWASTA</p> <p>a. Fotokopi kartu NIP, SK terakhir, SK pengangkatan/keterangan kerja pemohon dan suami/istri</p> <p>b. Slip gaji terakhir gaji pemohon suami/istri pemohon</p> <p>c. Surat kuasa memotong gaji/penghasilan lainnya untuk keperluan angsuran pembiayaan.</p> <p>d. Fotokopi rekening koran tabungan/ giro 3 bulan terakhir.</p> <p>3) WIRASWASTA</p> <p>a. Menyerahkan rincian penghasilan pemohon suami/istri pemohon</p> <p>b. Fotokopi rekening koran tabungan/ giro 3 bulan terakhir</p> <p>c. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) atau IUMK untuk usaha mikro dan kecil</p> <p>d. Laporan Keuangan 3 bulan terakhir</p> |

Sumber: Data diolah, 2022.

Adapun kriteria nasabah dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh adalah sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki e-KTP dan berdomisili di Indonesia
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan tidak memiliki rumah
- c. Penerima maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
- d. Gaji/penghasilan bersama pasangan tidak melebihi Rp. 8 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak.
- e. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun.
- f. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT), dan Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- g. Belum pernah menikmati fasilitas pembiayaan ini sebelumnya (Bank Aceh, 2021).

4.2.1.2 Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Sebelum dilaksanakan pencairan pembiayaan, calon nasabah diharuskan untuk mengikuti beberapa tahapan-tahapan yang ditetapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, yaitu sebagai berikut:

- a. Tahapan Pengajuan Permohonan Pembiayaan

Calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepada pihak bank dan melakukan negosiasi antara pihak bank dan calon nasabah terkait dengan pembiayaan yang diinginkan. Permohonan dilakukan secara lisan terlebih dahulu, kemudian akan dilakukan secara tertulis. Setelah mendapatkan keputusan dari negosiasi, selanjutnya pihak bank akan meminta nasabah untuk menyiapkan dokumen dan persyaratan lain, serta mengisi formulir pembiayaan. Apabila semua syarat-syarat dan dokumen telah terpenuhi maka berkas-berkas tersebut diserahkan kepada marketing yang menanganinya beserta syarat-syarat yang telah dilengkapi oleh nasabah untuk kemudian dianalisa dengan seksama atas kewajaran dan konsistensi data sebelum diproses lebih lanjut.

b. Tahapan Verifikasi dokumen calon nasabah

Setelah pihak bank menerima permohonan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* dari calon nasabah. Tahap selanjutnya adalah proses verifikasi data diri calon nasabah yang dilakukan oleh pihak marketing, kemudian melakukan wawancara mengenai usaha dan permodalan yang dijalankan calon nasabah.

c. Tahapan Survey

Selanjutnya pihak bank akan melakukan survey terkait dengan kondisi dan lokasi usaha dari calon nasabah, mengecek lokasi dan kondisi barang yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan. Pihak bank akan melihat jenis usaha calon nasabah, jumlah barang dagangannya, omset perbulan, jenis barang. Selain itu pihak bank juga melakukan survey lingkungan tempat usaha yang dijalankan oleh calon nasabah. Survey tersebut

dilakukan dengan tujuan untuk memperkuat data-data atau informasi calon nasabah terkait pengajuan pembiayaan tersebut, apakah calon nasabah ini sudah layak/belum.

d. Tahapan Analisa

Setelah semua persyaratan-persyaratan terpenuhi, pihak bank kembali melakukan analisa terhadap data diri, surat-surat dan dokumen yang telah diajukan oleh calon nasabah, analisa ini dilakukan untuk mengecek keaslian dokumen-dokumen dan surat-surat yang diberikan. Jika dalam tahapan ini, semua surat-surat dan dokumennya lengkap, maka pembiayaan akan dilaksanakan, namun jika surat-surat dan dokumennya belum lengkap, pihak bank akan mengembalikannya kepada calon nasabah untuk dilengkapi kembali. Selanjutnya pihak bank akan memberikan keputusan layak/tidaknya calon nasabah tersebut, apabila calon nasabah tersebut layak diberikan pembiayaan, maka pihak bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah. Apabila calon nasabah dinyatakan tidak layak, pihak bank akan segera mengkonfirmasi dan memberikan surat penolakan pembiayaan kepada calon nasabah tersebut.

e. Tahapan Penandatanganan Akad dan Pengikatan

Dalam tahap ini nasabah akan diminta untuk datang ke bank untuk melakukan pengikatan. Pengikatan terdiri dari dua macam yaitu pengikatan dibawah tangan dan notariel. Pengikatan dibawah tangan adalah proses penandatanganan yang dilakukan antara pihak bank dan nasabah, sedangkan pengikatan notariel adalah pengikatan yang dilakukan/dibuat oleh notaris mitra dari pihak bank.

f. Tahapan Pencairan

Pada tahapan ini, pihak nasabah akan diberikan dana pembiayaan oleh pihak bank untuk selanjutnya akan dipergunakan sebagai tambahan modal nasabah.

g. Tahapan *Monitoring*

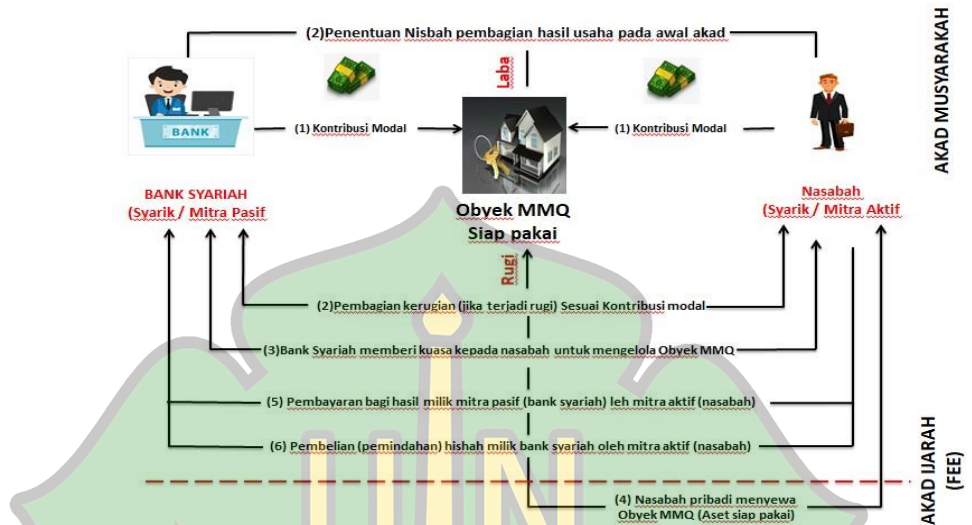
Setelah melakukan pencairan, pihak bank akan melakukan *monitoring*, dilaksanakan untuk mengawasi status perkembangan usaha nasabah. Tahapan ini dilakukan setiap 1-3 bulan sekali (Wawancara dengan Bapak Sulfan, 2022).

