

TESIS

**AKAD MUSYĀRAKAH MUTANĀQIŞAH PADA PEMBIAYAAN
KPR iB ASRI DI BANK BUKOPIN SYARIAH SOLO
(Analisis Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK)**



**FINA RAHMAWATI
NIM: 214061006**

Tesis Ditulis untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan dalam
Mendapatkan Gelar Magister Hukum (M.H)

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM EKONOMI SYARIAH
PASCASARJANA
UNIVERSITAS NEGERI ISLAM RADEN MAS SAID SURAKARTA
TAHUN 2023**

**AKAD MUSYĀRAKAH MUTANĀQIŞAH PADA PEMBIAYAAN KPR iB
ASRI DI BANK BUKOPIN SYARIAH SOLO
(Analisis Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK)**

Fina Rahmawati

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) penerapan akad *musyārahah mutanāqīşah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo, (2) analisis kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqīşah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri Perspektif Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyārahah mutanāqīşah* dan Standar produk yang diterbitkan oleh OJK pada Tahun 2015.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif yang bersifat studi kasus lapangan. Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Teknik pengumpulan data diperoleh dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Selain itu, berkaitan dengan analisis data adalah analisis yuridis sosiologis melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa (1) Bank Bukopin Syariah Solo menerapkan akad *musyārahah mutanāqīşah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri untuk kepemilikan rumah bersama antara Bank dan nasabah. Nasabah melakukan pembayaran sewa secara bertahap kepada Bank hingga pembiayaan dilunasi dan nasabah memiliki rumah secara penuh. (2) Berdasarkan Fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan Standar Produk Tahun 2015, penerapan akad *musyārahah mutanāqīşah* pada pembiayaan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo sudah sesuai karena dalam akad *musyārahah mutanāqīşah* bank dan nasabah memberikan modal berdasarkan kesepakatan, kerugian dibagi sesuai porsi kepemilikan. (3) Namun, setelah dianalisis implementasi di lapangan, terdapat ketidaksesuaian dengan Fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan Standar Produk Tahun 2015 karena adanya pembayaran sewa angsuran flat per dua tahun awal menggunakan bunga rendah. Hal tersebut belum sepenuhnya menerapkan prinsip keadilan kepada nasabah karena keuntungan nisbah bagi hasil yang disepakati lebih menguntungkan pihak bank dibandingkan dengan nasabah. Kesepakatan yang dibuat diawal terjadi karena kelalaian nasabah pada saat melakukan perjanjian diawal.

Kata kunci: Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB, Fatwa Dewan Syariah Nasional, Standar Produk OJK Tahun 2015

***MUSYĀRAKAH MUTANĀQIŞAH CONTRACT IN FINANCING IB ASRI
HOME OWNERSHIP AT BANK BUKOPIN SYARIAH SOLO
(Analysis of Fatwa DSN-MUI and Product Standards OJK)***

Fina Rahmawati

ABSTRACT

This study aims to determine (1) the application of the *musyārahah mutanāqīşah* contract in financing the ownership of house iB Asri at Bank Bukopin Syariah Solo, and (2) the analysis of the suitability of using the *musyārahah mutanāqīşah* contract in financing the ownership of iB Asri house from the perspective of the Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 regarding *musyārahah mutanāqīşah* and the product standards issued by OJK in 2015.

This research is a qualitative case study conducted in the field. The research approach used is a sociological juridical approach. Data collection techniques are obtained through observation, interviews, and documentation. In addition, related to data analysis is sociological juridical analysis, which looks at the legal reality in society.

Based on the results of the study, it was concluded that (1) Bank Bukopin Syariah Solo applies the *musyārahah mutanāqīşah* contract in the financing of iB Asri home ownership products for joint ownership between the Bank and customers. Customers make gradual rental payments to the Bank until the financing is settled and the customer fully owns the house. (2) Based on Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 and the 2015 Product Standards, the application of the *musyārahah mutanāqīşah* contract in financing iB Asri houses at Bank Bukopin Syariah Solo is appropriate because in the *musyārahah mutanāqīşah* contract, the bank and the customer provide capital based on an agreement, and losses are shared according to the ownership portion. (3) However, after analyzing the implementation in the field, there is a discrepancy with Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 and the 2015 Product Standards because of the flat installment rental payment for the first two years using low-interest rates. This does not fully apply the principle of justice to customers because the profit-sharing ratio agreed upon is more beneficial to the bank than to the customers. The agreement made at the beginning occurred due to the negligence of the customers when making the initial agreement.

Keywords: iB Asri Home Ownership Financing, National Sharia Council Fatwa, OJK Standard Product Year 2015

عقد مشاركة المتناقصة في تمويل تملك منزل اي بي أسري في بنك بوكويين الإسلامي سولو
(تحليل فتوى المجلس الشرعي الوطني مجلس علماء إندونيسيا ومعايير المنتج للهيئة العامة للخدمات
المالية)

فيينا رحمواتي

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة (١) تطبيق عقد المشاركة المتناقصة في تمويل تملك منزل ايبي أسري في بنك بوكويين الإسلامي سولو (١) تحليل مدى تطبيق استخدام عقد المشاركة المتناقصة في تمويل تملك منزل ايبي أسري من منظور فتوى المجلس الشرعي الوطني مجلس علماء إندونيسيا رقم. DSN-/73 2008/IX/MUI بشأن المشاركة المتناقصة في التملك ومعايير المنتج التي تم إصدارها من قبل الهيئة هيئة العامة للخدمات المالية في عام 2015.

هذه الدراسة هي دراسة نوعية تتميز بدراسة حالة حقلية. الأسلوب المتبع في البحث هو الأسلوب القانوني الاجتماعي. تم جمع البيانات باستخدام تقنيات الملاحظة والمقابلة والوثائق. بالإضافة إلى ذلك، يتم تحليل البيانات بالنظر في التحليل القانوني الاجتماعي للواقع القانوني في المجتمع.

بناءً على نتائج الدراسة، تم استنتاج ما يلي: (١) يطبق بنك بوكويين الإسلامي في سولو عقد المشاركة المتناقصة في منتج تمويل تملك منزل اي بي أسري لتملك المنزل بشكل مشترك بين البنك والعميل، حيث يقوم العميل بدفع الإيجار بشكل تدريجي للبنك حتى يتم سداد التمويل بالكامل ويصبح العميل مالكًا للمنزل بشكل كامل (٢) بناءً على فتوى رقم. 2008/IX/DSN-MUI/73 ومعايير المنتج لعام 2015، يمكن القول إن تطبيق عقد المشاركة المتناقصة المشتركة في تمويل منزل اي بي أسري في بنك بوكويين الإسلامي في سولو هو مناسب لأن البنك والعميل يقدمان رأس المال بناءً على اتفاق، وتوزيع الخسائر يتم وفقًا لحصة الملكية. (٣) بعد دراسة تطبيقها على أرض الواقع، تبين أن هناك عدم تطابق مع فتوى رقم. 2008/IX/DSN-MUI/73 ومعايير المنتج لعام 2015، بسبب وجود دفعات أفساط إيجار ثابتة لمدة عامين بفائدة منخفضة في البداية. وهذا لا يطبق بشكل كامل مبدأ العدالة على العميل، حيث أن نسبة الأرباح المتفق عليها تفضل البنك أكثر من العميل. وقد تم الاتفاق على ذلك في البداية بسبب إهمال العميل عند إبرام العقد في البداية.

الكلمة الرئيسية : تمويل تملك المنازل ايبي، فتوى ديوان الشرعي الوطني، معايير المنتج للهيئة العامة للخدمات

المالية لعام 2015

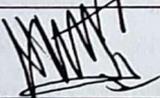
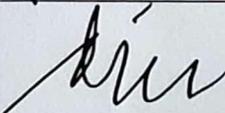
LEMBAR PENGESAHAN TESIS

AKAD MUSYĀRAKAH MUTANĀQISHAH PADA KPR iB ASRI DI BANK BUKOPIN SYARIAH SOLO (Analisis Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK)

Disusun Oleh:

FINA RAHMAWATI
NIM. 214061006

Telah dipertahankan di depan majelis dewan Penguji Tesis Pascasarjana
Universitas Agama Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta
Pada Hari Rabu Tanggal 15 Bulan Maret Tahun 2023 dan
Dinyatakan telah memenuhi syarat guna memperoleh gelar
Magister Hukum (M.H)

NO	NAMA	TANDA TANGAN	TANGGAL
1.	Dr. Fairuz Sabiq, M.S.I. NIP. 19821108 200801 1 005 Ketua Sidang/Pembimbing		28-3-'23
2.	Dr. H. Masrukhin, S.H., M.H. NIP. 19640119 199403 1 001 Sekretaris Sidang		28-3-'23
3.	Dr. Sidik, S.Ag., M.Ag. NIP. 19760120 200003 1 001 Penguji 1		27-3-'23
4.	Dr. Drs. Ah. Kholis Hayatuddin, M.Ag. NIP. 19690106 199603 1 001 Penguji 2		28-3-'23

Klaten, 15 Maret 2023

Direktur




Prof. Dr. H. Purwanto, M.Pd.
NIP. 19700926 200003 1 001

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Fina Rahmawati

NIM : 214061006

Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah

Judul : AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* PADA
PEMBIAYAAN KPR iB ASRI DI BANK BUKOPIN SYARIAH
SOLO (Analisis Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister dari Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta seluruhnya merupakan hasil karya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan Tesis yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan Norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan seluruhnya atau sebagian Tesis ini bukan asli karya saya sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Klaten,
Yang Menyatakan,



Fina Rahmawati
NIM. 214061006

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah Maha Penyayang terhadapmu.”
(QS. An-Nisa’(4) :29)

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta (Bapak Tatang dan Ibu Fatimah).
2. Kakak-kakakku tersayang (Susi Susanti beserta Suami dan anak-anaknya dan Toni Effendi beserta istri dan anak-anaknya).
3. *Support System* dari S1 sampai saat ini Dimas Bayuaji Nugroho
4. Bestfriend until jannah "Nurul 'Aimah"
5. Keluarga keduaku Pondok Pesantren Al-Hikmah Hargosari yaitu Pengasuh Abah M. Lasdi Miftahul Huda dan Bu Nyai Nur Choirotul Jannah.
6. Adik tingkat yang selalu mendukungku Dek Naimah, Likha, Gina, Hames, Puput, Zahra, Hana, Uyun, Nurul, Lala, Mila, Yeni, Khoir, Ela.
7. Teman-teman seperjuangan kelas Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta (Mba Eka, Mba Uswah, Mba Devi, Mba Dewi, Dinda, Fatimah, Nisa, Pak Sholikul, Pak Zul, Pak Diya, Mas Angga, Mas Khusni).
8. Kepada Staf Ao Pembiayaan Bank Bukopin Syariah Solo, yang sudah membantu dalam hal-hal keperluan dalam pengerjaan Tesis
9. Almamater UIN Raden Mas Said Surakarta

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan taufik, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul:

Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya dari dunia sampai akhirat nanti. Sejak mulai masuk pada Pascasarjana hingga menyelesaikan tugas akhir ini, banyak pihak yang telah membantu kepada penulis. Oleh karena itu dengan kerendahan hati yang tulus penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudofir, S.Ag. M.Pd. selaku Rektor UIN Raden Mas Said Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. H. Purwanto, M.Pd. selaku Direktur Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta.
3. Bapak Dr. Yusuf Rohmadi, M. Hum. selaku Wakil Direktur Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta.
4. Bapak Dr. Fairuz Sabiq, M.S.I. selaku Ketua Program Magister Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta.
5. Bapak Dr. Fairuz Sabiq, M.S.I. selaku Pembimbing tesis yang penuh kesabaran dan kearifan telah memberikan bimbingan dan dorongan semangat yang tidak henti-hentinya disela-sela kesibukan dan tugasnya.
6. Dewan penguji yang telah memberikan arahan, saran dan bimbingan dalam memperbaiki tesis ini.
7. Seluruh Bapak Ibu Dosen Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta, khususnya dosen yang telah mengasuh mata kuliah dari semester awal sampai selesai, mudah-mudahan ilmu yang diajarkan kepada kami menjadi amal sholeh yang dapat diterima Allah SWT.
8. Seluruh staf karyawan Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah membantu semua kebutuhan yang diperlukan selama proses penyelesaian penulisan tesis ini

9. Sahabatku serta teman-teman seangkatan Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta saling mendukung dan memberi semangat demi terselesainya tesis ini.

Penulis juga menyadari bahwa penulisan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Klaten, 15 Maret 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'fina' followed by a stylized surname.

Fina Rahmawati
NIM. 214061006

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah mengalihaksarakan suatu tulisan ke dalam aksara lain. Misalnya, dari aksara Arab ke aksara Latin.

Berikut ini adalah Surat keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor: 158 Tahun 1987-Nomor: 0543 b/u/1997 tentang Transliterasi Arab-Latin yang peneliti gunakan dalam penulisan skripsi ini.

A. Konsonan

ARAB	NAMA	Latin	KETERANGAN	RUMUS
ا	Alif	-	-	-
ب	Ba'	B	Be	-
ت	Ta'	T	Te	-
ث	Ša'	Š	Es dengan titik di atas	1e60 & 1e61
ج	Jim	J	Je	-
ح	Ḥa'	Ḥ	Ha dengan titik di bawah	1e24 & 1e25
خ	Kha	Kh	Ka dan ha	-
د	Dal	D	De	-
ذ	Žal	Ž	Zet dengan titik di atas	017b & 017c
ر	Ra'	R	Er	-
ز	Zai	Z	Zet	-

س	Sin	S	Es	-
ش	Syin	Sy	Es dan ye	-
ص	Ṣad	Ṣ	Es dengan titik di bawah	1e62 & 1e63
ض	Ḍaḍ	Ḍ	De dengan titik di bawah	1e0c & 1e0d
ط	Ṭa	Ṭ	Te dengan titik di bawah	1e6c & 1e6d
ظ	Za	Z	Zet dengan titik di bawah	1e92 & 1e93
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas	‘_
غ	Gain	G	Ge	-
ف	Fa	F	Fa	-
ق	Qaf	Q	Qi	-
ك	Kaf	K	Ka	-
ل	Lam	L	El	-
م	Mim	M	Em	-
ن	Nun	N	En	-
و	Wau	W	We	-
ه	Ha’	H	Ha	-
ء	Hamzah	’	Apostrof	-
ي	Ya’	Y	ye	-

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK (Bahasa Indonesia).....	ii
ABSTRAK (Bahasa Inggris)	iii
ABSTRAK (Bahasa Arab)	iv
HALAMAN PENGESAHAN	vi
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR.....	x
PEDOMAN TRANSLITERASI	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Pembatasan Masalah.....	9
D. Perumusan Masalah Penelitian	10
E. Tujuan Penelitian	10
F. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II KERANGKA TEORITIS	12
A. Kajian Teori	12
1. Teori Akad	12
2. Musyārah Mutanāqīshah.....	25
3. Pembiayaan Syariah.....	36
4. Kepemilikan Rumah iB	41
5. Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang <i>Musyārahah</i> <i>Mutanāqīshah</i>	45

6. Ketentuan Standar Produk OJK Tahun 2015 tentang Akad	
MMQ	48
B. Penelitian yang Relevan.....	61
C. Kerangka Berpikir.....	68
BAB III METODE PENELITIAN	71
A. Pendekatan Penelitian.....	71
B. Setting Penelitian	72
C. Subjek dan Informan Penelitian.....	73
D. Teknik Pengumpulan Data	74
E. Pemeriksaan Keabsahan Data	76
F. Teknik Analisis Data	77
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	78
A. Deskripsi Data	78
B. Deskripsi Seting Penelitian	87
C. Deskripsi Hasil Penelitian.....	88
D. Interpretasi Data	103
E. Keterbatasan Penelitian.....	114
BAB V PENUTUP	116
A. Simpulan.....	116
B. Implikasi	119
C. Saran-Saran	120
DAFTAR PUSTAKA	121
LAMPIRAN-LAMPIRAN	125
RIWAYAT HIDUP	138

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Standar Biaya.....	53
Tabel 2. Biaya Program	93
Tabel 3. Simulasi Angsuran KPR iB Asri 5 Tahun	94
Tabel 4. Simulasi Angsuran KPR iB Asri 10 Tahun	95
Tabel 5. Simulasi Angsuran KPR iB Asri 15 Tahun.....	96
Tabel 6. Analisis Penggunaan Akad <i>Musyārahah mutanāqīshah</i> Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo.....	110

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Skema <i>Musyārahah mutanāqīshah</i>	28
Gambar 2.	Jenis-Jenis Pembiayaan	37
Gambar 3.	Skema <i>Musyārahah mutanāqīshah</i>	43
Gambar 4.1	Skema <i>Musyārahah mutanāqīshah</i>	91

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Pedoman Wawancara.....	126
Lampiran 2	Transkrip Wawancara	128
Lampiran 3	Hasil Observasi dengan Empat Staf Pegawai AO Pembiayaan KPR Di Bank Bukopin Syariah Solo.....	125

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pencapaian dalam pembangunan nasional ditetapkan oleh Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 adalah tanggung jawab bersama seluruh rakyat. Salah satu bentuk partisipasi masyarakat untuk memastikan keberhasilan pembangunan nasional adalah dengan menciptakan prinsip ekonomi berdasarkan nilai-nilai Islam menurut Syariah.