4.2.2 Analisis Mekanisme Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Setelah prosedur umum pelaksanaan selesai dilaksanakan, selanjutnya pihak bank dan nasabah akan melakukan pemenuhan kebutuhan pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Dengan Skema pembiayaan dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:

Gambar 4.1

Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada PT. Bank Aceh Syariah



Sumber : PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

Adapun beberapa tahapan-tahapan pada pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Menurut Abdullah, (2022) Selaku Staff bagian Pembiayaan Perumahan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, menjelaskan:

1. Pihak bank dan nasabah berkontribusi modal sesuai dengan kesepakatan

Tahapan pertama, Bank Aceh Syariah dan nasabah bekerjasama dalam suatu kepemilikan berupa penyatuan modal oleh masing-masing pihak untuk memiliki properti yaitu rumah, yang bertujuan untuk memperoleh sejumlah keuntungan dengan ketentuan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung bersama. Keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan atau porsi modal sementara kerugian ditanggung hanya sebesar porsi modal

masing-masing. Dalam hal ini bank dan nasabah memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya dalam pengadaan barang. Dimana porsi bank 70% dan nasabah 30% atau sesuai kesepakatan bersama.

Kontribusi modal dalam pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah*. Menurut (Rahayu, 2017), dipandang sebagai *syirkah`inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi modal dan *Shahibul Maal* yaitu pihak bank mendelegasikan kepada nasabah untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai syirkah. *Shahibul Maal* kemudian menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra tersebut. Dan menurut (Hosen, 2019) besaran porsi kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut.

2. Menentukan nisbah bagi hasil dan kerugian di awal akad

Tahapan kedua, menentukan nisbah bagi hasil di awal akad sesuai dengan kontribusi modal yaitu persentase *hishshah* (porsi modal), yaitu nasabah 30% dan bank 70% dan berdasarkan kesepakatan. Keuntungan usaha yang diperoleh atas proyek/usaha yang dijalankan nasabah dibagikan kepada bank sesuai dengan nisbah bagi hasil yang disepakati, sementara kerugian ditanggung bersama sesuai proporsi kepemilikan modal masing-masing. Nisbah bagi hasil harus disetujui para pihak diawal akad, kesepakatan nisbah bagi hasil merupakan rukun yang harus dipenuhi dalam akad.

Adapun ketentuan AAOIFI (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution) terkait nisbah

keuntungan atau pendapatan dari musyarakah dan *musyarakah mutanaqishah* yang merupakan hak setiap pihak harus secara jelas ditentukan/disepakati. Akan tetapi, diboleh bagi para pihak untuk menyetujui nisbah keuntungan yang tidak selalu merujuk kepada rasio kepemilikan modal/bagian. Juga dbolehkan bagi para pihak untuk memelihara nisbah keuntungan yang sudah disepakati, meskipun rasio kepemilikan sudah berubah, atau menyetujui untuk mengubah nisbah keuntungan karena perubahan dari rasio kepemilikan modal. Dalam melaksanakan hal tersebut, mereka harus memastikan, bahwa prinsip alokasi kerugian yang sesuai dengan rasio kepemilikan saham, dipertahankan (Basyariah, 2018).

Nisbah bagi hasil antara bank dan nasabah menurut (Imronah, 2018) dihitung dan disepakati berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak terkait. Nisbah bagi hasil tidak harus selalu sama setiap bulannya selama masa pembiayaan, walaupun kontribusi modal tetap ataupun juga kontribusi modal menurun, selama hal ini disepakati dari awal dan sudah jelas tertulis pada pembuatan akad. Hal ini tergantung dari perhitungan *cash flow* atas proyek/usaha yang akan dibiayai.

3. Pihak Bank memberi kuasa kepada nasabah untuk mengelola obyek MMQ

Tahapan ketiga, pihak bank memberi kuasa kepada nasabah untuk mengelola obyek MMQ yaitu rumah. Pemberian kuasa oleh bank kepada nasabah dimaksudkan untuk mewakilkan menyangkut tentang kepengurusan, pembelian, pemilihan dan pengelolaan obyek MMQ, melalui surat kuasa

sebagai bukti hukum yang kuat atas pelimpahan wewenang segala keperluan yang bersangkutan dengan bank. Surat kuasa adalah surat pernyataan pelimpahan wewenang dari seseorang kepada pihak lain untuk melakukan suatu kegiatan.

Berdasarkan Standar produk perbankan syariah Musyarakah dan *Musyarakah Mutanaqishah*. bahwa apabila diperlukan, dalam hal pelaksanaan pembelian dan pemilikan obyek pembiayaan, pihak bank dapat memberikan kuasa kepada pihak nasabah (OJK, 2016).

4. Nasabah pribadi menyewa obyek MMQ (Aset siap pakai) yaitu rumah (yang menjadi porsi bank) disewakan kepada nasabah.

Tahapan keempat, dalam pengelolaannya nasabah pribadi menyewa obyek MMQ yaitu rumah. Penggunaan manfaat dari sewa atas obyek MMQ (aset bersama) juga menimbulkan pembayaran *ujrah* bagi nasabah sebagai penyewa sekaligus mitra aktif. Penerapan pembiayaan PKR Akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ujrah*), yaitu kerjasama yang dilakukan dalam hal kontribusi modal dan kerjasama kepemilikan. Sedangkan sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada lain atas pengambilan manfaat dari obyek MMQ.