Sistem ekonomi yang didasarkan pada Syariah memiliki prinsip-prinsip yang pasti dalam setiap aktivitas bisnis yang melarang praktek *riba*, *gharar*, dan *maisir*. Sistem ekonomi Syariah sangat cocok dengan sistem ekonomi yang berpusat pada keadilan, keseimbangan, dan kemandirian bagi seluruh rakyat. Dalam bidang perbankan, sistem ekonomi Syariah yang diterapkan dikenal dengan sebutan perbankan Syariah (Yusmad, 2018: 12).

Perbankan Syariah adalah bagian dari kebutuhan masyarakat Muslim yang ingin memastikan bahwa sistem perbankan yang mereka gunakan benar-benar mengikuti ajaran Islam (Firdaus, 2005: 20). Bank Syariah yaitu sebuah lembaga keuangan yang memfasilitasi menyalurkan modal dari masyarakat dan di salurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan seperti pembiayaan tanpa bunga, transparansi, dan spekulatif (Jundiani, 2009: 64) tetapi berdasarkan prinsip Syariah.

Transaksi perbankan syariah memiliki prinsip “An-Taradin” dimana adanya kesepakatan antara nasabah dan *shahibul mal* dalam melakukan transaksi berlandaskan suka sama suka. Hal tersebut tercantum dalam surat An-Nisa ayat (29).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman jangan kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu menyiksa dirimu; Sesungguhnya, Allah Maha Penyayang terhadapmu.” (Kementerian Agama RI, 2015: 83)

Kemudian dalam surat Al-Baqarah ayat (275).

وَاحِلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “...Sesungguhnya Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (Kementerian Agama RI, 2015: 48).

Dari penjelasan diatas, jual beli dan praktek ribawi sebenarnya sama dalam hal menambah kekayaan. Namun, Allah SWT memperbolehkan jual beli karena terdapat keuntungan baik umum maupun khusus, sedangkan Allah melarang riba karena merugikan orang lain dengan mengambil harta mereka tanpa memberikan imbalan apapun.

Bank syariah memerlukan standar produk untuk memastikan sistem oprasionalnya bijak guna melindungi konsumen dan memberikan *platform* untuk meningkatkan inovasi produk yang semakin beranekaragam supaya bisnisnya tumbuh baik. Standarisasi produk memperkenalkan turunan dari

akad *musyarakah*, yaitu *musyarakah mutanāqishah*, untuk mengatasi kebutuhan masyarakat dan menyediakan transaksi keuangan bebas riba.

Sebagai badan pengatur yang bertanggung jawab atas peraturan, pengawas, dan pelindung industri jasa keuangan, termasuk di bank syariah. Otoritas jasa keuangan berupaya untuk menetapkan sebuah standar dalam menyelaraskan produk perbankan secara syariah harus sesuai dengan prinsip syariah, prinsip kehati-hatian, guna memastikan tata kelola yang baik dan perilaku pasar yang baik dalam menerapkan produk tersebut.

Produk kemitraan dengan bagi hasil seperti *musyarakah mutanāqishah* adalah salah satu produk yang menjadi perhatian OJK. Standarisasi dan harmonisasi *musyarakah mutanāqishah* umumnya dibuat sebagai pedoman operasional untuk perbankan syariah. Sebuah pedoman operasional yang sudah dikembangkan untuk bank syariah dengan tujuan agar standar produk yang disediakan dapat membantu industri memperkenalkan pembiayaan *musyarakah mutanāqishah*, sehingga secara keseluruhan dapat meningkatkan jumlah dan kualitas pembiayaan industri di bank syariah.

Bank-bank syariah saat ini sedang menawarkan berbagai produk pembiayaan yang memenuhi kebutuhan nasabah zaman sekarang, termasuk dalam bidang properti. Salah satunya adalah pembiayaan untuk memiliki rumah yang bebas dari riba, yang dikenal sebagai KPR Syariah. Ini menjadi penting karena kepemilikan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar dan hak asasi manusia yang fundamental (zainuddin, 2018: 322).

Dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dan kebutuhan akan tempat tinggal yang juga meningkat, namun hal tersebut tidak sejalan pada indeks harga rumah (HPI), menyebabkan tingkat pertumbuhan penduduk menjadi tinggi (Yulianto, 2018: 1). Properti memegang peran yang penting dalam bisnis perbankan saat ini, terutama dalam produk pembiayaan (Agustiar, 2021: 26). Hal ini terlihat dari data di Indonesia bahwa pembelian meskipun konsumen masih memanfaatkan KPR umumnya, disini keberadaan KPR syariah dapat menjadi solusi terbaik untuk memiliki rumah tanpa membayar bunga dari ribanya.

Produk pembiayaan yang saat ini eksis di perbankan syariah salah satunya adalah bentuk pembiayaan untuk kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh Bank Bukopin Syariah Solo. Bank Bukopin Syariah Solo memiliki jaringan cabang yang luas, termasuk di kota Solo. Dalam rangka mempertahankan konsistensi penelitian, peneliti membatasi pada satu objek dengan fokus penelitian pada Bank Bukopin Syariah Solo dikarenakan tertarik dengan produk pembiayaan yang hanya tersedia di Bank Bukopin Syariah Solo yaitu Program pembiayaannya KPR iB Asri.

Program iB Asri dari Bank Bukopin Syariah Solo merupakan solusi pembiayaan untuk memiliki rumah tapak, rumah susun, dan apartemen melalui *refinancing top up*. Dapat digunakan untuk kepemilikan rumah baru, lama dan kebutuhan konsumen. Skema pembiayaan dengan akad murabahah dan *musyarakah mutanāqishah*.

Kemudian adapun manfaat program bagi bank yaitu:

1. Sebagai salah satu cara untuk penyalur dana.
2. Sumber pendapatan bank berasal dari *nisbah* bagi hasil.
3. Menambah *customer base*

Manfaat bagi nasabah yaitu kemudahan dalam memiliki rumah baru atau *second* dengan melakukan cicilan melalui *take over/* pengambilalihan pembiayaan/ kredit dari bank lain, persyaratan mudah dan proses cepat, dapat memanfaatkan fasilitas *top up* untuk kebutuhan konsumtif yang memenuhi prinsip syariah, bebas biaya provisi, bebas menentukan pilihan lokasi, margin kompetitif, angsuran fleksibel dan bebas biaya akad.

Tujuan dari produk pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri untuk memiliki rumah lama/ baru oleh nasabah, kemudian jenis rumah Rumah tapak, Rumah susun/ Apartemen/*ready stock* dengan jangka waktu 5, 10, 15, 20, 25 Tahun dan tidak melebihi usia pensiun dan nilai sewa menyesuaikan nisbah bagi hasil.

Menurut pihak kreditur pembiayaan staf *open office Ao* (Purnanto, 2022) praktek pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri adalah suatu Program pembiayaan untuk kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh Bank bukopin syariah yaitu rumah sudah *ready stock* untuk nasabah yang akan melakukan transaksi KPR iB Asri, dengan uang muka minimal 10% dari nilai pasar rumah. Sistem pembayaran angsuran sewa berdasarkan bunga rendah. Bunga rendah yang disebutkan adalah bunga yang sistemnya *step up* atau akan naik per 2 Tahun di awal, tidak mengikuti suku bunga pada umumnya. Dijelaskan jika

Tahun 2022-2023 nilai persenan sewa angsuran 9,5% maka di per 2 tahun berikutnya yaitu 2024-2025 menjadi 10,5%. Dengan kesepakatan transaksi di awal antara nasabah dengan pihak bank pada transaksi pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri.

Kemudian, biaya operasional dan asuransi dari pembelian kepemilikan rumah iB Asri sepenuhnya dibebankan kepada nasabah sebagai jaminan aset tersebut. Bank Bukopin Syariah Solo bekerjasama dengan pihak asuransi, sehingga nasabah dapat membayar beban biaya tersebut kepada pihak asuransi. Penggunaan akad yang digunakan adalah *musyārahah mutanāqishah*, yaitu bentuk pembiayaan inovatif yang banyak digunakan di perbankan syariah sesuai dengan fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai *musyārahah mutanāqishah* (Yulianto, 2018: 1).

Akad *musyārahah mutanāqishah* adalah bentuk kerjasama antara ulama dan pengusaha yang menggabungkan nilai-nilai *musyarakah* yang berdasarkan syariah dan kebutuhan bisnis yang berkembang. Bentuk kerjasama ini pertama kali diperkenalkan pada tahun 1997 oleh ulama abad ke-20 M dan dijelaskan oleh Majma' Al-fiqhi. Pendapat lain datang dari Najih Muhammad dan Muhammad Ali Al-Qari, *musyārahah mutanāqishah* berakar dari syirkah milik yang dilakukan secara bersamaan, diawali dengan kerjasama, dilanjutkan dengan jual beli dan diakhiri sewa (Hathab, 2003: 19).

Menurut Kamal Taufiq Muhammad Hathab, tahapan-tahapan terkait akad *musyārahah mutanāqishah* dapat dijelaskan sebagai berikut (Hasanudin and Mubarok, 2012: 64) :

1. Kerjasama antara nasabah dan bank dengan rasio investasi yang tidak sama, misalnya 10% oleh nasabah dan 90% oleh bank.
2. Adanya janji dimana satu pihak membeli barang modal yang dibiayai oleh bank kepada pihak lain nasabah.
3. Pembelian barang tersebut dilakukan oleh nasabah bertahap hingga menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Berdasarkan keterangan diatas, diperlukan penelitian lebih lanjut tentang bagaimana kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqishah* dalam pembiayaan pemilikan rumah iB Asri oleh Bank Bukopin Syariah Solo. Ini bisa dilihat dari transaksi pembiayaan rumah iB Asri yang mengandung pembayaran cicilan sewa dengan tingkat suku bunga yang rendah dan sudah ditentukan sejak awal antara nasabah dan bank.

Perjanjian pembiayaan pemilikan rumah iB Asri menggunakan *musyārahah mutanāqishah* juga menyebutkan Pasal 9 tentang biaya, potongan, dan pajak yang dikenakan yakni berbunyi “*Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan sehubungan dengan pembiayaan yang akan diberikan berdasarkan pelaksanaan akad ini, diantaranya jasa Notaris, asuransi, bea meterai, dan jasa lainnya apabila ada, sepanjang hal itu diberitahukan Bank kepada nasabah.*”

Pasal 16 tentang Asuransi yang berbunyi “*nasabah berjanji dengan ini mengikatkan penutupan asuransi atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan, serta asuransi lain yang dipersyaratkan berdasarkan akad Musyārahah Mutanāqīshah*”. Perusahaan asuransi sudah dipilih oleh Bank Bukopin Syariah Solo, sehingga nasabah-nasabah hanya perlu membayar asuransinya yang sudah ditunjuk oleh Bank Bukopin Syariah Solo tersebut.

Penelitian ini penting dilakukan agar produk pembiayaan pemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo memiliki tingkat kepercayaan dari masyarakat yang menghindari riba dan sesuai dengan aturan syariah. Oleh karena itu, penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* di Bank Bukopin Syariah Solo perlu dianalisis berdasarkan fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/ 2008 tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* dan Standar Produk OJK Tahun 2015.

Penelitian ini dilakukan untuk mengevaluasi kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* dalam pembiayaan pemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk membahas masalah tersebut lebih dalam melalui sebuah tesis yang berjudul “*AKAD MUSYĀRAKAH MUTANĀQIŠAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB ASRI DI BANK BUKOPIN SYARIAH SOLO (Analisis Fatwa DSN-MUI dan Standar OJK Tahun)*”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang ada, dapat dikenali masalah-masalah sebagai berikut:

1. Penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan pemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo, dengan pembayaran cicilan sewa yang menggunakan bunga rendah yang sudah ditentukan oleh nasabah dan pihak bank.
2. Segala biaya dan asuransi harus ditanggung sepenuhnya oleh nasabah.
3. Objek akad dijadikan jaminan.
4. Menganalisis kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri Analisis fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārahah mutanāqīshah* dan Standar Produk yang diterbitkan oleh OJK pada Tahun 2015.

C. Pembatasan Masalah

Untuk membuat penelitian ini lebih efektif, efisien, terarah, dan dapat dikaji lebih dalam, perlu dilakukan pembatasan masalah. Adapun pembatasan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Praktik akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan pemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo.
2. Menganalisis kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan pemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo (Analisis Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* dan Standar Produk OJK Tahun 2015).

D. Perumusan Masalah Penelitian

Menurut latar belakang yang ada, permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?
2. Bagaimana kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri dilihat dari Analisis Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyārahah mutanāqīshah* dan Standar Produk yang diterbitkan oleh OJK tahun 2015?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini merupakan target yang hendak dicapai sesuai dengan rumusan masalah diatas, yaitu:

1. Menjelaskan penerapan akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah solo.
2. Untuk menganalisis kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo Analisis Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyārahah mutanāqīshah* dan Standar Produk yang diterbitkan oleh OJK Tahun 2015

F. Manfaat Penelitian

Manfaat atau kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teori dari penelitian ini akan berkontribusi pada pengembangan ilmu, koleksi, dan pengetahuan, serta meningkatkan kualitas pengetahuan ilmiah terutama dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan syariah.

2. Manfaat Akademis

Manfaat akademik yang didapat dari penelitian ini dibutuhkan untuk menyelesaikan program pendidikan magister hukum dan bisa menjadi sumber referensi bagi peneliti lain terkait penerapan kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan dapat digunakan oleh pembuat kebijakan, penegak hukum, dan masyarakat secara luas, yang berarti bahwa hasil penelitian bisa dimanfaatkan oleh masyarakat dalam dunia kerja yang berkaitan dengan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah.

BAB II

KERANGKA TEORITIS

A. Kajian Teori

1. Teori Akad

a. Pengertian Akad

Secara etimologi akad berasal dari bahasa arab yaitu عَقْدًا يَعْقِدُ عَقْدًا yang berarti persetujuan, perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-ittifāq*). Penyebutan kata akad dalam Al-Qur'an secara jelas ditemukan antara lain dalam Q.S al-Maidah 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (١)

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya (Kementerian Agama RI, 2015).

Pengertian akad (perjanjian) yang disebabkan pada ayat tersebut mencakup janji prasetia hamba Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya. Akad juga dapat diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad.

Dalam kitab fiqh sunnah, kata akad diartikan dengan hubungan الرِّبْطُ

dan kesepakatan *الِاتِّفَاقُ* . akad juga dapat berarti perjanjian *الْعَهْدُ*,

karena pelaku akad saling berjanji untuk mematuhi dan melaksanakan apa-apa yang telah dibuat dan disepakati bersama. Penggunaan kata *الْعَهْدُ* dalam Al-Qur'an dapat ditemukan antara lain dalam QS. Al-

Imran 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْ فِىٰ بَعْثِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ (٧٦)

Artinya: (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa (Kementerian Agama RI, 2015).