Sesuai dengan Fatwa DSN No:73/DSN-MUI/XI/2008, menyebutkan aset MMQ dapat di-*ijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila aset MMQ menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik*/nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* (sewa) berdasarkan kesepakatan. Selanjutnya keuntungan yang

diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan pembagian kerugian harus berdasarkan porsi modal/kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti proporsi modal/kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik* (DSN-MUI, 2008).

Dan dalam Standar produk perbankan syariah Musyarakah dan *Musyarakah Mutanaqishah* disebutkan dibolehkan bagi salah satu mitra untuk menyewa bagian kepemilikan mitra yang lain untuk jumlah tertentu dan periode yang diinginkan, yang didalamnya setiap mitra tetap bertanggung jawab untuk pemeliharaan bagiannya secara regular. Dan nasabah dilarang untuk menyewakan, menjaminkan, mengalihkan, dan menyerahkan baik sebagian atau seluruh porsi aset MMQ Nasabah kepada pihak lain tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada pihak bank (OJK, 2016).

5. Pembayaran bagi hasil milik mitra pasif (bank syariah) oleh mitra aktif (nasabah).

Tahap kelima, pembayaran bagi hasil milik mitra pasif (bank syariah) oleh mitra aktif (nasabah) selaku mitra pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) yaitu pembayaran angsuran dan nilai *ujrah* yang disepakati antara kedua belah pihak tersebut untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank oleh nasabah. Sedangkan bagi hasil dilakukan berdasarkan pendapatan sewa dari obyek MMQ. Menurut (Hosen,2009) pembayaran angsuran, sebagai pembayaran pokok untuk membeli membeli secara bertahap porsi milik bank, yang bertujuan mengurangi porsi kepemilikan bank dan sewa sebagai

pengambilan manfaat atas obyek pembiayaan. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan atas rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Sedangkan bagi hasil antara bank dan nasabah, menurut (Imronah, 2018) didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas aset bersama tersebut secara komersial berupa pendapatan *ujrah* dari penyewaan aset dengan akad ijarah (sewa) sesuai dengan nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

6. Pembelian (pemindahan) *hishshah* milik bank oleh mitra aktif (nasabah).

Tahap keenam, tahap terakhir yaitu pembelian *hishshah* (porsi modal) milik bank oleh nasabah, yaitu dengan pengalihan seluruh hak kepemilikan bank kepada nasabah, dikarenakan porsi modal nasabah bertambah dan porsi modal bank berkurang atas pembayaran angsuran bersamaan dengan *ujrah*. (OJK, 2016,) Setelah seluruh pembayaran pengambilalihan kepemilikan bank dilunasi oleh nasabah, maka seluruh porsi kepemilikan bank beralih kepada nasabah, dan nasabah menjadi pemilik penuh atas obyek pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah*.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Sulfan, selaku bagian Kasie Pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan PKR (Pembiayaan Kepemilikan Rumah) dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, sesuai dengan hasil penelitian dan wawancara dengan salah satu pegawai bagian pembiayaan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menyatakan produk pembiayaan PKR dengan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah bentuk kerjasama dalam

modal antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan barang atau aset, dan nasabah membeli porsi modal bank dengan membayar angsuran dan *ujrah* sehingga kepemilikan bank berkurang atau menurun. Dan diakhir akad kepemilikan aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah yang diakibatkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah (Wawancara dengan Bapak Sulfan, 2022)..

Prosedur yang dilakukan oleh pihak bank dalam pembiayaan PKR (dengan akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan suatu pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi modal bank berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap oleh nasabah. Dimana dalam proses pembiayaan PKR sesuai dengan Fatwa yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yaitu Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008, yang menyatakan bahwa pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun risiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal (Wawancara dengan Bapak Abdullah, 2022).

Dalam implementasinya, bank dan nasabah melakukan kerjasama untuk membeli sebuah rumah, dimana rumah tersebut menjadi milik bersama. Bank dan nasabah memiliki porsi modal masing-masing terhadap besaran kepemilikan atas rumah tersebut yang ditentukan berdasarkan kontribusi modal pada pengadaan atau pembelian rumah. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki

bank syariah. Maka dapat diketahui, PKR dengan akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan bentuk kepemilikan rumah atau aset secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah, dimana kepemilikan bank akan berkurang sesuai dengan besaran angsuran yang dilakukan nasabah atas pokok modal bank bersangkutan. Disamping besaran angsuran yang harus dibayar nasabah, juga terdapat harga sewa yang harus dibayar oleh nasabah, dalam sewa dapat berfluktuasi sesuai dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya akad kerjasama tersebut.

Adapun ketentuan pembiayaan PKR pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, pihak bank wajib menjual porsinya secara bertahap dan nasabah wajib membelinya. Kemudian aset *musyarakah mutanaqishah* dapat di ijarahkan kepada nasabah atau pihak lain dengan nilai *ujrah* sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, dan kerugian ditanggung berdasarkan proporsi kepemilikan.

Adapun dalam penerapan Pembiayaan PKR pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dengan akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki beberapa keunggulan-keunggulan, yaitu:

- a. Nasabah dapat memenuhi kebutuhannya dalam hal kepemilikan properti yang sesuai dengan prinsip syariah
- b. Membantu nasabah yang kekurangan modal dalam memiliki rumah Bank Aceh Syariah dan nasabah sama-sama memiliki

atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Sehingga bank dan nasabah akan saling menjaga aset tersebut

- c. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas *ujrah* yang telah ditetapkan atas aset
- d. Jangka waktu pembiayaan yang panjang yaitu maksimal 10 tahun

Dari data diatas, maka contoh ilustrasi perhitungan penerapan pembiayaan PKR Akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Aceh Syariah, sebagai berikut:

- a. Jangka waktu kerjasama : 5 Tahun
- b. Kebutuhan tambahan modal : Rp 418.000.000
- c. Modal nasabah : 30 % x Rp 418 juta =
Rp 125.400.000
- d. Pembiayaan/modal Bank : 70 % x Rp 418 juta =
Rp 292.600.000
- e. Nisbah Bank : 70%
- f. Nisbah Nasabah : 30%
- g. Pembayaran angsuran : Rp. 4.968.750 : 60 x
bayar
- h. Proyeksi pendapatan : 12.000.000 per tahun
- i. Bagi hasil Nasabah : 30% = Rp 3.600.000
- j. Bagi hasil Bank : 70% = Rp 8.400.000

Pihak bank dan nasabah akan berkontribusi modal untuk membeli sebuah rumah. Selanjutnya pihak bank hanya mengakseptasi atau menanggung pembiayaan sebesar 70% dari total 100% harga rumah. Nasabah berkewajiban menyediakan dana sendiri sebesar 30% sebagai *self financing*. Hal ini

dimaksudkan untuk memastikan bahwa nasabah benar-benar mempunyai modal dan keinginan untuk pembelian sebuah rumah. Jadi perhitungannya adalah harga rumah misalnya Rp.418.000.000, kemudian bank melakukan pencairan dana kepada nasabah sebagai tambahan modal sebesar Rp 292.600.000,dan nasabah Rp 125.400.000, karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% porsi modal dan nasabah memiliki 30% porsi modal atas rumah tersebut. Dan setiap bulannya nasabah akan melakukan pembelian kepemilikan dari bank sebesar Rp. 4.968.750, nasabah juga melakukan pembayaran sewa kepada bank setiap bulannya, sebesar Rp. 1.000.000.

Selanjutnya nisbah bagi hasil antara bank dan nasabah sesuai dengan porsi modal yang telah disepakati. Keuntungan ini didapatkan dari nasabah yang menyewa obyek MMQ, dimana nisbah keuntungan atas sewa yang menjadi milik nasabah, akan digunakan sebagai pembayaran angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan bank setiap bulannya. Dengan perhitungan, yaitu sewa yang dibayarkan nasabah sebesar Rp.1.000.000 per bulan dan Rp. 12.000.000 per tahun. Pada realisasinya Rp 8.400.000 akan menjadi milik bank dan Rp 3.600.000 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah ingin memiliki rumah tersebut uang sejumlah Rp 3.600.000 itu dijadikan sebagai pembelian porsi modal bank. Maka, porsi modal nasabah setiap bulan akan semakin besar dan porsi modal bank semakin mengecil. Dan pada akhirnya nasabah memiliki 100% porsi modal dan bank tidak memiliki porsi atas rumah tersebut. Sehingga

berakhirnya pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh disebabkan berakhirnya jangka waktu akad dan selesainya pengembalian porsi modal bank oleh nasabah. Dan nasabah sepenuhnya kepemilikan atas rumah tersebut menjadi milik nasabah.

4.2.3 Kendala dan Upaya Penyelesaian Penerapan Pembiayaan PKR Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

4.2.3.1 Kendala Penerapan Pembiayaan PKR akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Berdasarkan dari hasil penelitian penulis menemukan kendala-kendala dalam penerapan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Kendala tersebut terbagi ke dalam dua faktor yaitu faktor internal dari bank dan eksternal luar bank. Dari hasil wawancara yang didapatkan, bahwa terdapat kendala dan hambatan pada pihak internal (bank) dan eksternal (nasabah dan masyarakat) dalam penerapan pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* (Wawancara dengan Bapak Sulfan, 2022).

Sedangkan menurut Abdullah, (2022) selaku Staff bagian Pembiayaan Perumahan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, menyebutkan bahwa kendala-kendala yang terjadi tersebut dapat berdampak pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab pada kesehatan perbankan, dan munculnya kerugian dari pihak bank.

Adapun kendala dalam pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Faktor Dalam Bank (Internal)

Kendala yang dihadapi nasabah dalam penerapan pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu kurang maksimalnya sumber daya insani yang berpengalaman dalam promosi, sosialisasi produk perbankan syariah. Kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Belum tepatnya informasi yang diterima oleh masyarakat terkait pembiayaan bagi hasil pada perbankan syariah. Hal ini dapat membuat masyarakat salah memahami mengenai pembiayaan PKR *musyarakah mutanaqishah* dikarenakan mereka memperoleh informasi secara tidak utuh dari masyarakat lain yang tidak memahami tentang pembiayaan PKR *musyarakah mutanaqishah*. Dan masyarakat masih beranggapan bahwa sistem pembiayaan bagi hasil yang diterapkan oleh bank syariah masih sama atau tidak bedanya dengan bank konvensional (Wawancara dengan Bapak Sulfan, 2022).

Yasir Yusuf, (2022), selaku Dewan Pengawas Syariah Bank Aceh Syariah dan juga selaku Dosen Universitas UIN Ar-Raniry, menjelaskan bahwa dalam penerapan pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) ada kendala dan tantangannya, salah satunya yang paling sering muncul, yaitu belum pahamnya pekerja perbankan syariah terhadap prosedur perlakuan produk akad MMQ di lapangan karena kurangnya tingkat literasi mereka terhadap produk itu sendiri khususnya

musyarakah mutanaqishah (MMQ). Sedangkan tantangannya, masyarakat kita dalam bertransaksi dengan lembaga keuangan syariah kebanyakan walaupun saat ini sudah mulai berubah, yaitu masih dengan pendekatan *mindset* lama, dimana mereka ingin mendapatkan pembiayaan dengan cara yang mudah.

Menurut wawancara Abdullah, (2022), menyampaikan bahwa yang menjadi kendala lain saat ini, yaitu terbatasnya perumahan dan devoloper perumahan yang tersedia.

2. Faktor Diluar Bank (Eksternal)

Hasil wawancara dengan Bapak Sulfan, menyampaikan kendala yang dihadapi dalam penerapan pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu adanya risiko nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam pembayaran angsuran dan sewa dalam pengembalian modal maupun bagi hasil. Dan ketidakjujuran pihak nasabah dalam memberikan informasi terkait usaha yang dimilikinya. Hal ini menjadi faktor yang penting bagi bank sebelum menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.