Janji yang dimaksud pada ayat tersebut adalah janji yang telah dibuat seseorang baik terhadap sesama manusia maupun terhadap Allah. Selain itu, akad juga dapat bermakna sambungan (*عَقْدَةٌ*), karena pelaku akad sepakat menyambungkan antara ijab dan qabul yang berkonsekuensi pada lahirnya hak dan kewajiban yang harus dipegang bersama oleh kedua pihak, ibaratnya dua tali yang sudah disambung dengan ikatan yang kuat untuk dipegang oleh kedua pihak. Secara terminologi yang dimaksud dengan akad adalah:

وَالْقَبُولُ الرَّبْطُ بَيْنَ طَرَفَيْ الْإِيجَابِ

“Perikatan antara ijab dan qabul”

إِزْتِبَاطُ الْإِجَابِ بِقَبُولِ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يُثَبِّتُ التَّرَاضَ

“Perikatan *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan *syara*’ yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak”.

إِزْتِبَاطُ إِجَابٍ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يُثَبِّتُ أَثْرَهُ فِي مَحَلِّهِ

“Pertalian antara *ijab* dan *qabul* menurut cara yang dibenarkan *syara*’ yang berdampak pada hukum tertentu”.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat dipahami bahwa akad adalah ikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan oleh *syara*’ menetapkan kerelaan antara kedua belah pihak yang melakukan akad dan berdampak pada objek akad. *Ijab* dan *qabul* merupakan perbuatan yang menunjukkan kerelaan untuk melakukan transaksi atau akad.

Dampak pada objek akad yang dimaksud di atas adalah seperti dalam jual-beli dengan adanya perpindahan hak milik barang yang dibeli kepada pembeli, dan hak mendapatkan pembayaran atas barang yang dibeli bagi penjual. kemudian dalam akad sewa-menyewa, adalah hak pembayaran yang diterima oleh orang yang menyewakan, dan hak penggunaan manfaat atas objek yang disewakan bagi si penyewa.

Suatu akad terjadi pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan. Yang dimaksud dengan “sesuai dengan kehendak syariat” adalah bahwa seluruh perikatan yang

dilakukan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan syariat (Al-Qur'an dan Hadis) (Haroen, 2004: 97).

b. Rukun dan Syarat Akad

Rukun dan Syarat menurut Abdulahanaa (2020: 36–55) yaitu sebagai berikut:

1) Rukun Akad

Terdapat beberapa perbedaan pendapat para ulama fikih dalam menentukan rukun suatu akad. Jumhur ulama fikih menyatakan bahwa rukun akad terdiri atas: Pernyataan untuk mengikatkan diri (*Sigat al-'Aqd*), Pihak-pihak yang berakad (*al-Ma'qud 'Alaih*). Obyek akad (*al-Ma'qud 'Alaih*).

Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa rukun akad itu hanya satu, yaitu *Sighat al-Aqd (Ijab dan Qabul)* *Al-Aqd* merupakan rukan akad yang terpenting, karena melalui pernyataan inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad. *Sigat al-'aqd* ini diwujudkan melalui *ijab* dan *qabul*. Beberapa hal yang dipandang sebagai rukun akad oleh jumhur ulama' yaitu:

a) العاقدین (pelaku akad)

Pihak-pihak yang melakukan akad harus memenuhi persyaratan kecakapan bertindak hukum (*mukallaf*). Apabila pelaku akad adalah orang yang tidak cakap bertindak hukum seperti orang gila, fasik, anak kecil yang belum mumayyis, maka akadnya harus dilakukan oleh walinya. Agar pelaku

dapat dianggap cakap melakukan perbuatan hukum, harus memenuhi prinsip kecakapan berakad (*ahliyah al-'aqid*) untuk diri sendiri, atau karena mendapat kewenangan melakukan akad (*alwilāyah al-'aqid*) menggantikan orang lain berdasarkan perwakilan (*wakālah*).

b) محل العقد (Objek akad)

Objek akad dapat menerima hukum akad, artinya pada setiap akad berlaku ketentuan-ketentuan khusus yang berkenaan dengan objeknya, apakah dapat dikenai hukum akad atau tidak. Syarat umum mengenai objek adalah: Berbentuk harta, dimiliki oleh seseorang, dan bernilai harta dalam pandangan *syara'*.

Jumhur ulama' menambahkan ketentuan umum harus suci objeknya. Disamping itu, syarat-syarat objek akad yang dikemukakan oleh fukaha adalah: (Mas'adi and Gufron, 2002: 89) Objek akad tersedia ketika terjadi akad, *Mahal al-'aqd / ma'qud alaihi* dibenarkan oleh *syara'*, *Mahal al-'aqd* harus jelas dan diketahui oleh '*āqidain*. Objek akad harus suci.

c) موضوع العقد (tujuan akad)

Yang dimaksud dengan tujuan akad adalah maksud dilaksanakannya suatu akad. untuk satu jenis akad tujuan yang hendak dicapainya satu, dan untuk jenis akad lainnya berlaku tujuan yang berbeda (Mas'adi, 2002). Tujuan akad yang

dibenarkan syariat adalah untuk hal-hal yang dibo lehkan, disunnahkan, atau diwajibkan. Tujuan akad untuk hal-hal yang haram, dilarang syariat dan kalau dilakukan maka akadnya menjadi haram pula (pelakunya berdosa).

d) صيغة العقد (*ijab dan qabul*)

Sigat akad terdiri dari *ijab* dan *qabul*, merupakan ungkapan yang menunjukkan kesepakatan dua belah pihak yang melakukan akad dan kesepakatan tersebut lazimnya terjadi melalui formula akad (*sigat al-‘aqd*).

Sebagai unsur akad yang paling penting, bahkan dalam pandangan fuqaha’ Hanafiyah suatu akad adalah identik dengan *sighatnya*. *Sighat* akad yang terdiri dari *ijab* dan *qabul* sesungguhnya merupakan ekspresi kehendak (*irādah*) yang menggambarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak atas hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari perikatan akad.

2) Syarat-Syarat Akad

a) Syarat terjadinya akad (شُروط النفاذ)

Syarat nifaz (شُروط النفاذ) adalah syarat yang menentukan terjadinya suatu akad, jika syarat ini tidak terpenuhi maka menyebabkan *fasad* atau batalnya akad. Syarat ini terbagi atas dua bagian:

i Syarat Umum

Syarat umum adalah syarat yang harus dipenuhi dalam setiap akad. Semua bentuk akad bisnis wajib memenuhi syarat umum karena merupakan syarat pokok atau syarat *asliy*. Yang termasuk syarat umum yaitu: (i) Pelaku akad cakap bertindak (ahli), (ii) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya, (iii) Akad itu diperbolehkan *syara'* dan dilakukan oleh orang yang berhak, (iv) Akad dapat memberikan faidah/manfaat (*maslahah*) *Ijab* itu berjalan terus, (v) tidak dicabut sebelum terjadi *qabul*. (vi) *Ijab* dan *qabul* harus bersambung, sehingga bila orang yang berijab berpisah sebelum adanya *qabul*, maka akad menjadi batal.

ii Syarat khusus

Syarat khusus adalah syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad atau pada sebagian akad atau pada macam akad tertentu, dan tidak disyaratkan pada akad lainnya. Syarat ini juga sering disebut syarat *ida'fi* (tambahan yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya kesepakatan nisbah bagi hasil dalam akad mudharabah dan adanya saksi dalam pernikahan).

3) Syarat sah Akad

Syarat sah akad adalah syarat yang menentukan dalam suatu akad yang berkenaan dengan akibat hukum, dalam arti jika syarat tersebut tidak dipenuhi maka menyebabkan tidak sahnya suatu akad. Syarat sah merupakan segala sesuatu yang disyaratkan *syara'* untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak. Misalnya objek akad diketahui dengan jelas.

Ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seseorang dari enam kecacatan dalam jual-beli, yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, ada unsur kemudharatan, dan syarat-syarat jual beli rusak.

4) Syarat Pelaksanaan Akad

Syarat *in'tiqad* adalah syarat yang menentukan terlaksananya suatu akad. Bila salah satu saja syarat ini tidak terpenuhi maka akad menjadi batal. Contoh, orang yang berakad harus cakap hukum.

Dalam pelaksanaan akad, ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Maksud kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan *syara'*. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam bertasharuf (bertransaksi) sesuai dengan ketentuan *syara'*, baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai pengganti (menjadi wakil seseorang).

Dalam hal ini, disyaratkan antara lain, barang yang dijadikan objek akad harus kepunyaan orang yang berakad, jika dijual oleh orang lain, maka tergantung pada izin pemiliknya yang asli.

5) Syarat Kepastian Akad

Syarat luzum adalah syarat yang menentukan kepastian suatu akad dalam arti tergantung kepadanya kelanjutan/ berlangsungnya suatu akad sehingga dengan telah terdapatnya syarat tersebut tidak mungkin akad yang sudah berlangsung itu dibatalkan. Hal ini berarti selama syarat itu belum terpenuhi akad dapat dibatalkan. Diantara syarat luzum dalam jual-beli adalah terhindarnya dari beberapa khiyar jual-beli, seperti khiyar syarat, khiyar aib, dan lainlain. Jika luzum tampak, maka akad batal atau dikembalikan. Syarat luzum dalam perkawinan antara lain, suami harus sekufu dengan istrinya.

c. Macam-Macam Akad

Diantara macam-macam aqad adalah:

1. Berdasarkan ada tidaknya unsur lain didalamnya yaitu:

- 1) Akad *munjiz*, yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad adalah pernyataan yang disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan adanya akad.

- 2) Akad *mu'alaq*, adalah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diadakan setelah adanya pembayaran. Akad *mu'alaq* ialah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang ditentukan (Sahrani and Abdullah, 2011: 49–50).
2. Dilihat dari segi telah ditetapkan nama atau tidaknya oleh syariat yaitu:
 - 1) Akad *musamma*, adalah akad yang telah ditetapkan namanya oleh syariat dan diberi hukum sebagai akad yang boleh dilakukan, seperti jual beli, hibah, ijarah, syirkah dan lain-lain.
 - 2) Akad *gairu musawwa*, adalah akad yang belum ditetapkan nama dan hukumnya oleh syara.
 3. Dilihat dari segi disyariatkan atau tidaknya yaitu:
 - 3) Akad *musyara'ah*, akad yang dibenarkan oleh syara' seperti jual beli, hibah, gadai, dan lain-lain.
 - 4) Akad *mamnu'ah*, adalah aqad yang dilarang oleh syara seperti menjual anak binatang yang masih dalam kandungan.

4. Dilihat dari segi sah atau tidaknya akad yaitu:

- 1) Akad *sahih*, adalah akad yang cukup syarat-syaratnya. Misalnya, menjual sesuatu dengan harga sekian jika kontan dan sekian jika hutang.
- 2) Akad *fâsid*, adalah akad yang cacat. Misalnya menjual sesuatu barang yang palsu, tetapi dikemas dalam bentuk asli.

5. Dilihat dari segi sifat bendanya yaitu:

- 1) Akad *ainiyah*, adalah akad yang diisyaratkan dengan penyerahan barang-barang seperti jual beli.
- 2) Akad *gairu ainiyah*, adalah akad yang tidak disertai dengan penyerahan barang-barang, karena tanpa penyerahan barangbarang pun akad sudah akan berhasil, seperti akad wadiah dan amanah.

6. Dilihat dari ketentuan cara melakukannya:

- 1) Akad *maudu'iyah*, adalah akad yang dilaksanakan dengan upacara tertentu, yaitu ada saksi seperti pernikahan.
- 2) Akad *ridaiyah*, adalah akad yang tidak memerlukan upacara tertentu dan terjadi karena keridhaan dua belah pihak seperti akad-akad pada umumnya.

7. Dilihat dari segi berlaku secara langsung atau tidaknya akad

- 1) Akad *nafizah*, yaitu akad yang bebas atau terlepas dari penghalangpenghalang akad.

- 2) Akad *mauqufah*, yaitu akad-akad yang bertalian dengan persetujuan-persetujuan seperti akad fuduli (akad yang berlaku setelah disetujui pemilik harta).
8. Berdasarkan lazim dan gairu lazim yaitu:
- 1) Akad *lazim*, adalah akad yang mengikat semua pihak pelaku akad
 - 2) Akad *gairu lazim*, adalah akad yang tidak mengikat atau hanya mengikat satu pihak saja.
9. Dilihat dari tukar menukar hak yaitu:
- 1) Akad *mu'awadah*, akad yang berlaku atas dasar timbal balik, atau terjadi pertukaran hak seperti jual beli, sewa-menyewa, dan upahmengupah.
 - 2) Akad *tabarru'*, adalah akad yang berlaku atas dasar pemberian dan pertolongan dari satu pihak kepada pihak lain, hanya satu pihak yang mendapatkan hak (pihak yang diberi), sementara pihak lain tidak mendapatkan imbalan (pihak pemberi) seperti hibah, sedekah, infaq, dan sebagainya.
10. Dilihat dari harus dibayar dan tidaknya yaitu:
- 1) Akad *daman* yaitu akad yang menjadi tanggung jawab pihak kedua sesudah benda-benda itu diterima seperti qard
 - 2) Akad *amanah* yaitu tanggung jawab kerusakan oleh pemilik benda, bukan oleh yang memegang barang, seperti titipan.

- 3) Akad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, salah satu segi merupakan daman, menurut segi yang lain merupakan amanah, seperti rahn (gadai).

11. Dilihat dari segi tujuan akad yaitu:

- 1) Bertujuan *tamlík*, seperti jual beli. Bertujuan untuk mengadakan usaha bersama (perkongsian) seperti syirkah dan mudarabah.
- 2) Bertujuan *tausiq* (memperkokoh kepercayaan) saja, seperti rahn dan *kafālah*.
- 3) Bertujuan menyerahkan kekuasaan, seperti *wakālah* dan *wasiyah*.
- 4) Bertujuan mengadakan pemeliharaan, seperti ida' atau titipan.

d. Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad dapat disebabkan oleh beberapa faktor yaitu sebagai berikut (Astuti, Arso, and Wigati, 2015: 55):

- 1) Telah jatuh tempo atau berakhirnya masa berlaku akad yang telah disepakati.
- 2) Terealisasinya tujuan dari pada akad secara sempurna. Misalnya pada akad *tamlíkíyyah* yang bertujuan perpindahan hak kepemilikan dengan pola akad jual beli.
- 3) Berakhirnya akad karena *fasakh* oleh pihak-pihak yang berakad disebabkan karena adanya kondisi atau sifat-sifat tertentu yang dapat merusak *iradah*.

- 4) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Namun hal ini hanya berlaku untuk akad tertentu atau diperjanjikan dalam akad, misalnya akad pertanggungans asuransi jiwa dan akad kredit/pembiataan di bank.
- 5) Berakhirnya akad karena pembatalan disebabkan salah satu pihak melakukan wansprestasi (cidera janji).
- 6) Berakhirnya akad karena perdamaian (*sulhu*), yaitu kedua pihak sepakat secara damai untuk mengakhiri akad yang telah dibuat.
- 7) Berakhirnya akad karena musibah/keadaan memaksa (*overmacht*).
- 8) Berakhirnya akad dengan putusan pengadilan.

2. Musyārah Mutanāqīshah

a. Pengertian *Musyārah Mutanāqīshah*

Musyarakah atau *syirkah* yaitu *al-ikhtilat* penggabungan atau pencampuran. Secara bahasa, *musyārah mutanāqīshah* terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu *musyarakah* dan *mutanaqīshah*. *Musyarakah* bisa disebut dengan *syirkah* yang berarti kerjasama. *Mutanaqīshah* berasal dari *naqasa* yang berarti berkurang; berkurang secara bertahap (Rahman, 2021b). Dengan demikian *syirkah mutanaqīshah* disebut juga *decreasing participation* atau *diminishing participation* yaitu bank syariah yang menyediakan pembiayaan komersial untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan skema secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya (Sholihin, 2013: 542).

Menurut ulama *fiqh*, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya bisa berupa keuntungan atau kerugian yang dibagi secara bersama (Anggraini, 2021b: 134). *Musyarakah* akadnya terdiri dari lima macam, yaitu *syirkah inan*, *mufawadhah*, *wujuh a'mal* dan *mudharabah* (Harun 2011: 156).