Kendala lainnya, yaitu permintaan terhadap produk pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* masih sedikit dibandingkan dengan pembiayaan akad *murabahah* dan *mudarabah*.

4.2.3.2 Penyelesaian Pembiayaan PKR akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Abdullah, selaku Staff bagian pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Pihak bank juga melakukan upaya penyelesaian terhadap kendala-kendala yang terjadi, agar hal tersebut tidak berdampak besar bagi kesehatan bank dan tingkat kerugian pihak bank dalam penyaluran dana. Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Cabang Banda Aceh menghadapi kendala dalam penerapan pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

1. Faktor Internal

Kurangnya promosi dan sosialisasi tentang produk perbankan syariah kepada masyarakat, hal ini menjadi pekerjaan rumah bagi Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam meningkatkan penyaluran pembiayaan. Oleh karena itu pihak bank terus berupaya untuk meningkatkan pengembangan sistem teknologi informasi yang handal (*reliable*) dan responsif untuk memperluas jaringan informasi agar sampai kepada masyarakat luas, untuk menuju sistem perbankan yang sehat, kuat, efisien dan mampu memberikan nilai tambah bagi nasabah dan *stakeholder*. (Bank Aceh, 2021).

Upaya yang dilakukan Bank Aceh Syariah saat ini yaitu terus melakukan pengembangan dan inovasi produk pembiayaan serta melaksanakan pemenuhan jumlah dan peningkatan kompetensi sumber daya insani (SDI) dalam pelaksanaannya dilapangan. Pihak bank juga terus meningkatkan

promosinya agar dapat memberikan wawasan dan pemahaman kepada nasabah, termasuk strategi pemasaran dengan meningkatkan daya tarik nasabah, , seperti menggunakan media cetak, media elektronik, baliho, brosur dan lain sebagainya.

Kurang maksimalnya dalam promosi dan sosialisasi produk perbankan syariah, karena kendala tersebut menjadi salah satu indikator yang penting yang mempengaruhi minat nasabah terhadap pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah* dan juga mempengaruhi jumlah permintaan produk dari tahun ke tahun jika promosi dan sosialisasi yang dilakukan dengan maksimal (Yanti, 2021).

2. Faktor Eksternal

Kendala yang terjadi pada faktor eksternal pada Bank Aceh Syariah, yaitu risiko nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam pembayaran angsuran dan sewa dalam pengembalian modal maupun bagi hasil. dan ketidakjujuran pihak nasabah dalam memberikan informasi terkait usaha yang dimilikinya. Oleh karena itu sebelum menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, pihak bank terlebih dahulu melakukan survei dan analisa secara menyeluruh terkait usaha nasabah, profabilitas usaha, dan arus kas nasabah, hal ini dilakukan sebagai penerapan prinsip kehati-hatian yaitu dengan menekan risiko yang dapat terjadi saat pembiayaan dilakukan (Wawancara dengan Bapak Sulfan, 2022).

Menurut Abdullah, (2022) selaku Staff Bagian Pembiayaan Perumahan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, menyebutkan untuk meningkatkan permintaan produk

pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah*, salah satu langkah yang dilakukan oleh pihak bank yaitu memperkenalkan produk PKR kepada masyarakat luas dan juga untuk meningkatkan pengetahuan nasabah serta pekerja pada bank syariah melalui pelatihan-pelatihan, bertujuan untuk meningkatkan literasi mereka terhadap produk PKR khususnya akad *musyarakah mutanaqishah*, sehingga dapat membuat produk tersebut lebih mudah dalam proses dan prosedurnya.



BAB V **PENUTUP**

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, dapat disimpulkan yaitu:

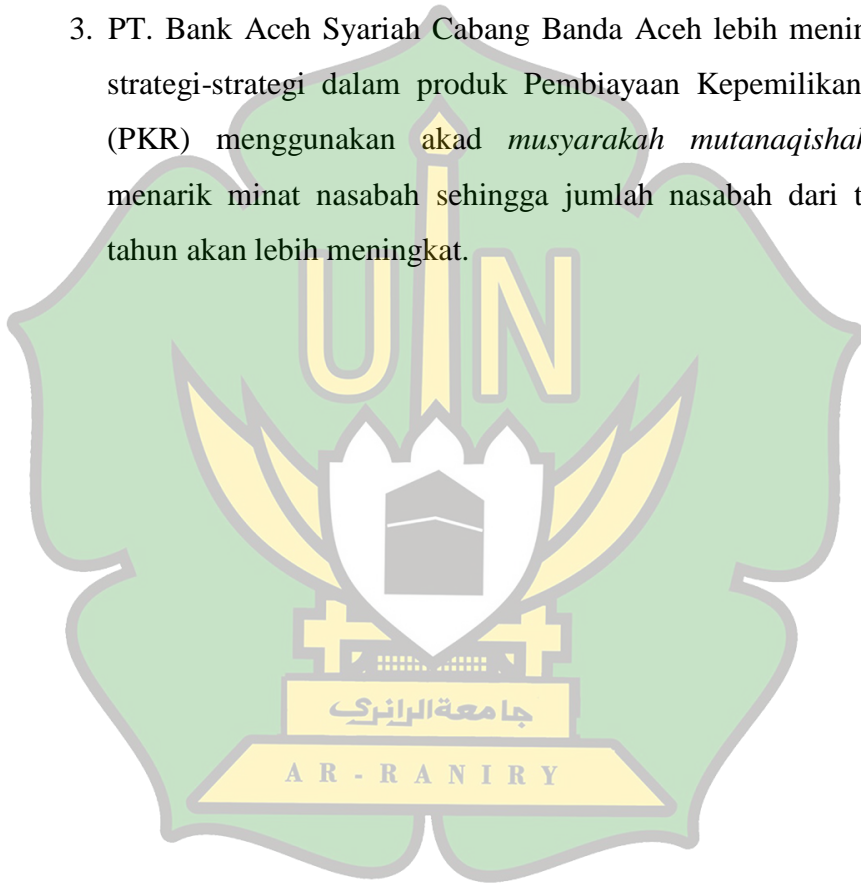
1. Mekanisme Prosedur Umum pembiayaan kepemilikan rumah akad *musyarakah mutanaqishah* menerapkan 7 tahapan, yaitu:
 - a. Tahapan Pengajuan Permohonan Pembiayaan
 - b. Tahapan Verifikasi
 - c. Tahapan Survei.
 - d. Tahapan Analisa terhadap data diri calon nasabah
 - e. Tahapan Penandatanganan Akad dan Pengikatan
 - f. Tahap Pencairan
 - g. Tahapan Monitoring
2. Mekanisme penerapan pemenuhan kebutuhan pembiayaan kepemilikan rumah akad *musyarakah mutanaqishah*, dengan skema pembiayaan sebagai berikut:
 - a. Pihak bank dan nasabah berkontribusi modal sesuai dengan kesepakatan
 - b. Menentukan nisbah bagi hasil dan kerugian di awal akad
 - c. Pihak bank membrik kuasa kepada nasabah untuk mengelola obyek MMQ
 - d. Nasabah pribadi menyewa obyek MMQ
 - e. Pembayaran bagi hasil milik bank oleh milik nasabah
 - f. Pembelian *hishshah* milik bank oleh nasabah