- 1) *Syirkah inan*, yaitu perserikatan atas modal yang jumlahnya tidak harus sama antara yang bersekutu dengan pembagian untung yang sama.
- 2) *Syirkah al-mufawadhah*, yaitu perserikatan atas modal yang sama jumlahnya harus sama dan pekerjaan antara yang bersekutu dengan pembagian untung yang sama.
- 3) *Syirkah wujuh*, yaitu perserikatan atas pembelian barang dengan cara kredit dan menjualnya kembali dengan pembagian untung yang sama.
- 4) *Syirkah mudharabah* yaitu perserikatan antara pemilik modal dengan pengelola modal (pekerja) dengan pembagian keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

Musyarakah mutanāqishah 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 (Rohmi, 2015a).

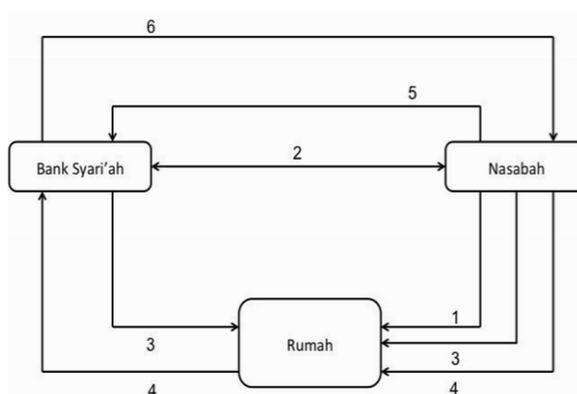
Definisi teknis *musyārahah mutanāqīshah* dalam yurisprudensi Islam telah dinyatakan oleh para peneliti di bidang ekonomi Islam. Beberapa peneliti menyatakan sebagai berikut: (Anggraini, 2021a: 136–37)

- 1) *Musyārahah mutanāqīshah* adalah kemitraan yang memberi bank hak untuk bermitra dalam resolusi kapasitasnya di properti pada satu pembayaran atau pembayaran berdasarkan kondisi yang telah disepakati sebelumnya dan sifat operasinya berdasarkan pengaturan untuk membuat bagian dari pengembalian sebagai angsuran untuk pembayaran nilai total saham. Menurut peneliti disini uraian tidak jelas dalam menentukan elemen “*Diminishing*” karena sifat pembayaran terlihat hanya pembayaran dengan keuntungan tanpa berkurangnya kemitraan
- 2) *Musyarakah* dapat dilakukan oleh dua atau lebih pihak dengan aset atau usaha tertentu yang memungkinkan salah satu mitra untuk secara bertahap memperoleh kepemilikan saham mitra lain melalui metode penebusan yang disepakati selama masa kontrak. Pengaturan seperti itu bisa disebut sebagai *musyārahah mutanāqīshah (Diminishing Musharakah)*.

Menurut Himpunan fatwa Keuangan Syariah, *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah*. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian dalam kekayaan *musyarakah*

(milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik. Perpaduan antara akad musyarakah berkurang (*diminishing Musyarakah*) dan ijarah menjadi suatu dasar untuk pembiayaan dalam pembelian rumah.

Berikut skema pembiayaan *musyarakah mutanāqīshah* pada perbankan syariah:



Gambar 1. Sumber Diadaptasi dari Hosien (2009: 53)

Keterangan pada gambar diatas :

- 1) Nasabah melakukan identifikasi rumah
- 2) Negosiasi dan kesepakatan pembiayaan antara nasabah dan bank syariah
- 3) Membeli rumah (masing-masing pihak berkontribusi sesuai modal yang disepakati)
- 4) Mendapat kepemilikan aset
- 5) Nasabah membayar angsuran berupa cicilan dan biaya sewa kepada bank syariah (bertahap)
- 6) Bank syariah menyerahkan hak kepemilikan rumah kepada nasabah (bertahap)

b. Dasar Hukum *Musyārahah mutanāqīshah*

Musyārahah mutanāqīshah adalah bentuk kerjasama yang dibolehkan dalam syariat Islam, karena bentuk kerjasama ini tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum Islam yang didasarkan pada kesepakatan, kerelaan, kebebasan kehendak melakukan akad.

Ayat Al-qur'an yang dijadikan pertimbangan "yuridis" adalah

1) QS. Shad (38): 24

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

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

2) QS. Al-Maidah (5) : 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

Artinya: "hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..."

Hadis yang dijadikan pertimbangan yuridis adalah:

- 1) Hadis yang diriwayatkan oleh Imam Abu Daud yang disahihkan oleh al-Hakim dari Abu Hurairah, yang menyatakan bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda bahwa Allah SWT berfirman:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَحْنُ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ،

أَخَذَهُمَا صَاحِبُهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا. فَإِذَا خَانَ

Artinya: “aku adalah pihak ketiga dari dua pihak yang bersyariat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (Sukiyat; Ulya, 2020: 88)

- 2) Hadis riwayat Imam Turmudzi dari ‘Amr Ibn Auf al-Muzani, Nabi

SAW bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya: “Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terkait syarat-syarat yang disepakati diantara mereka, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal, atau menghalalkan sesuatu yang haram.” (Agustianto, 2015)

- 3) Taqrir Nabi Muhammad SAW yaitu Nabi SAW membiarkan kegiatan *musyarakah* yang dilakukan oleh masyarakat pada waktu itu, sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsiy (2001: 151). Selain itu, terdapat dua dalil yang digunakan oleh DSN-MUI sebagai pertimbangan yuridis fatwa tentang *musyarakah mutanāqishah*:

a) *Ijma'* ulama tentang bolehnya *musyarakah* sebagaimana diinformasikan oleh Ibnu Qudamah dan al-Susiy (MUI, 2008).

b) Kaidah fikih

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلَّا بَاحَةٌ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Artinya: “pada dasarnya, semua bentuk mu’amalah dibolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

c) Pendapat Ulama

i. Dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Mu’ashirah*:

هَذِهِ الْمُشْرَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا. كَالِإِجَارَةِ الْمُنتَهِيَةِ
بِالتَّمْلِيكِ . عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكَهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي
الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّهَا لَهُ قِيَمَتَهَا. وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرِكَةً
عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَا، وَيَقَوِّضُ الْبَنْكُ عَمِيلَهُ
الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ. وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرُفُ
حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كُليًّا أَوْ جُزْئِيًّا، بِإِعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا
مُسْتَقِلًّا، لِأَصْلَةِ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِكَةِ

Artinya: “*Musyarakah mutanāqishah* ini dibenarkan dalam syariah, karena-sebagaimana *Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik* bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, *Musyarakah mutanāqishah* tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah” (Zuhayli, 2007: 436–37)

Catatan hadis diatas terkait *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) merupakan akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang dan jasa berdasarkan transaksi sewa, dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. Hukum dari melakukan akad IMBT hukumnya mubah.

Pembedanya antara *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan *Musyārahah Mutanāqishah* yaitu IMBT adalah bank syariah memperoleh keuntungan didasarkan oleh manfaat sewa. Sedangkan MMq sumber keuntungan yang diperoleh atas dasar manfaat sewa dan penjualan proporsi pemilikan Bank syariah kepada Nasabah.

- ii. Dalam Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah sebagai berikut:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمُشَارَكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبَيْعِ، لِكُونِهَا
 تُعْبَرُ عَنْ شِرَاءِ حِصَّةٍ عَلَى الْمَشَاعِ فِي أَصْلِ مِنَ الْأُصُولِ، فَإِنَّهُ
 إِذَا أَرَادَ أَحَدُ الشُّرَكَاءِ التَّحَارُجَ مِنَ الشَّرِكَةِ، فَهُوَ يَبِيعُ حِصَّتَهُ
 الشَّائِعَةَ الَّتِي امْتَلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرَكَاءِ الْمُسْتَمِرِّينَ
 فِي الشَّرِكَةِ.

Artinya: “Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya’ (tidak ditentukan

batas-batasnya) dari pokok sebuah pokok maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishsah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.”(Kathab, 2012: 48)

iii. Dalam kitab *al-Musyārah Mutanāqīshah wa Tathbiqan*

Taha al-Mu’ashirah :

تَوَصَّلَتِ الدِّرَا سَةُ إِلَى الْفَقِّ لِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَا قِصَةً يُعْتَبَرُ
 أَحَدَ أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ
 بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُحْتَلَفَةٍ، وَبِعْتِبَارِ
 اسْتِمْرَارِ رِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ تُقَسَّمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلِ صَفْقَةٍ
 وَاحِدَةٍ وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ ثَابِتَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ مُتَنَا قِصَةٍ

Artinya: “*Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyārah mutanāqīshah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan Musyārah Mutanāqīshah.”(al-kawamillah, 2008: 133)*

c. Ikhtilaf Ulama tentang Hukum Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Rafiq Yunus al-Mishri menjelaskan bahwa *musyārahah mutanāqishah* merupakan akad yang di ikhtilafkan hukumnya. Al-Mishri menegaskan bahwa akad *musyārahah mutanāqishah* secara formal merupakan salah satu bentuk *syirkah*; sedangkan hakikatnya termasuk akad *al-tamwil* (bisnis); yaitu usaha tertentu dengan tujuan untuk mendapatkan profit atau keuntungan (Mubarok and Hasanudin, 2012: 67).

Al-Misri menjelaskan bahwa ulama yang berpendapat bahwa akad *musyārahah mutanāqishah* termasuk akad (*ja'iz*), sedangkan ulama lainnya berpendapat sebaliknya, yaitu akad *musyārahah mutanāqishah* termasuk akad yang dilarang (*gair ja'iz*).

d. Rukun dan Syarat Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

1) Rukun *Musyārahah mutanāqishah* (MMQ) yaitu sebagai berikut:

- a) Sighah, ucapan *ijab* dan *qabul*
- b) Pihak yang melaksanakan *syirkah* (kontrak)
- c) Obyek kesepakatan
- d) *Nisbah* bagi hasil

2) Syarat dalam akad *Musyārahah mutanāqishah* (MMQ) sebagai berikut:

- a) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.

- b) Persentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad. Keuntungan itu diambil dari hasil laba harta perserikatan, bukan dari harta lain.
 - c) Modal, harga barang dan jasa harus jelas.
 - d) Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi
 - e) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* dalam pasar modal.
- e. Kelebihan dan Kekurangan Akad *Musyārahah Mutanāqīshah*

Kelebihan akad *musyārahah mutanāqīshah* sebagai berikut
(Rahman, 2021a: 142):

- 1) Kedua belah pihak memiliki hak kepemilikan.
- 2) Kedua belah pihak mendapatkan keuntungan dari aset yang memiliki profit.
- 3) Tidak terpengaruh suku bunga bank konvensional.
- 4) Kedua belah pihak bekerjasama dalam menentukan harga aset jika disewakan

Kelemahan akad *musyārahah mutanāqīshah* sebagai berikut:

- 1) Adanya pembebanan seperti pajak atau pada saat transaksi.
- 2) Pembayaran bagi nasabah terasa berat pada tahun pertama.

f. Berakhirnya Akad *Musyārahah Mutanāqīṣah*

- 1) Jangka waktu atau periode akad telah berakhir.
- 2) Terjadinya suatu peristiwa cidera janji.
- 3) Pihak nasabah mengajukan pengakhiran akad *musyārahah mutanāqīṣah*. Saat akad berakhir, nasabah diwajibkan untuk mengembalikan seluruh kewajiban modal pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak BUS/UUS/BPRS dan bagi hasil porsi BUS/UUS/ BPRS pada periode terakhir ketika waktu pelunasan.

3. Pembiayaan Syariah

a. Pengertian Pembiayaan Syariah

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal yaitu sebagai berikut (Antonio, 2001: 160):

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam artian luas yaitu sebagai peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi dua sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan seperti: peningkatan produksi, baik secara kuantitatif dengan jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif dengan peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi. Dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Secara umum, jenis-jenis pembiayaan dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2. Sumber dari (Antonio, 2001)

b. Tujuan Pembiayaan Syariah

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan untuk pembiayaan tingkat makro dan pembiayaan tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk

meningkatkan ekonomi umat dengan pembiayaan semua permasalahan ekonomi umat dapat diatasi karena itu juga menghasilkan keuntungan bagi mereka. Secara mikro, adanya pembiayaan diharapkan seseorang yang kekurangan dana akan terpenuhi baik untuk keperluan produktif maupun konsumtif.

c. Prinsip-prinsip Pembiayaan Syariah

Secara umum, prinsip kegiatan usaha pembiayaan syariah meliputi keadilan (*'adl*), keseimbangan (*tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (*alamiyah*), serta tidak mengandung unsur *gharar*, *maisir*, *riba*, *zhulm*, *risywah*, dan objek haram lainnya.

Selain itu ada berbagai macam akad yang digunakan dalam pembiayaan syariah sesuai dengan kegiatan usaha yang dilakukannya. Dalam perbankan syariah, pembiayaan terbagi menjadi empat prinsip (Keuangan, 2022):

- 1) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain : akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *Musyārahah Mutanāqīṣah*. (a) akad *Mudharabah* adalah bentuk perjanjian kerja sama antara pihak Shahibul maal selaku pemilik modal dan Mudharib sebagai pengelola. Kemudian Shahibul maal memberikan hartanya kepada mudharib untuk di bisniskan. Untuk keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan antara pemilik modal yaitu shahibul maal dan Mudharib pengelolanya. (b) Sedangkan *Musyārahah Mutanāqīṣah* adalah bentuk kerja sama 2 pihak untuk

kepemilikan aset dimana sistem kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yang disebabkan oleh pembelian secara bertahap, sampai salah satu syarik lainnya bertambah kepemilikannya.

- 2) Pembiayaan dengan prinsip jual beli, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain : *murabahah*, *istishna* dan *salam*.
 - (a) akad *Murabahah* merupakan prinsip yang digunakan dalam jual beli barang secara cicilan dengan penambahan *margin* keuntungan bagi Bank. (b) akad *istishna* yaitu akad jual beli yang dalam prosesnya memerlukan pembuatan barang terlebih dahulu untuk memenuhi pesanan pembeli. (c) akad *salam* yaitu suatu akad dimana adanya transaksi yang tidak membutuhkan proses produksi barang dulu sebelum diserahkan.
- 3) Pembiayaan dengan prinsip sewa, akad yang digunakan secara garis besar adalah *ijarah*. Akad *ijarah* adalah suatu akad dimana adanya pemindahan suatu manfaat terhadap suatu barang dalam waktu tertentu.
- 4) Pembiayaan dengan akad pelengkap, akad yang digunakan secara garis besar antara lain: *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, dan *kafalah*. (a) Akad *Hiwalah* merupakan pengalihan penagihan utang dari orang yang berhutang kepada orang yang menanggung hutang tersebut. *Rahn* adalah menahan salah satu harta milik nasabah (*rahin*) sebagai bahan jaminan (*marhun*) atas utang/pinjaman (*marhun*

bih) yang sudah diterimanya. (b) akad *qardh* akad pinjaman yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sama pada waktu yang disepakati (c) *kafalah* yaitu jaminan yang diberikan oleh seorang kafil kepada pihak ketiga (yang menghutangi) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (yang berhutang).

d. Unsur-Unsur Pembiayaan Syariah

Ismail (2016: 106) menerangkan unsur-unsur pembiayaan dalam perbankan syariah antara lain:

- 1) Bank syariah sebagai badan usaha yang memberikan pembiayaan.
- 2) Mitra usaha (*partner*) merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan.
- 3) Kepercayaan (*trust*) yang diberikan oleh bank kepada pihak yang menerima pembiayaan.
- 4) Akad merupakan kontrak perjanjian antara kedua belah pihak.
- 5) Risiko kerugian yang akan ditanggung dari adanya pembiayaan.
- 6) Jangka waktu adalah periode yang diperlukan untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan.
- 7) Balas jasa merupakan pembayaran sejumlah tertentu yang ditanggung oleh nasabah, sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.

4. Kepemilikan Rumah iB

a. Pengertian Kepemilikan Rumah iB

Kepemilikan rumah syariah secara umum adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan untuk membeli atau memperbaiki rumah. Karena dengan KPR masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah, namun cukup menyediakan dana sebesar uang muka dan sisanya dapat diangsur selama jangka waktu KPR (Ofera, 2016: 31).

kepemilikan rumah iB merupakan pembiayaan konsumsi yang diberikan kepada nasabah untuk pembelian rumah tapak, rumah susun, rumah toko dan rumah kantor, akad yang digunakan adalah murabahah atau akad *musyarakah mutanāqishah* (mmq). *Musyarakah mutanāqishah* yaitu akad jual beli kepemilikan aset atau modal dengan angsuran fleksibel dan bertahap sesuai yang disepakati.

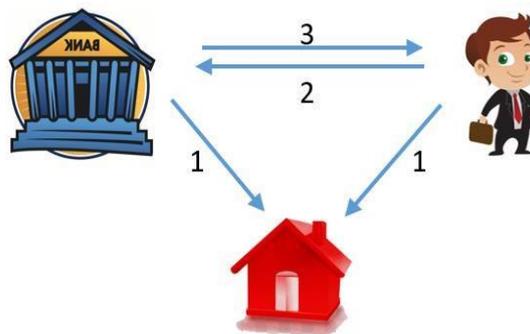
Musyarakah mutanāqishah (diminishing partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak untuk memiliki aset (barang) dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap, sementara pihak yang lain bertambah hak 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 (Rohmi, 2015b).

Fitur produk dalam pembiayaan *Musyārahah mutanāqīshah* ini diperuntukkan bagi nasabah yang ingin memiliki aset berupa properti dengan berbagai pilihan baik untuk pembelian properti baru (*Ready Stock*), Properti lama (*Second*) atau Properti baru (*Indent*). Objek pembiayaan seperti: Rumah tunggal, rumah susun (rusun), rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen, kondominium (Imronah, 2018: 43). Jangka waktu pembiayaan bisa menggunakan jangka Menengah (*Intermediate Term Financing*) atau Jangka Panjang (*Long Term Financing*).

Standar biaya yang digunakan untuk KPR iB akad *Musyārahah mutanāqīshah* terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilaian *independen* dan biaya pelunasan dipercepat, keseluruhan biaya tersebut sesuai dengan kebijakan lembaga masing-masing.

Hishshah (porsi modal) nilai per 1 unit *hishshah* disepakati di awal dan tidak berubah nilainya selama masa pembiayaan. Kemudian tarif sewa yang dikenakan kepada penyewa aset properti tersebut berdasarkan pada harga pasar atau menggunakan harga sewa yang disepakati selama periode *pricing* yang berlaku. Imbal hasil penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* yaitu dengan adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.

Skema pembiayaan kepemilikan rumah iB dengan akad *Musyārahah Mutanāqishah*, dimana aset (barang) dibeli dan disewa oleh nasabah, sebagai berikut:



Gambar 3. Sumber www.sikapiuangmu.ojk.go.id (2022)

- 1) Nasabah dan Bank melakukan akad kerjasama, bersama sama menyertakan modal, dan menyepakati nominal biaya sewa dan angsuran untuk mengurangi porsi kepemilikan.
 - 2) Nasabah membayar angsuran porsi kepemilikan bank hingga porsi kepemilikan bank menjadi 0.
 - 3) Bank menyerahkan sepenuhnya barang kepada nasabah.
- b. Manfaat Kepemilikan rumah iB
- 1) Kemudahan dalam memiliki rumah properti dan merenovasi properti yang dimiliki.
 - 2) Persyaratan mudah dan proses cepat.
 - 3) Angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan dan dapat disesuaikan dengan pendapatan.
 - 4) Uang muka relatif ringan.
 - 5) Bebas menentukan pilihan lokasi 1

- 6) Margin Kompetitif.
- c. Plafon Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB
- 1) Rumah Tapak (100 jt – 3 Miliar)
 - 2) Rumah Toko (100 jt- 5 Miliar)
 - 3) Rumah kantor (100 jt-5 Miliar)
 - 4) Rumah Susun (100 jt- 2 Miliar)
 - 5) Renovasi Rumah (100 jt- 1 Miliar)
- d. Syarat dan Ketentuan
- 1) WNI berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
 - 2) Usia maksimum sampai dengan pembiayaan lunas adalah:
 - Karyawan/ penghasilan tetap : 55 tahun atau usia pensiun sesuai dengan ketentuan negara;
 - Wiraswasta : 60 tahun;
 - Profesional : 65 tahun.
 - 3) Mengisi formulir Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB
 - 4) Melengkapi dokumen yang disyaratkan
 - 5) Dokumen yang diperlukan.
- e. Kelengkapan Dokumen
- Kelengkapan dokumen untuk pegawai, wiraswasta, atau profesi yaitu, sebagai berikut:
- 1) Copy KTP/SIM/Passport Pemohon
 - 2) Copy KTP/SIM/Passport Suami/Istri
 - 3) Copy KK

- 4) Copy Surat Nikah/Surat Cerai (bagi yang menikah/cerai)
- 5) Rekening/Tabungan 3 bulan terakhir
- 6) Copy NPWP/SPT PPh 21 (sesuai ketentuan BI)
- 7) Slip gaji terakhir/SK pengangkatan/surat keterangan penghasilan tetap
- 8) Akta Perusahaan, TDP, dan SIUP
- 9) Surat Ijin Praktek Profesi
- 10) Laporan Keuangan/Kwitansi
- 11) Penjualan/ catatan pembelian/ catatan biaya 2 tahun terakhir.

5. Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārahah Mutanāqīshah*

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārahah mutanāqīshah* ditetapkan di Jakarta pada tanggal 14 November 2008/ 15 Dzulqa'dah 1429 H yang ditandatangani oleh DR.K.H.M.A. Sahal Mahfudh (ketua) dan DRS.M.H. Ichwan Sam (sekretaris) (MUI, 2008: 1–6).

Kemudian memutuskan fatwa *Musyārahah Mutanāqīshah*, yaitu menetapkan *Pertama*;

- 1) *Musyārahah mutanāqīshah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang memiliki aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- 2) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*);

- 3) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*;
- 4) *Musya'* (مشاع) adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batas secara fisik.

Kedua terkait ketentuan Hukum *Musyārahah mutanāqīshah* adalah boleh.

Ketiga ketentuan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*:

- 1) Akad *Musyārahah mutanāqīshah* terdiri dari akad *Musyarakah/ Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli)
- 2) Dalam *Musyārahah mutanāqīshah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa-DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya;
 - 1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - 2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - 3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
 - 4) Dalam akad *Musyārahah Mutanāqīshah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.

- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS-sebagai syarik beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Kempat ketentuan khusus sebagai berikut:

- 1) Aset *Musyarakah mutanāqishah* dapat di-ijarahkan kepada syarik atau pihak lain.
- 2) Apabila aset *Musyarakah* menjadi objek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati.
- 3) Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan promosi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
- 4) Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima penutup;

- 1) Jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan berubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

6. Ketentuan Standar Produk OJK Tahun 2015 tentang Akad MMQ

a. Ruang Lingkup Standar

Produk pembiayaan berbasis akad *musyarakah mutanāqīshah* yang memenuhi prinsip, ketentuan dan standar syariah, diperlukan suatu kerangka standar operasional produk yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah.

Produk *musyarakah mutanāqīshah* dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan properti atau rumah (KPR). Standar produk masih terbatas pada kepemilikan properti, khususnya rumah (KPR iB) dengan pertimbangan kebutuhan dan praktik di pasar industri perbankan syariah (Edukasi; Syariah, and Keuangan 2016: 114).

b. Tujuan Standar

Standar ini bertujuan untuk dijadikan pedoman bagi Bank Unit Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia dalam menerapkan produk pembiayaan berbasis akad *musyarakah mutanāqīshah*.

Standar ini diharapkan dapat mengurangi risiko pada pembiayaan berbasis akad *musyarakah mutanāqīshah*. Selain itu, standar ini diharapkan untuk dapat memudahkan bagi otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan produk, dapat membantu memudahkan pelaksanaan dan pengembangan produk oleh pelaku industri serta

memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang mendukung terciptanya *market conduct* yang dapat memenuhi prinsip perlindungan konsumen dalam layanan produk jasa di perbankan syariah (Edukasi; et al. 2016: 115).

c. Ketentuan Akad

Pembiayaan *musyarakah mutanāqishah* merupakan bentuk pembiayaan kemitraan berbasis bagi hasil antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah dalam rangka kepemilikan suatu aset properti tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan prinsip syirkah ‘inan dimana *hishshah* (porsi modal) pihak Bank berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak Nasabah melalui mekanisme pembelian angsuran atau pengalihan secara komersial (*bai’*). Bagi hasil antara pihak Bank dan pihak Nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas aset bersama tersebut secara komersial berupa pendapatan *ujroh* dari penyewaan aset dengan akad ijarah (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

Perjanjian dengan akad MMQ harus memenuhi rukun sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berakad; Bank dan Nasabah keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal (*Shahibul Maal*) dan pemilik properti yang akan disewakan (*Mu'jir*) sedangkan Nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti bersama tersebut (*Musta'jir*).

- 2) Modal; masing-masing pihak Bank dan Nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu properti tertentu yang akan disewakan kepada Nasabah (atau pihak lain).
- 3) Obyek akad; obyek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
- 4) Ijab Qabul; pernyataan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
- 5) Nisbah Bagi Hasil; pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.

d. Standar Kriteria Nasabah

Standar Nasabah yaitu harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Calon Nasabah adalah 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 dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 untuk Yayasan.
- 7) Usaha yang dijalankan oleh Perusahaan/Badan Usaha yang akan mengajukan pembiayaan MMQ harus berupa usaha yang legal serta memenuhi prinsip dan ketentuan syariah
- 8) Usaha yang dijalankan oleh Perusahaan/Badan Usaha telah memenuhi syarat terkait dokumen perizinan yang diperlukan seperti Akta Perusahaan yang telah disahkan oleh Instansi Berwenang, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) serta seluruh dokumen dokumen terkait perijinan usaha dari Institusi Berwenang.
- 9) Nasabah perorangan maupun Perusahaan/Badan Usaha tidak tercantum dalam daftar hitam dan daftar kredit macet BI

e. Standar Modal dan *Hishshah*

Modal dalam Pembiayaan MMQ dapat berupa uang tunai, surat berharga, logam mulia, aset perdagangan seperti barang-barang persediaan, properti, dan aset berharga lainnya. Modal bisa diberikan dalam bentuk tunai maupun setiap bentuk lain selain tunai yang umum diketahui. Pembelian atau pengalihan *hishshah* BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah dilakukan secara bertahap sesuai pembayaran angsuran Nasabah. Pembayaran angsuran akan memperbesar *hishshah* kepemilikan Nasabah sampai seluruh *hishshah* BUS/UUS/BPRS beralih kepada Nasabah.

f. Standar Kepemilikan Obyek MMQ

Berdasarkan ketentuan syariah, obyek *Musyarakah Mutanāqishah* atau properti yang dibiayai dengan modal bersama merupakan properti yang dimiliki secara bersama oleh para pihak sehingga segala kewajiban dan risiko yang timbul atas properti tersebut menjadi tanggung jawab yang harus dibagi dan ditanggung oleh para pihak sesuai porsi modal.

g. Standar Bagi Hasil dan Kerugian

Keuntungan usaha yang diperoleh atas kepemilikan obyek MMQ dibagikan kepada BUS/UUS/BPRS dan Nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil yang disepakati, sementara kerugian ditanggung bersama sesuai proporsi kepemilikan modal masing-masing. Nisbah bagi hasil

harus disetujui para pihak di awal akad, kesepakatan nisbah bagi hasil merupakan rukun yang harus dipenuhi dalam akad.

Bagi hasil dalam akad MMQ ini diperoleh dari pendapatan berupa *ujroh* atas aktivitas penyewaan obyek MMQ (aset properti) yang dimiliki bersama para Pemilik Modal (Nasabah dan BUS/UUS/BPRS). Nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan proyeksi pendapatan *ujroh* yang akan dihasilkan dan tidak harus berdasarkan porsi modal MMQ.

Pembayaran bagi hasil ditentukan berdasarkan Nilai Realisasi Pendapatan bukan berdasarkan Nilai Proyeksi Pendapatan. Nisbah dan Pembayaran Bagi Hasil akan berubah sesuai hishshah atau porsi kepemilikan atas obyek MMQ, ketentuan mengenai penjadwalan pembelian atau pengalihan hishshah dihitung dan disepakati bersama antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.

h. Standar Biaya

Biaya dalam pembiayaan MMQ terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat.

Tabel 1 Standar Biaya

No.	Jenis Biaya	Keterangan
1.	Biaya Administrasi	<p>1. Biaya administrasi disesuaikan menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS terkait pengadaan berkas-berkas dan dokumen pembiayaan.</p> <p>2. Biaya administrasi sepenuhnya merupakan beban Nasabah.</p>

		3. Biaya administrasi dibayarkan di awal sebelum pendaftaran dan pencairan fasilitas pembiayaan
2.	Biaya Penutupan Asuransi Jiwa	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biaya ini dikenakan jika menurut BUS/UUS/BPRS perlu dilakukan penutupan asuransi jiwa 2. Besarnya biaya asuransi jiwa tergantung kepada profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan asuransi jiwa. 3. Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran pokok kepada BUS/UUS/BPRS.
3.	Biaya Penutupan Asuransi Agunan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biaya ini tergantung kepada profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan asuransi. 2. Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran pokok kepada BUS/UUS/BPRS.
4.	Biaya Notaris dan Akta Pengikatan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biaya ini dikenakan hanya untuk pengikatan akad pembiayaan dan agunan, jika menurut BUS/UUS/BPRS harus dilakukan pengikatan menggunakan Notaris. 2. Notaris yang digunakan adalah notaris rekanan BUS/UUS/BPRS
5.	Biaya Materai	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sebesar biaya materai yang digunakan pada saat pengikatan pembiayaan. 2. Biaya administrasi sepenuhnya merupakan beban Nasabah.
6.	Biaya Jasa Penilai Independen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biaya ini hanya dikenakan jika menurut BUS/UUS/BPRS perlu dilakukan penilaian oleh pihak independen. 2. Penilaian dilakukan oleh penilai rekanan BUS/UUS/BPRS
7.	Biaya Pelunasan Dipercepat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biaya ini disesuaikan menurut kebijakan BUS/UUS/ BPRS terkait pengadaan dokumen pelunasan pembiayaan karena hal ini akan menyebabkan penambahan biaya administrasi

		<p>BUS/UUS/BPRS dan mempengaruhi pengelolaan likuiditas BUS/UUS/BPRS disebabkan adanya dana yang masuk lebih cepat dari jadwal yang sudah ditentukan.</p> <p>2. Biaya ini dibentuk sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara irreguler seperti (i) biaya administrasi (ii) biaya pengelolaan likuiditas dan (iii) biaya untuk menjaga kinerja BUS/UUS/BPRS atas dana nasabah pihak ketiga</p>
--	--	---

i. Standar Jaminan dan Agunan

Agunan merupakan “*secondary source repayment*” atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan MMQ apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.

BUS/UUS/BPRS boleh meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada BUS/UUS/BPRS untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek MMQ. Dalam hal BUS/UUS/BPRS meminta pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek pembiayaan, Surat Kuasa dibuat dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Obyek Pembiayaan yang dibiayai atas modal bersama dalam kontrak ini bersifat boleh untuk dijadikan obyek agunan. Jika Obyek

Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat Obyek Pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan.

j. Standar Asuransi

Asuransi yang terkait dengan pembiayaan akad MMQ adalah asuransi terkait kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan di kemudian hari yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi. Pembayaran premi asuransi melalui akad MMQ dibagi dan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah secara proporsional berdasarkan kesepakatan.

Dasar perhitungan besarnya premi asuransi jiwa yang dibayarkan terdiri dari namun tidak terbatas pada usia nasabah, besarnya plafon pembiayaan, dan lamanya jangka waktu pembiayaan. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi kebakaran terdiri dari namun tidak terbatas pada nilai bangunan dari agunan dan jangka waktu pembiayaan.