3. Kendala dan Upaya penyelesaian pada penerapan pembiayaan PKR akad *musyarakah mutanaqishah*
- a. Faktor internal, yaitu kurang maksimalnya (SDI) yang berpengalaman dalam promosi, sosialisasi produk perbankan syariah. Kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan dengan akan *musyarakah mutanaqishah* dan belum tepatnya informasi yang diterima oleh masyarakat terkait pembiayaan bagi hasil pada perbankan syariah. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh yaitu terus meningkatkan pengembangan sistem teknologi informasi yang handa (*reliable*) dan responsif untuk memperluas jaringan informasi agar sampai kepada masyarakat luas. Dan terus melakukan pengembangan dan inovasi produk serta melaksanakan pemenuhan jumlah dan peningkatan kompetensi sumber daya insani dalam lapangan.
 - b. Faktor eksternal, kendala berasal dari pihak nasabah, yaitu adanya risiko nasabah tidak mampu melakukan kewajibannya dan ketidakjujuran pihak nasabah dalam memberikan data dan informasi terkait usaha yang dijalankan. Pihak bank terlebih dahulu akan melakukan survei dan analisa secara menyeluruh sebelum menerima pembiayaan nasabah.

5.2 Saran

1. Harapan penulis adalah pihak PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh memberikan opsi kepada nasabah, agar penentuan akad tidak hanya terpaku pada akad tertentu, karena pada pembiayaan kepemilikan rumah memiliki banyak akad yang disediakan.

2. Perlu adanya peningkatan literasi oleh pihak PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh kepada nasabah terkait dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, sehingga nasabah lebih mengenal produk-produk bank syariah lebih, dan juga menghapus pandangan masyarakat yang salah terhadap bank syariah.
3. PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh lebih meningkatkan strategi-strategi dalam produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* untuk menarik minat nasabah sehingga jumlah nasabah dari tahun ke tahun akan lebih meningkat.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur`an dan Terjemahan.

Sjahdeni, S. R. (2014). *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Groub.

Yanti, N. (2021, JULI 05). *Kendala-Kendala Dalam Penerapan Pembiayaan Akad Musyarakah Pada Bank Aceh Syariah KCP ULEE KARENG*. Hal. 104.

Susilo, E. (2017). *Analisis Pembiayaan Dan Risiko Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Rewiew*, Vol. 5 No. 2.

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Asy-Syafrowi, M. (2010). *Mengundang Malaikat Ke Rumah*. Yogyakarta: Mutiara Media.

Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Rewiew*, Vol. 5 No. 2.

Sadih, S. M. (2021). Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqishah Perpekstif Fatwa DSN-MUI. *Ecopreneur : Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 2* , 124-135.

Sjahdeni. (1999). *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti).

Hermansyah, S. (2011). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, E.d Rev. Cet.6*. Jakarta: Kencana.

Balqis, P. D. (2017). Akad Musyarakah Mutanaqisa. Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, 15.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Susilo, E. (2017). *Analisis Pembiayaan Dan Risiko Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Suhendi, H. (2014). *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Ismail, (2014). *Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Kencana.

Muhammad. (2002). "*Manajemen Bank Syariah*". Yogyakarta: Edisi Revisi...:UPP AMP YKPN.

Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Ctk. Pertama*. Jakarta: Gema Insani Press.

Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

Adiwarman A karim. (2013). *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan, Cet. 9*. Jakarta: PT. Rajawali Press.

Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 18/16/PBI/2016.

Ristanto, S. (2016). *Jangan Salah Memilih KPR*. Yogyakarta: Asdamedia.

Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MUSYARAKAH MUTANAQISAH.

Abd Bin Nuh & Oemar Bakry. (1964). *Kamus Arab, Indonesia, Inggris, Cet III*. Jakarta: Mutiara.

A.Mas`adi. (2002). *Fiqih Muamalah Kontekstual, Cet I*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Haroen, N. (2007). *Fiqih Muamalah, Cet III*. Jakarta: Gaya Media Pratama.

Sjahdeini, S. R. (1999). *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.

tafsirweb.com. (n.d.). Retrieved Maret 16, 2022, from <https://tafsirweb.com:https://tafsirweb.com/1885-surat-al-maidah-ayat-1.html>.

tafsirweb.com. (n.d.). Retrieved Maret 16, 2022, from <https://tafsirweb.com.https:tafsirweb.com/8510-quran-surat-shad-ayat-24.html>.

Gemala Dewi, Wirduyaningsih, Yeni Salma Barlinti. (2006). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Muttaqien, A. (2012). *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia*. Depok.

Habib Nazir & Muh Hasan. (2004). *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Bandung: Kaki Langit.