Penutupan proteksi asuransi wajib dilakukan oleh Perusahaan Asuransi Syariah yang telah menjadi rekanan pihak BUS/UUS/BPRS. Jangka waktu penutupan proteksi asuransi ditetapkan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan dan harus dibayarkan di muka

k. Standar Perjanjian Akad *Musyārahah Mutanāqīshah*

Komposisi suatu perjanjian pembiayaan *Musyārahah mutanāqīshah* (MMQ) yang dibuat oleh BUS/UUS/BPRS yaitu: (Edukasi; et al. 2016: 196) harus terdiri dari empat bagian yaitu Judul, Komparasi, Isi, dan Penutup. Isi perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan para pihak sesuai dengan asas konsensualisme dalam kontrak perjanjian baku.

Kesepakatan para pihak merupakan wujud atas keridhoan (*ar radhiyyah*) yang dinyatakan dalam bentuk ijab qabul (*sighatul akad*) saat pengikatan perjanjian. Dalam proses mencapai kesepakatan dalam perjanjian tersebut pihak BUS/UUS/BPRS yang akan ditandatangani dan memberikan kesempatan bagi calon nasabah untuk memahami dan memberikan pendapat terkait seluruh klausul standar perjanjian pembiayaan MMQ yang dibuat oleh BUS/UUS/BPRS.

Syarat pelaksanaan perjanjian atau akad MMQ terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu terkait kecakapan subjek hukum dan syarat objektif yaitu terkait objek yang diperjanjikan harus amwal (halal). Kecakapan subjek hukum berkaitan dengan kemampuan untuk memikul tanggung jawab. Ketidakecakapan subjek hukum dibedakan menjadi dua yaitu *muwalla* untuk pribadi kodrati dan *taflis* untuk pribadi hukum atau badan usaha.

Ketidakecakapan hukum ini akan mengakibatkan akad perjanjian menjadi fashid (rusak) dan/atau bathal (*void*). Pribadi kodrati yang

dianggap cakap adalah telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 6 KHES. Pribadi hukum atau badan hukum (*syirkah*) yang tidak cakap yaitu dalam hal dinyatakan taflis/pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 KHES.

Syarat objektif berkaitan dengan sebab yang halal (*amwal*) yaitu objek akad haruslah terbebas dari unsur Maghrib (*maisir*, *gharar*, dan *riba*). Suatu perjanjian atau akad MMQ tidak boleh mengandung unsur *ghalat* (khilaf), *ikrah* (paksaan), *taghrir* (tipuan), dan *gubhn* (penyamaran).

- 1) *Ghalat* atau khilaf tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali khilaf itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 KHES.
- 2) *Ikrah* atau paksaan menyatakan bahwa paksaan mendorong seseorang untuk melakukan sesuatu bukan berdasar pilihan bebasnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 KHES. Paksaan (*ikrah*) dapat menyebabkan batalnya akad apabila pihak yang dipaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya karena kondisi jiwa merasa tertekan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 KHES.
- 3) *Taghrir* atau tipuan adalah pembentukan akad melalui tipu daya dengan dalih untuk kemaslahatan, tetapi pada kenyataannya untuk

memenuhi kepentingannya sendiri, disebutkan dalam pasal 33 KHES. Suatu pembentukan perjanjian atau akad melalui *taghirat* (penipuan) dapat menjadi alasan pembatalan suatu akad.

4) *Gubhn* atau penyamaran sebagai suatu keadaan yang tidak imbang antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 KHES.

1. Klausul Kesepakatan dalam Harga dan Sewa

Harga perolehan terkait obyek pembiayaan harus disebutkan dengan jelas dalam perjanjian atau akad beserta porsi kepemilikan para pihak. Mekanisme berkurangnya hisshah BUS/UUS/BPRS atas aset MMQ akibat pembayaran berupa pembelian atau pengalihan komersial oleh Nasabah harus jelas dan disepakati dalam perjanjian atau akad. BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan nisbah bagi hasil sejak awal akad. Ketentuan tentang nisbah bagi hasil kepada Nasabah dinyatakan dalam bentuk prosentase, tidak diperkenankan dalam bentuk jumlah tetap (*fixed amount*) sejak masa awal pengikatan perjanjian.

Pembayaran bagi hasil dihitung berdasarkan Nilai Realisasi Pendapatan bukan Nilai Proyeksi Pendapatan. Salah satu pihak boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya. Pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan salah satu dari dua cara yaitu dibagi secara proporsional (sesuai dengan proporsi modal) atau dibagi sesuai kesepakatan (tidak berdasarkan proporsi modal).

Klausul mengenai pembagian kerugian yaitu dibagi di antara para pihak secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal. Klausula yang menyatakan bahwa kerugian ditanggung sesuai kesepakatan atau tidak sesuai proporsional masing-masing modal pihak, maka klausula tersebut batal demi hukum.

m. Klausula Pembelian Porsi Bank

Para pihak bersepakat bahwa BUS/UUS/BPRS akan mengalihkan *hishshah* (porosi) atas kepemilikan obyek MMQ dengan cara pengalihan yang disepakati, berupa pembelian atau pengalihan komersial oleh Nasabah. Nasabah harus berjanji akan membeli keseluruhan *hishshah* (porosi) Bank. Setelah seluruh pembayaran *hishshah* (porosi) BUS/UUS/BPRS dilunasi oleh Nasabah, maka seluruh porosi kepemilikan beralih kepada Nasabah sesuai mekanisme yang disepakati. Nasabah berhak untuk melakukan pembelian objek MMQ secara sekaligus setelah terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis kepada BUS/UUS/BPRS.

n. Klausul Hak dan Kewajiban para Pihak atas Objek Pembiayaan

Nasabah berhak untuk menempati dan menggunakan objek pembiayaan sesuai tujuan yang telah disepakati dengan pihak BUS/UUS/BPRS. Nasabah berkewajiban memelihara obyek pembiayaan agar tidak menurun nilainya. Jika dikemudian hari diketahui adanya cacat, kekurangan, dan permasalahan berkaitan dengan objek pembiayaan maka resiko tersebut akan dimusyawarahkan

lebih lanjut dengan memperhatikan pembagian tanggung jawab secara proporsional pihak BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.

o. Klausul Larangan (*Negative Covenant*)

Negative Covenant adalah klausul yang berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal tertentu atau merupakan larangan pihak BUS/UUS/ BPRS terhadap beberapa tindakan nasabah yang dapat menimbulkan kerugian atau mempengaruhi kemampuan pembayaran pihak nasabah selama akad berlangsung.

Larangan Nasabah untuk menjaminkan diri sebagai penjamin terhadap utang orang/pihak lain. Larangan Nasabah untuk menyewakan, menjaminkan, mengalihkan, dan menyerahkan baik sebagian atau seluruh porsi aset MMQ Nasabah kepada pihak lain tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada BUS/ UUS/BPRS.

B. Penelitian yang Relevan

Ada beberapa penelitian terdahulu dari peneliti sebelumnya baik skripsi, tesis dan jurnal yang hampir sama tentang Analisis Akad *Musyārahah mutanāqishah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB, yaitu sebagai berikut:

1. Tesis dari Munadi Idris Tahun 2014 dengan judul Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-Roya Di Kota Makassar. Objek penelitian Griya Ar-Roya Di Kota Makassar. Hasil dari penelitian ini adalah menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan pemilikan rumah menggunakan akad *istisna'* yang bebas dari bunga. Persamaan dari tesis ini dengan sebelumnya yaitu

pendekatan menggunakan kualitatif serta teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Pembedanya adalah peneliti sebelumnya bukan menggunakan akad *musyārahah mutanāqīshah* tetapi dengan akad *istisna'* (Idris, 2014: 177).

2. Jurnal dari Gea Papurane Langi Tahun 2015 dengan judul Manajemen Risiko Pembiayaan Akad *Musyārahah mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Kc Mas Mansyur Surabaya. Objek penelitian Bank Muamalat Indonesia Kc Mas Mansyur Surabaya. Hasil dari penelitian ini adalah mengidentifikasi risiko dari pihak bank pada kegagalan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya terhadap pembiayaan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*, risiko terjadinya kenaikan harga pembiayaan akad *musyārahah mutanāqīshah* risiko terjadinya kesalahpahaman antara bank dan nasabah dalam kepemilikan asset. Persamaan jurnal ini dengan Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan sumber dan jenis datanya diperoleh dengan data primer dan sekunder. Penelitian ini juga menggunakan triangulasi sumber data. Pembedanya adalah mengidentifikasi risiko dari pihak bank pada kegagalan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya terhadap pembiayaan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*, sedangkan tesis ini tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* dari cicilan sewa kepemilikan rumah dan biaya asuransi yang dibebankan ke nasabah perspektif fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK Tahun 2015 (Langi, 2019: 188–97).

3. Tesis dari Dewi Lestari Tahun 2018 dengan judul Pembiayaan Hunian Syariah Berbasis *Musyārahah mutanāqīshah* (Pendekatan Hukum Islam dan Hukum Positif). Hasil dari penelitian ini adalah menunjukkan bahwa *musyārahah mutanāqīshah* pada PHSK telah sesuai perundang-undangan namun terdapat pergeseran-pergeseran yang terjadi sehingga belum memenuhi ketentuan keputusan DSN-MUI No.1/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi *Musyārahah Mutanāqīshah*. Penelitian dilakukan secara yuridis normatif, menggunakan metode kuantitatif dan pendekatan konseptual, persamaan dalam penelitian tesis ini sama-sama mengkaji dan menganalisa kesesuaian prinsip hukum pada pembiayaan *Musyārahah Mutanāqīshah*. Sedangkan pembedanya dalam tesis ini menggunakan metode kuantitatif dan pendekatan konseptual (Lestari, 2018: 205).
4. Skripsi dari Rinda Lamumba Tahun 2019 dengan judul Implementasi Akad *Musyārahah mutanāqīshah* Pada Produk Griya iB Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Palangka Raya Ditinjau Dalam Fatwa DSN-MUI. Objek penelitian Pada Produk Griya iB Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Palangka Raya. Hasil penelitian dari skripsi ini adalah akad *musyārahah mutanāqīshah* dengan ditinjau fatwa DSN MUI terdapat beberapa poin yang tidak sesuai di dalam pelaksanaannya. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Persamaan dari skripsi dengan tesis ini sama-sama menggunakan fatwa DSN-MUI. Sedangkan penelitian ini

menggunakan dua analisis yaitu berdasarkan standar OJK Tahun 2015 pada akad *Musyārahah Mutanāqishah* (Lamumba, 2019: 98).

5. Skripsi dari Hijrah Safitri Sihombing Tahun 2020 dengan judul Penerapan Akad Musyārahah mutanāqishah dan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Objek dari penelitian ini adalah PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan pembiayaan KPR iB Griya dengan menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* dan akad *murabahah*. Akad *musyārahah mutanāqishah* pembiayaan berdasarkan *syirkah 'inan* sedangkan akad *murabahah* pembayaran dilakukan secara angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya kepada pihak bank. Persamaan skripsi dan penelitian ini Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan data primer dan sekunder, dan teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi. Pembedanya adalah skripsi ini tidak fokus pada satu akad *musyārahah mutanāqishah* namun menggunakan akad lain *murabahah*, dalam hal pembayaran angsuran sama namun dalam tesis ini adanya pembayaran menggunakan bunga rendah yang disepakati di awal (Sihombing et al, 2020: 1–101).
6. Jurnal dari Najikha Akhyati dan Muhammad Maksun Tahun 2020 dengan judul Transformasi Fatwa DSN-MUI Tentang Akad *Musyārahah mutanāqishah* dalam Peraturan Perundang-Undangan. Hasil dari penelitian jurnal ini adalah regulasi akad *musyārahah mutanāqishah* telah disusun dengan baik sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, kemudian Hukum Islam tidak

harus secara literal ditransformasikan ke peraturan perundang-undangan kecuali pada tiga ketentuan yaitu pengenaan biaya administrasi, permintaan jaminan dan pengalihan *hishshah*. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan pendekatan Undang-undang dan sosial. Persamaan penelitian ini adalah sama-sama meregulasi fatwa DSN-MUI dan perundang-undangan disini pada standar OJK Tahun 2015 pada Pembiayaan dengan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* (Akhyati, Najikha; Maksun, 2020: 115).

7. Jurnal dari Safika Maranti & Zulfatus Sadiyah Tahun 2021 dengan judul Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* dan *Musyārahah mutanāqīshah* Perspektif Fatwa DSN-MUI. Objek penelitian di Bank Muamalat Kantor Cabang Surakarta Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan metode kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah tidak semua klausal praktik keuangan KPR baik dengan akad *murabahah* maupun *musyārahah mutanāqīshah* telah sesuai fatwa DSN-MUI. Akad *murabahah* yang direpresentasikan bukan dengan *murabahah* murni. Hal tersebut memicu adanya unsur riba dalam transaksi tersebut. Sedangkan dalam akad *musyārahah mutanāqīshah* bank tidak membagi porsi *hishshah* menjadi unit modal saham. Padahal klausal tersebut merupakan ciri dalam pembiayaan *musyārahah mutanāqīshah* yang harus dimunculkan sebagai yang membedakan dengan kontrak lainnya. Perbedaan jurnal dengan tesis ini yaitu hanya fokus pada satu akad *Musyārahah Mutanāqīshah*, berbeda dengan jurnal diatas menggunakan akad *murabahah* yang belum murni, namun dalam tesis ini penggunaan

akad *musyarakah mutanāqishah* dalam sistem pembayaran angsuran belum murni sesuai fatwa DSN-MUI. Persamaan teknik penelitiannya yaitu menggunakan kualitatif dan prakteknya belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI (Maranti and Sadiyah, 2021: 124–35).

8. Jurnal dari Muhammad Izazi Nurjaman, Helmi Muti Sofie dan Istianah Tahun 2022 dengan judul Transformasi Akad *Natural Uncertainty Contracts: Akad Musyarakah mutanāqishah(MMQ)* pada Lembaga keuangan Syariah. Objek dari penelitian ini adalah Lembaga Keuangan Syariah secara umum. Hasil dari penelitian ini adalah mengungkapkan sebuah fakta bahwa adanya transformasi akad *musyarakah* yang termasuk akad *natural uncertainty contracts* menjadi akad *musyarakah mutanāqishah* yang merupakan akad *hybrid contract*. Sehingga penggunaan akad MMQ akan memberikan kepastian pendapatan dan memiliki risiko yang rendah serta dapat dijadikan pilihan akad oleh LKS dalam pengembangan produk pembiayaan. Penelitian ini merupakan penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif yang dipaparkan dengan metode deskriptif kepustakaan dari data primer maupun sekunder. Adapun jenis penelitiannya menggunakan kualitatif dengan teknik analisis namun fokus terhadap data, penyajian data lalu menarik sebuah kesimpulan. Persamaan dari penelitian jurnal sebelumnya dengan sekarang adalah metode penelitian dan akad *musyarakah mutanāqishah* pada produk pembiayaan di perbankan, pembedanya adalah jurnal diatas penggunaan akad MMQ akan memberikan kepastian pendapatan dan memiliki risiko yang rendah serta

dapat dijadikan pilihan akad oleh LKS dalam pengembangan produk pembiayaan, sedangkan dengan peneliti tesis ini akad yang dijadikan pilihan masih adanya ketidaksesuaian pada poin-poin fatwa DSN-MUI dan Standard Produk OJK Tahun 2015 (Nurjaman and Sofie, 2022: 92–106).

9. Skripsi dari Evisa Adekayanti Tahun 2022 dengan judul Kesesuaian Penggunaan Akad *Musyārahah mutanāqīshah* Produk Bale iB Amanah Di Bank NTB Syariah Dengan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyārahah Mutanāqīshah*. Objek dari penelitian ini adalah Bank NTB Syariah. Hasil dari penelitian skripsi ini adalah akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan produk Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah telah memenuhi kesesuaian seluruh ketentuan yang tercantum dalam fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *Musyārahah Mutanāqīshah*. Penelitian skripsi ini merupakan penelitian lapangan dan metode studi fatwa. Persamaan skripsi dengan tesis ini adalah sama-sama menggunakan kajian fatwa DSN-MUI, pembedanya skripsi hanya fokus kepada fatwa saja sedangkan tesis ini fokus kepada analisis kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* berdasarkan Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK Tahun 2015 (Adekayanti, 2022: 18).
10. Jurnal dari Andi Cahyono Tahun 2022 dengan judul Analisis Pembiayaan KPR Menggunakan Akad *Musyārahah mutanāqīshah* Di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S.Parman 2. Objek penelitian di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2. Hasil dari penelitian ini pembiayaan KPR menggunakan Akad *Musyārahah mutanāqīshah* merupakan salah satu

produk unggulan Bank Syariah Indonesia, Tbk KC. Bengkulu. Pembiayaan KPR ini pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Sedangkan penggunaannya dapat dilihat dari aspek persyaratan dan ketentuan dalam pembiayaan. Metode penelitian menggunakan penelitian kualitatif studi kasus lapangan. Persamaan disini sama-sama menjelaskan terkait akad *Musyārahah Mutanāqīshah* (Cahyono, 2022: 197).

C. Kerangka Berpikir

Pada penelitian ini objek yang akan diteliti adalah Bank Bukopin Syariah Solo. Hal yang unik dari Bank Bukopin syariah ini adalah terdapat pada produk pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri dimana nasabah membeli rumah bisa melalui pihak pembiayaan AO kreditur Bank Bukopin Syariah dengan sistem rumah *ready stock* , yang dimulai dengan nasabah melakukan pembayaran DP minimal 10% ke pihak developer terlebih dahulu.

Selanjutnya dari developer menyerahkan DP nasabah karena sudah memenuhi persyaratan dalam pembiayaan kepemilikan rumah iB ke pihak bank. pihak Bank membuat buku tabungan nasabah yang berisi DP 10%, dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*. Setelah terjadinya perjanjian bank dan nasabah, pihak bank melanjutkan pembayaran tunai 90% atas aset ke developer, sehingga aset menjadi milik bank.

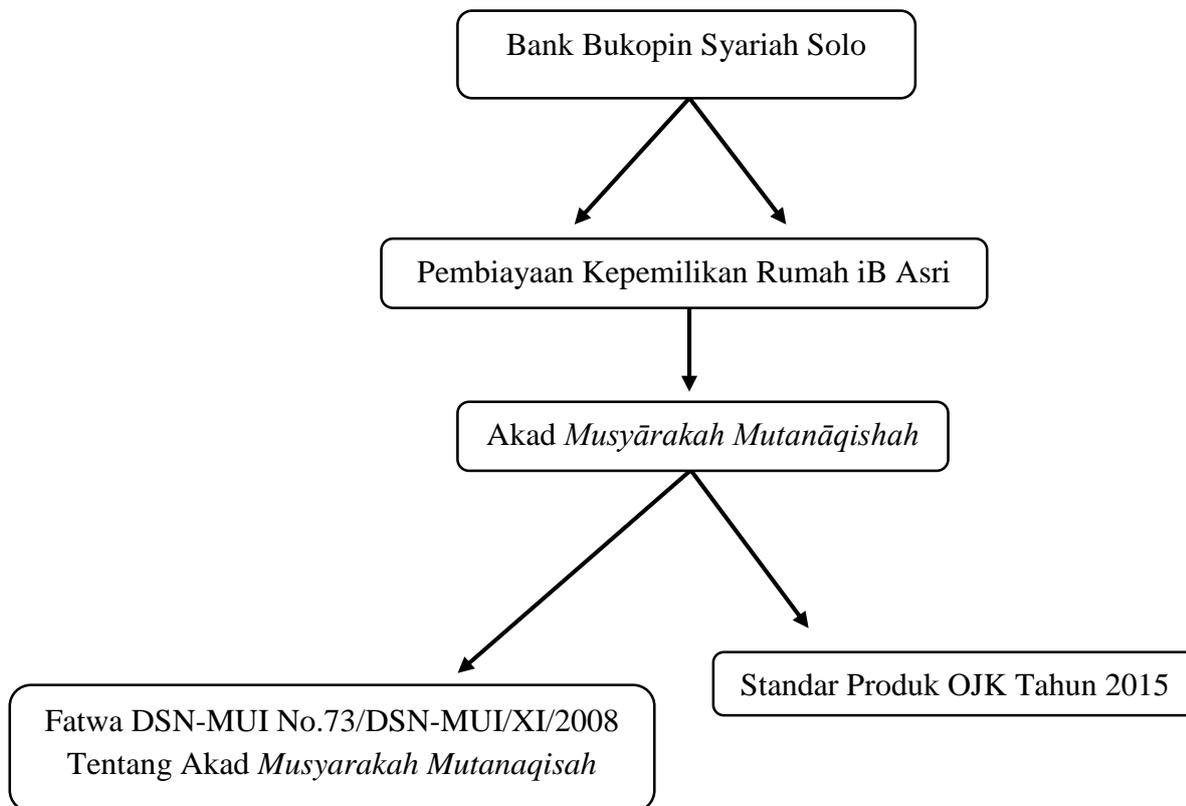
Setelah melakukan kerjasama antara nasabah dan pihak bank dalam kepemilikan rumah, nasabah mulai mengangsur cicilan pembiayaan aset secara bertahap sampai pada hak kepemilikannya berpindah menjadi milik nasabah

seutuhnya. Nasabah melakukan pembayaran sewa bertahap kepada Bank hingga pembiayaan dilunasi dan nasabah memiliki rumah secara penuh.

Pembayaran sewa dengan angsuran menggunakan bunga rendah, tetapi tidak mengikuti suku bunga umumnya dan tidak akan berubah sampai jangka waktu selesai, sistem bunga per 2 Tahun diawal akan naik (efektif) dari 9,5 % menjadi 10,5%. Kemudian kerugian dibagi sesuai porsi kepemilikan. Dan keuntungan dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati, Namun hasil wawancara dengan tiga Nasabah yang melakukan pembiayaan KPR iB Asri dilapangan nisbah bagi hasil lebih banyak atau lebih untung pihak Bank dari pada Nasabah.

Terkait biaya operasional dan asuransi adalah tanggung jawab nasabah. Pembayaran asuransi disini bank hanya memfasilitasi nasabah untuk pembayaran asuransi, karena Bank bukopin syariah solo sudah bekerjasama dengan pihak Asuransi jadi jaminan pemeliharaan aset yaitu objek akad dijadikan sebagai jaminannya.

Penelitian ini sangat penting tentang akad *Musyārahah mutanāqīshah* pada Pembiayaan KPR iB Asri di bank Bukopin Syariah Solo apakah telah sesuai dengan Analisis fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* dan Standar Produk OJK Tahun 2015.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum (Zainudin 2014:105). Karena penelitian tersebut berkaitan dengan norma-norma yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk yang diterbitkan oleh OJK Tahun 2015 tentang akad *Musyārahah mutanāqishah* pada KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif yang bersifat studi kasus yaitu penelitian suatu kasus atau fenomena tertentu yang ada dalam masyarakat yang dilakukan secara mendalam untuk mempelajari latar belakang keadaan dan interaksi yang terjadi. Studi kasus dilakukan pada suatu kesatuan yang bisa berupa program, kegiatan, peristiwa atau kelompok individu yang ada pada keadaan atau kondisi tertentu.

Penelitian Studi kasus ini bertujuan untuk mempelajari analisis kesesuaian penggunaan akad *Musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan kepemilikan

rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo berdasarkan analisis Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *Musyārahah mutanāqishah* dan Standar Produk OJK Tahun 2015. Tujuan dalam tesis ini, peneliti melakukan penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan wawancara dengan staf pembiayaan AO di Bank Bukopin Syariah Solo, para nasabah yang sudah melakukan *closeing* KPR iB Asri dengan akad MMq, serta wawancara DPS. Untuk mempermudah memperoleh dokumen-dokumen terkait pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri yang menggunakan akad *Musyārahah mutanāqishah*.

Untuk memperkuat hasil penelitian tesis ini, peneliti juga mengumpulkan data dari sumber-sumber literatur yang terkait dengan akad *Musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah. Metode ini digunakan untuk menemukan data yang relevan dan teoritis dengan mempertimbangkan peraturan, buku-buku ilmiah dan sumber-sumber yang lain terkait topik tesis, baik yang terdapat di perpustakaan atau melalui media elektronik saat ini (Anggito and Setiawan, 2018: 8).

B. Setting Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Bank Bukopin Syariah Cabang Solo yang berlokasi di Jalan Slamet Riyadi No. 271 Sriwedari, kecamatan Laweyan, kota Surakarta, Jawa Tengah dengan Kode Pos 57141. Tempat ini dipilih sebagai seting penelitian karena Bank Bukopin Syariah Cabang Solo adalah salah satu bank syariah yang menyediakan layanan pembiayaan untuk KPR iB Asri penggunaan Akadnya bisa *Murabahah* dan *Musyārahah mutanāqishah*. Namun,

pada Bank Bukopin syariah ini akad *Musyārahah mutanāqīshah* cukup banyak *closing* dibanding dengan akad lainnya di Bank Bukopin syariah di kota solo.

C. Subjek dan Informan Penelitian

Subjek dan informan penelitian ini adalah staf Bank Bukopin Syariah Solo, yang dikelompokan menjadi:

a. Informan

Informan merupakan bagian yang penting dalam penelitian ini, sebagai individu yang memiliki informasi penting bagi peneliti. Mereka bukan hanya memberikan tanggapan terhadap pertanyaan dari peneliti, tetapi juga memiliki kebebasan untuk memilih arah dan selera dalam memberikan informasi yang mereka miliki (Sutopo, 2002: 52). *Informan* dalam penelitian ini adalah *Pertama* kepada para staf pembiayaan AO yaitu Bapak Endra Eka Purnanto, Edy Hariyanto, Hendrias Satyo Pradipta, Muh Anwar Rosad di Bank Bukopin Syariah Solo, *Kedua* para Nasabah yang sudah *Closeing* Putri, Nevi dan Andi dan *Ketiga* kepada perwakilan Dewan pengawas syariah sesuai bidangnya.

b. Peristiwa dan Aktivitas

Untuk memperoleh informasi yang akurat, peneliti memanfaatkan peristiwa dalam penelitian ini. Peneliti disini mengumpulkan data-data melalui penelusuran dan analisis dokumen yang terkait dengan masalah yang diteliti yaitu tentang penerapan akad *Musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo.

Penelitian ini dilakukan di Bank Bukopin Syariah Solo dan melibatkan staf pembiayaan Ao sesuai bidang pekerjaan yang sesuai dengan penelitian tesis ini, kemudian para nasabah dan Dewan pengawas syariah. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi mulai bulan Juni sampai Maret 2023, diperoleh langsung yaitu datang ke Bank Bukopin Cabang Solo, para Nasabah yang sudah *closeing* dan kepada Dewan pengawas syariah.

D. Teknik Pengumpulan Data

Proses pengumpulan informasi adalah suatu cara yang terstruktur dan terstandarisasi untuk memperoleh informasi yang diperlukan. Dalam penelitian ini, informasi akan diperoleh melalui observasi, wawancara, dan studi dokumen:

1. Observasi

Metode observasi dalam penelitian adalah melalui proses pengamatan terhadap objek yang dilakukan secara langsung atau tidak langsung.. Suharsimi Arikunto (2010:63) menjelaskan bahwa observasi adalah “pengamatan yang melalui kegiatan pemusatan perhatian terhadap suatu objek dengan menggunakan indra penglihatan, penciuman, pendengaran, peraba, dan perangsang”.

Tujuan dari metode observasi ini adalah untuk memperoleh data yang berhubungan dengan fokus penelitian dan hasil. Dalam hal ini, penulis melakukan observasi langsung pada subjek penelitian yaitu di Bank Bukopin Syariah Solo selama bulan juni hingga bulan Maret 2023.

2. Wawancara

Metode wawancara didefinisikan sebagai teknik pengumpulan data melalui percakapan tatap muka antara peneliti dan responden. Dalam wawancara, peneliti membuat pertanyaan terstruktur dan objektif tentang topik penelitian yang dibutuhkan jawabannya. Dalam penelitian kualitatif wawancara memainkan peran utama dalam pengumpulan data dan dianggap sebagai teknik pendukung yang penting (Bungin, 2003: 17).

Penulis melakukan wawancara yang bersifat mendalam dan tidak terstruktur untuk mengumpulkan data yang akurat mengenai penelitian tesis tentang pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri melalui akad *Musyārahah mutanāqishah* di Bank Bukopin Syariah Solo. Dan wawancara terkumpulan bisa ditinjau dengan Fatwa DSN-MUI tentang *Musyārahah mutanāqishah* dan Standar Produk yang diterbitkan oleh OJK Tahun 2015.

Wawancara dilakukan secara langsung dengan empat pihak kreditur Bank Bukopin Syariah Solo bagian *Open Office* AO pembiayaan yaitu Bapak Endra Eka Purnanto, Edy Hariyanto, Hendrias Satyo Pradipta, Muh Anwar Rosad yang sesuai dengan bidangnya. Nasabah yang sudah *closeing* KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo dengan Akad *Musyārahah mutanāqishah* (Purnanto, 2022). Serta wawancara Dewan pengawas syariah.

3. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan salah satu teknik untuk mengumpulkan data tentang suatu hal variabel melalui catatan hukum, majalah, dan

sebagainya yang tidak berasal dari sumber manusia (Arikunto, 2010: 188). metode ini juga mencakup observasi dan wawancara sumber lain sebagai pendukung, seperti dokumenter mengenai: sejarah berdirinya Bank Bukopin Syariah Solo, visi-misi, Prosedurnya dalam Produk jasa ex: pembiayaan kepemilikan rumah. Kemudian dalam Surat edaran tentang program iB Asri, tabel simulasi angsuran KPR iB Asri, penggunaan perjanjian akad *musyārahah mutanāqishah*.

Dokumen dan arsip memegang peran penting dalam penelitian kualitatif sebagai sumber informasi formal. Mereka dapat membantu dalam memahami suatu peristiwa karena memiliki nilai informasi yang sangat berharga.

E. Pemeriksaan Keabsahan Data

Kredibilitas data dalam penelitian kualitatif dikenal sebagai validitas internal, dan dapat dikatakan kredibel jika ada kesesuaian antara laporan peneliti dan kondisi objek yang diteliti. Triangulasi digunakan untuk menguji keabsahan data dan meningkatkan kekuatan teori, metodologi, dan interpretasi dari penelitian kualitatif.

Triangulasi adalah proses pemeriksaan data melalui beberapa sumber dan teknik pengumpulan data pada waktu yang berbeda. Dalam penelitian ini, jenis triangulasi yang digunakan adalah triangulasi teknik dimana data dikonfirmasi melalui sumber yang sama dengan menggunakan teknik yang berbeda, seperti wawancara yang mendalam, observasi, dan dokumentasi (Mekarisce, 2020: 147–51).

F. Teknik Analisis Data

Proses analisis data pada penelitian ini dilakukan dengan beberapa tahap, sebagai berikut (Milles and Huberman, 2007: 16):

1. Reduksi Data

Tahap ini melibatkan penyederhanaan dan pengabstrakan data dasar yang diambil dari catatan tertulis yang diambil dari lapangan. Dalam hal ini, penulis mengumpulkan permasalahan yang ada di Bank Bukopin Syariah Solo, baik dalam hal produk, akad, maupun prosedur pembiayaan, dan mengumpulkan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi.

2. Penyajian Data

Setelah data direduksi, tahap selanjutnya adalah menyajikan data, yang mempermudah untuk memahami permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini termasuk analisis kesesuaian penggunaan akad *Musyārahah mutanāqishah* pada kepemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārahah mutanāqishah* dan Standar Produk OJK Tahun 2015.

3. Penarikan Kesimpulan

Tahap ini analisis terakhir adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi, berdasarkan permasalahan yang ada di Bank Bukopin Syariah Solo dan yang telah dikumpulkan dan disajikan dalam bentuk teori dan analisa. Tahap ini dilakukan untuk memudahkan pemahaman terhadap hasil dari pembahasan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Data

1. Profil Bank Bukopin Syariah

PT Bank Bukopin Syariah adalah sebuah institusi keuangan yang melakukan operasinya dengan mengacu pada prinsip-prinsip syariah. Sebelum menjadi sebuah bank syariah, PT Bank Bukopin, melakukan proses akuisisi terhadap PT Bank Persyarikatan Indonesia, yaitu sebuah bank konvensional. Proses akuisisi ini dimulai pada tahun 2005 dan berlangsung hingga tahun 2008.