Suhendi, H. (2014). *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Ridwan, M. (2013). Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Tsaqafah (Vol 9, No 1)*, 109.

Basyariah, N. (2018). Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Muqtasid, 9(2) 2018:* , 120-13.

Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah. *Az Zarga", Vol. 11, No. 1,* , 96.

Rahmawati, A. (2019). Analisis Faktor Kebijakan Pemilihan Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah . *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan Vol. 6 No. 4 April 2019,* 720.

Amanti, D. (2017). *Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR IB) Di BRI Syariah KCP Metro*. Lampung: INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO.

Fathoni, A. (2011). *Metodelogi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka.

- Suryabrata, S. (2008). *Metodelogi Penelitian*. Jakarta: PT Grafindo Persada.
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Moleong, L. J. (2009). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Ashafa, B. (2004). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hadi, S. (1985). *Metodelogi Research*. Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UM.
- Munawwir, (1997). *Kamus Al-Munawwir Arab – Indonesia Terlengkap*, Surabaya: Pustaka Progresif, Hal 953.
- Arafah & Hamdani, (2018). Hybrid Contract (Multi Akad) Inovasi Produk Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal EKSISBANK (Vol 2, No 2)*, 50.
- Rahayu, R. (2017). Implementasi Akad MMQ pada Pembiayaan Modal Kerja Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Justisia Ekonomika. Vol 1, No 01*.
- Hosen, N. (2009). MUSYARAKAH MUTANAQISHAH. *Al-Iqtishad: Vol. I, No.2*, 47.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). Standar Produk Perbankan Syariah Akad Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah. Diambil pada 01 Desember 2022, dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah>
- Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 *Musyarakah Mutanaqishah*
- Imronah, A. (2018). Musyarakah Mutanaqishah . *AL-INTAJ Vol.4. No. 1*, Hal 40.
- Ali Sukron, “Implementasi Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi al-Tamlik (IMBT) Di Perbankan Syariah” dalam *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Volume 2, Nomor 2, 2013 (74-87).

LAMPIRAN WAWANCARA

A. Wawancara dengan Pihak PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh:

1. Bagaimana penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional?

Jawab:

Penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Dan melakukan berbagai upaya dan inovasi agar memiliki keunggulan dan kebersamaan dalam risiko berbagi keuntungan dan kerugian sebagaimana yang tercantum dalam fatwa tersebut.

2. Sejak kapan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah?

Jawab:

PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menggunakan akad MMQ (*musyarakah mutanaqishah*) pada awal tahun 2020, sebelumnya akad yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) yaitu akad murabahah dan musyarakah murni belum ada *mutanaqishah* nya. Setelah diadakan uji teknis pada tahun 2019 dan adanya Standar Operasional Produk (SOP). Awal tahun 2020 PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh resmi menggunakan akad MMQ dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (PKR).

3. Berapa lama jangka waktu nasabah menyelesaikan pembiayaan kepemilikan rumah pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?

Jawab:

Jangka waktu masa angsuran dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu 10 tahun.

4. Bagaimana prosedur jika nasabah ingin mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad MMQ pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?

Jawab:

Setelah melakukan prosedur umum pembiayaan. Selanjutnya nasabah akan melakukan pemenuhan pembiayaan PKR Akad *musyarakah mutanaqishah* antara bank dan nasabah. Pertama, Pihak bank dan nasabah berkontribusi modal sesuai dengan kesepakatan didalam akad. Kedua, diawal akad pihak bank dan nasabah akan menentukan nisbah bagi. Ketiga, bank memberikan kuasa kepada nasabah dalam mengelola dan kepengurusan obyek akad MMQ, yaitu rumah. Keempat, nasabah pribadi menyewa rumah tersebut, dalam hal ini nasabah boleh menyewakan kepada pihak lain selain dari pihak yang berkejasama ini, yaitu bank dan nasabah. Dengan memerhatikan ketentuan-ketentuan yang tidak akan menimbulkan kendala lainnya. Kelima, nasabah akan melakukan pembayaran angsuran dan sewa atas sewa yang dilakukan. Dan pembagian bagi hasil atas sewa yang didapat. Keenam, pemindahan *hishshah* atau porsi modal milik bank kepada nasabah atas pembayaran angsuran dan sewa yang dilakukan nasabah, karena porsi kepemilikan nasabah semakin lama, semakin banyak. Dan porsi kepemilikan bank semakin

menurun sampai menjadi tidak ada lagi, porsi kepemilikan dari pihak bank.

5. Apa manfaat bagi nasabah menggunakan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?

Jawab:

Manfaat bagi nasabah jika menggunakan pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) akad *musyarakah mutanaqishah* MMQ pada bank aceh yaitu nasabah mendapatkan fasilitas pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah Islam. Dan nasabah juga dapat memenuhi kebutuhan dalam kepemilikan properti.

6. Adakah kendala dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad MMQ pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?

Jawab:

Ada beberapa kendala dalam penerapan PKR dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada bank aceh. Pertama minat yang kurang dari nasabah, mereka lebih memilih akad lain dibandingkan akad MMQ, kedua masih kurangnya tanggung jawab nasabah dalam memenuhi kewajibannya pada pembayaran angsuran, sehingga hal ini akan berdampak pada risiko pembiayaan bermasalah. Selanjutnya yang terjadi saat ini, mahalnya properti dari sektor swasta atau pada pembiayaan kepemilikan rumah non subsidi, hal ini juga dipengaruhi masa pandemi dan kurang pendapatan nasabah untuk mendapatkan perumahan dengan harga diatas 500 juta dan tipe 60-80 meter persegi.

7. Bagaimana upaya pihak PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam menyelesaikan kendala-kendala tersebut?

Jawab:

Upaya yang kami lakukan untuk menghadapi hal tersebut yaitu dengan sosialisasi dan edukasi kepada nasabah, sebagai bentuk komunikasi dan memberikan informasi tentang produk-produk bank aceh, hal ini dilakukan dengan melakukan peningkatan pada teknologi sistem informasi yang handal dan responsif dal. Dan menggunakan media sosial, memberikan brosur dan juga pada kegiatan tertentu yang dilakuakn bank aceh sebagai keikutsertaan dalam memberikan dukungan serta memperkenalkan produk pembiayaan Bank Aceh Syariah.

Terkait dengan pembiayaan bermasalah, hal pertama yang kita lakukan adalah melakukan survei/ penyelidikan pada saat permohonan nasabah sebagai bentuk prinsip kehati-hatian untuk menekan risiko yang dapat terjadi saat pembiayaan dilakukan. Apabila nanti terjadi juga, nasabah tidak menyelesaikan kewajibannya, maka pihak bank akan memberikan surat peringatan, dan melakukan musyawarah. Jika memang tidak ada jalan lain maka keputusan terakhir kita akan melakukan pelelangan terhadap aset tersebut. Sedangkan pada sektor swasta yang mengalami menurunnya daya beli pada kepemilikan rumah non subsidi, upaya yang kita lakukan mengoptimalkan penjualan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan cara meningkatkan promosi yang efektif dan mengoptimalkan sumber daya yang tersedia untuk menekan penurunan yang terjadi.

8. Kalau boleh berkenan, boleh saya menghubungi nasabah pembiayaan PKR akad *Musyarakah Mutanaqishah* untuk melakukan wawancara?

Jawab:

Untuk nasabah Pembiayaan PKR saat ini, sedikit sulit untuk dihubungi, kebanyakan nasabah saat ini malu, ketika kita bilang, nanti akan mahasiswa akan datang ke tempat Bapak/Ibu untuk melakukan wawancara penelitian mengenai pembiayaan PKR yang bapak/ibu pada Bank Aceh Syariah. untuk itu kami selaku pihak bank belum bisa memberikan atau membantu adik dalam menemui nasabah.

B. Wawancara dengan Bapak Dr. Muhammad Yasir Yusuf, S.Ag., MA sebagai Anggota Dewan Pengawas Syariah

1. Bagaimana pendapat bapak terkait penerapan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada bank syariah saat ini. Apakah sudah sesuai dengan Fatwa yang diatur oleh DSN-MUI atau masih mempunyai kendala-kendala dalam penerapannya?

Jawab:

Penerapan pembiayaan dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) didasari kepada 2 hal, pertama Dewan Syariah Nasional (DPS) yang menjelaskan tentang Fatwa terkait dengan penerapan pembiayaan akad MMQ pada Lembaga Keuangan Syariah khususnya bank syariah, kedua berdasarkan kepada aturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). OJK mengeluarkan aturan khusus yang menerangkan tentang produk akad MMQ sebelum mereka mendapatkan ataupun membuat panduan untuk bank tersebut lalu disahkan dan diberikan opini oleh Dewan Pengawas Syariah tersebut.

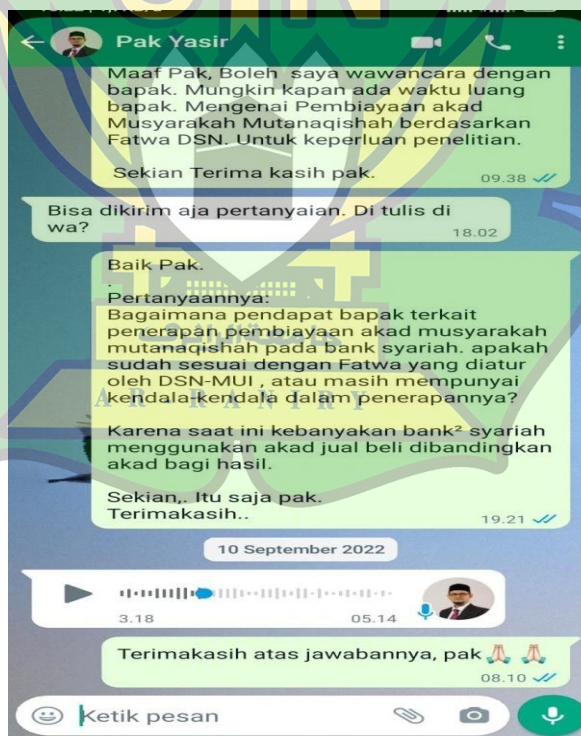
Dalam penerapannya ada beberapa kendala, salah satu kendala yang paling sering muncul, belum pahamnya pekerja perbankan syariah terhadap prosedur perlakuan produk akad MMQ ini di lapangan karena kurangnya tingkat literasi mereka terhadap produk itu sendiri, khususnya akad MMQ. Sedangkan tantangannya, masyarakat kita dalam bertransaksi dengan lembaga keuangan syariah masih dengan *mindset* lama yang kebanyakan walaupun sudah mulai berubah, dimana mereka ingin mendapatkan pembiayaan dengan cara yang mudah. Jadi sebenarnya produk MMQ ini juga bisa menjadi produk sapu jagat dalam kegiatan keuangan syariah disaat belum adanya produk-produk lain yang belum tepat.



LAMPIRAN FOTO WAWANCARA



Wawancara dengan Bagian Kasie Pembiayaan pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh



Wawancara dengan Bapak Muhammad Yasir Yusuf, sebagai Anggota Dewan Pengawas Syariah, melalui Aplikasi Whatsapp.

RIWAYAT HIDUP

Nama : Fauzan
NIM : 170603035
Tempat/Tgl. Lahir : Tanjung Deah/ 08 September 1999
Status : Mahasiswa
Alamat : Tanjung Deah
No Hp : 08994919028
Email : fauzann459@gmail.com

Riwayat Pendidikan

1. SD Kuta Bak Mee : Lulus Tahun 2011
2. MTsN 2 Aceh Besar : Lulus Tahun 2014
3. MAN 2 Aceh Besar : Lulus Tahun 2017
4. UIN-Ar-Raniry : Lulus Tahun 2022

Data Orang Tua/Wali

Nama Ayah : Naswadi
Pekerjaan : Petani/ Tukang
Nama Ibu : Nurmala
Pekerjaan : A R : Ibu Rumah Tangga
Alamat Orang Tua : Tanjung Deah

Aceh Besar, 26 September 2022
Penulis,

Fauzan