Pada tahun 2008 setelah memperoleh izin untuk beroperasi sebagai bank syariah melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 10/69 tahun 2008 tanggal 27 oktober 2018, PT Bank Persyarikatan Indonesia berganti menjadi PT Bank Syariah Bukopin dan melakukan mulai melakukan operasi resmi pada tanggal 9 Desember 2008. Peresmian operasional perusahaan ini dikonfirmasi oleh Bapak M.Yusuf Kalla, yang saat itu menjabat sebagai Wakil Presiden Republik Indonesia pada periode 2004 hingga 2009.

Tanggal 30 Juni 2021, Rapat umum pemegang saham memutuskan untuk mengubah nama perusahaan menjadi PT Bank KB Bukopin Syariah, yang dicatat dalam akta bernomor 02 pada tanggal 6 Juli 2021. Keputusan tersebut juga menyetujui penggunaan izin usaha bank dengan nama baru,

yang diterima dari Otoritas Jasa Keuangan. Tanggal 10-12 Agustus hingga desember 2022, perusahaan memiliki jaringan kantor, termasuk satu kantor pusat dan operasional, duabelas kantor cabang, sepuluh kantor cabang pembantu, serta tiga puluh tiga mesin ATM KBBS yang tergabung dalam jaringan prima dan ATM Bank Bukopin (PT Bank Bukopin Syariah, 2023).

2. Visi, Misi, Serta Nilai-Nilai Perusahaan Bank Bukopin Syariah

Bank Bukopin Syariah mempunyai visi, misi, serta nilai-nilai perusahaan sebagai berikut:(PT Bank Bukopin Syariah, 2023):

a. Visi

“Menjadi Bank Syariah Pilihan yang Terus Tumbuh dan Kuat”

b. Misi

- 1) Menyediakan produk dan layanan terbaik sesuai dengan prinsip syariah.
- 2) Menambah nilai bagi *stakeholder*
- 3) Mengembangkan sumber daya manusia yang terpercaya dan memiliki profesionalisme.

c. Nilai-Nilai Perusahaan

- 1) Barokah- peningkatan dan kebaikan yang berlangsung lama dalam lingkungan kerja yang bekerja sama dengan Ridho Allah,
- 2) Ihsan- kreatif dalam berinovasi dengan profesionalisme,
- 3) Shidiq- Bekerja dengan benar, jujur, dan bertanggung jawab, dan
- 4) Amanah- Menjaga kepercayaan dalam menjalankan tugas.

3. Produk dan Jasa Bank Bukopin Syariah

PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Surakarta yang telah beroperasi selama 11 tahun telah mengeluarkan berbagai produk dan jasa perbankan, termasuk produk tabungan, dan jasa perbankan. Berikut adalah penjelasan mengenai produk-produk Bank Syariah Bukopin:(Rosad, 2022)

a. Produk Pendanaan

1) Tabungan iB Siaga

Tabungan iB siaga adalah tabungan untuk individu yang dalam mata uang Rupiah dan dapat ditarik kapan saja sesuai kebutuhan. Akad yang digunakan adalah akad *wadiah yad dhamanah*, yang berarti bank memanfaatkan dana, menyalurkan dana yang disimpan, dan menjamin nasabah dapat menarik dana kapan saja.

2) Tabungan Sempel iB

Tabungan simpel iB ini adalah tabungan khusus pelajar yang diterbitkan oleh seluruh bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan fitur pendidikan dan inklusi keuangan yang menarik. Akad yang digunakan adalah *wadiah yad dhamanah*, yang berarti bank menggunakan dana, memasukkan dana yang disimpan ke dalam sirkulasi, dan memastikan nasabah dapat menarik dana kapan saja.

3) Tabungan iB Haji

Tabungan iB Haji ini adalah tabungan untuk individu dalam mata uang Rupiah untuk berangkat ibadah Haji. Akad yang digunakan adalah *wadiah yad damanah*, yaitu bank memanfaatkan dana, mengalirkan dana yang disimpan, dan menjamin nasabah dapat menarik dana kapan saja.

4) Tabungan iB Rencana

Tabungan iB Rencana ini adalah tabungan berjangka yang menawarkan manfaat asuransi jiwa gratis dan potensi bagi hasil kompetitif untuk memenuhi kebutuhan masa depan. Akad yang digunakan adalah *mudharabah mutlaqah*, dimana bank memiliki wewenang penuh untuk menggunakan dana tanpa pembatasan dan bertanggung jawab atas bagi hasil dan risiko yang terkait.

5) Tabungan iB Pendidikan

Tabungan iB pendidikan adalah tabungan berjangka yang menawarkan manfaat asuransi jiwa gratis dan potensi bagi hasil kompetitif untuk memenuhi masa depan. Akad yang digunakan adalah *mudharabah mutlaqah* dimana bank memberikan kewenangan penuh nasabah untuk menggunakan dana tanpa larangan dan wajib menunjukkan bagi hasil dan risiko yang diambil.

6) Tabungan iB Siaga Bisnis

Tabungan ini adalah simpanan bagi individu atau perusahaan yang penarikannya sesuai dengan ketentuan yang diterima dan tidak bisa diambil melalui cek, transfer pos atau sarana lain yang serupa. Akad yang digunakan adalah *Mudharabah Mutlaqah*, yang berarti Bank (*mudharib*) diberikan wewenang penuh oleh nasabah (*shahibul maal*) untuk menggunakan dana tanpa pembatasan dan bank (*mudharib*) wajib memberitahukan kepada nasabah (*shahibul maal*) harus diberitahu tentang rasio (porsi) dari laba yang diperoleh dan risiko yang timbul, serta aturan pengembalian dana sesuai dengan akad.

7) TabunganKu iB

Tabungan ini adalah tabungan masyarakat dengan syarat yang mudah, dan sederhana. Yang diterbitkan oleh beberapa bank di Indonesia untuk memotivasi budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Akad yang digunakan adalah akad *wadiah yad dhamanah*. Artinya, bank mengelola dana, memasukkan dana yang disimpan ke dalam sirkulasi, dan memastikan bahwa nasabah bisa mengambil dana kapan saja.

8) Deposito iB

Simpanan iB disini adalah dana yang disimpan oleh nasabah dalam mata uang Rupiah yang hanya dapat diambil pada jadwal tertentu yang diterima oleh pemilik simpanan dan bank. Jenis akad

yang digunakan adalah akad *mudharabah mutlaqah*, dimana bank memiliki kekuasaan penuh untuk menggunakan dana untuk mengelola dana tanpa batas dari nasabah dan bank harus memberikan informasi kepada nasabah dengan baik mengenai tingkat laba, risiko terkait dan aturan penarikan sesuai akad.

9) Giro iB

Rekening Giro iB merupakan bentuk simpanan yang dapat digunakan sebagai alat pembayaran dan dapat dicairkan kapan saja dengan memanfaatkan cek atau alat pembayaran lain. Terdapat perjanjian *wadiah yad damanah* yang menentukan bahwa bank bertanggung jawab untuk mengatur dan membagikan dana yang disimpan serta memastikan nasabah dapat mencairkan dana tersebut kapan saja.

b. Produk Pembiayaan Bank Bukopin Syariah

1) iB Kepemilikan Rumah

iB kepemilikan rumah adalah bentuk pembiayaan yang konsumen yang ditujukan untuk membeli rumah tapak, rumah susun, rumah toko. Akad yang digunakan *murabahah*, yaitu penjualan dengan harga dasar dan margin keuntungan yang sudah disepakati, atau dengan akad *Musyarakah mutanāqishah*.

2) iB Kepemilikan Emas

Suatu bentuk pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah dengan cara menggunakan akad *murabahah* untuk

membantu Nasabah memenuhi kebutuhan emas nasabah. Akad yang digunakan adalah akad *murabahah*, yaitu suatu transaksi pembelian dan penjualan barang dengan harga yang terdiri dari harga barang ditambah *margin* yang disetujui oleh kedua belah pihak, dengan penjual memberikan informasi tentang harga barang terlebih dahulu kepada pembeli.

3) iB Siaga Pensiunan

Layanan pembiayaan yang ditawarkan oleh bank bagi para pensiun yang menerima pensiun bulanan dari negara. Prinsip yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah *murabahah*. Akad *murabahah* adalah transaksi jual beli dimana barang penjual menyertakan harga pokok barang beserta *margin* yang disepakati bersama pembeli.

4) iB Multiguna BISA

Transaksi jual-beli barang dengan harga dasar dan tambahan *profit* yang telah diterima oleh kedua belah pihak. Jika barang memiliki bentuk fisik (*tangible*), maka akad yang digunakan adalah akad *murabahah*, yaitu transaksi jual-beli antara bank dan nasabah. Bank akan membeli atau memesan barang sesuai dengan kebutuhan nasabah dan menjual kembali kepada nasabah dengan harga beli ditambah keuntungan bank yang disetujui. Namun, jika barang tidak memiliki bentuk fisik (*intangible*) maka akad yang digunakan adalah akad *Ijarah*, di mana bank akan memberikan pinjaman kepada

nasabah untuk menerima keuntungan dari jasa tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sewa (*ujrah*).

c. Jasa-Jasa Bank Bukopin Syariah

1) Mobile Banking (BISA Mobile)

Bank Bukopin syariah memperkenalkan layanan Mobile banking bernama BISA mobile. Melalui aplikasi ini, nasabah dapat melakukan transaksi perbankan dana pembayaran tagihan secara langsung melalui telepon seluler. Transformasi digital banking di bank syariah memiliki tantangan tersendiri karena skala usaha yang kecil dan modal yang terbatas, namun perpindahan ke perbankan digital harus mengakomodir kebutuhan masyarakat akan kemudahan bertransaksi. Keuntungan dari layanan ini adalah praktis, efisien, dan dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja. Bertransaksi finansial ini juga dilengkapi dengan pengaman yang tinggi melalui OTP untuk menjamin sebuah keamanan masing-masing nasabah.

2) *Save Deposit Box*

Fasilitas ini adalah solusi untuk nasabah yang ingin menyimpan barang-barang berharga dan dokumen pribadi yang rahasia dengan teknologi pengamanan yang canggih. Manfaat dari penggunaan fasilitas ini antara lain memberikan rasa aman dan nyaman, serta memastikan bahwa semua barang berharga Anda disimpan dengan baik.

3) *Cash Management*

Sebuah layanan e-banking yang memudahkan nasabah untuk memantau informasi yang melakukan transaksi terkait saldo rekening mereka melalui komputer dari kantor masing-masing. Ini membantu dalam pengelolaan keuangan yang lebih efisien dan terpusat. Fasilitas yang tersedia meliputi *overdraft*, transfer, dan ringkasan mutasi rekening.

4) Bank Garansi iB

Jaminan yang diterbitkan oleh bank dalam bentuk surat berharga yang mengikat bank untuk membayar penerima jaminan apabila terjadi *wanprestasi*. Akad yang digunakan *kafalah*, yaitu transaksi penjaminan yang diberikan oleh penjamin kepada penerima jaminan tanpa syarat apapun.

5) Kartu ATM KBBS

Fasilitas perbankan yang ditawarkan oleh Bank Syariah Solo untuk memudahkan nasabah melakukan transaksi melalui mesin ATM. Dengan berupa kartu ini, nasabah dapat melakukan penarikan dengan cepat, praktis, dan aman tanpa harus mengantri. Transaksi dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja, serta memberikan fasilitas untuk membayar berbagai jenis tagihan dan berbelanja melalui mesin yang memiliki logo BCA atau Prima selain itu, nasabah tidak perlu khawatir tentang biaya administrasi bulanan karena sudah tidak ada.

B. Deskripsi Setting Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Cabang Bank Bukopin Syariah Solo yang berlokasi di Jalan Slamet Riyadi Surakarta. Bank tersebut sudah beroperasi sejak 29 Juli 2011 dan saat ini telah berjalan lebih dari 11 tahun 5 bulan (Purnanto, 2022). Subjek penelitian ini dilakukan di Bank Bukopin Syariah Solo dan objeknya adalah pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri yang menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*.

Pembiayaan pemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah menyediakan solusi pembiayaan untuk pembelian rumah tapak, rumah toko, rumah kantor yang sudah tersedia dan bahkan rumah susun. Skema menggunakan dua prinsip yaitu *murabahah* dan *Musyārahah Mutanāqīshah*. Prinsip *murabahah* melibatkan penjualan harga pokok dan margin keuntungan yang disepakati, sedangkan *Musyārahah Mutanāqīshah* (MMq) melibatkan penjualan kepemilikan aset atau modal dengan angsuran *fleksibel* dan bertahap sesuai kesepakatan. Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Bukopin Syariah Solo memiliki dua jenis produk yaitu dengan menggunakan iB Baiti dan iB Asri (Endra, 2022).

1. Kepemilikan Rumah iB Baiti adalah program pembiayaan Kepemilikan Rumah dimana produk ini menggunakan sistem pembayaran angsuran awal sampai akhir dengan nilai nominal sama.
2. Kepemilikan Rumah iB Asri adalah Program hasil pengembangan produk iB KPR yang telah menyesuaikan pedoman kebijakan pembiayaan dimana bertujuan mempercepat peningkatan volume pembiayaan dengan mitigasi

risiko terukur. Kemudian pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri menggunakan sistem pembayaran angsuran *step up* per dua Tahun naik dengan suku bunga rendah sesuai dengan peraturan Bank Bukopin Syariah Solo. Transaksi ini sudah dibuat dan disetujui oleh bank dan nasabah saat awal transaksi pembiayaan KPR iB Asri.

Salah satu akad pembiayaan yang paling diminati oleh nasabah di Bank Bukopin Syariah Solo adalah akad *Musyārahah Mutanāqīshah*, yang merupakan salah satu akad inovatif yang dikenalkan oleh para ulama dan masih digunakan hingga saat ini di bank Bukopin Syariah Solo. Produk pembiayaan iB Asri juga merupakan suatu program sangat populer yang hanya ada di Bank Bukopin Syariah (Hariyanto, 2022). Akad *Musyārahah mutanāqīshah* sudah melakukan *closing* lebih dari 3 (tiga) orang nasabah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri dari Tahun 2021 sampai saat ini.

C. Deskripsi Hasil Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada periode Juni 2022 hingga Maret 2023 di Bank Bukopin Syariah Solo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi observasi, wawancara dan studi dokumentasi pada subjek penelitian, yaitu empat informan staf pembiayaan *office Ao* yaitu Bapak Endra Eka Purnanto, Edy Hariyanto, Hendrias Satyo Pradipta, Muh Anwar Rosad. Mereka adalah staf di Bank Bukopin syariah Solo yang memiliki peran penting dalam bidang pembiayaan kepemilikan rumah khususnya iB Asri. Kemudian wawancara dengan nasabah yang sudah *closeing* transaksi KPR iB Asri di Bank Bukopin syariah Solo. Disini ada 3 Nasabah An. Putri septianingsih de

yong, An. Nevi indah ika yanti, dan An. Andi aris widiyanto yang sudah *closeing* KPR iB Asri menggunakan akad *Musyārahah mutanāqīshah*.

Hasil dari penelitian ini dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif kualitatif. Metode deskriptif kualitatif kualitatif yaitu peneliti menggambarkan serta menganalisis seluruh data yang sudah terkumpul untuk memperoleh suatu gambaran yang jelas dan komprehensif tentang akad *Musyārahah mutanāqīshah* pada KPR iB khususnya pada produk iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo.

1. Penerapan akad *Musyārahah mutanāqīshah* pada KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo

Musyārahah mutanāqīshah adalah bentuk dari akad *musyarakah*, yang merupakan sebuah kerjasama antara dua pihak atau lebih. Istilah *musyarakah* atau *syirkah* berasal dari kata “*syaraka-yusyariku-syarkan-syarikan-syirkatan*”, yang artinya kerjasama. Sementara *mutanāqīshah* berasal dari kata “*yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun*”, yang berarti berkurang secara bertahap. Oleh karena itu, *Musyārahah mutanāqīshah* adalah proses pembagian dana antara mitra, dimana salah satu mitra mengalihkan bagian dananya secara bertahap kepada mitra lain sehingga pada akhir masa akad, mitra tersebut akan menjadi milik usaha.

Pengertian akad *Musyārahah mutanāqīshah* menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008, *Musyārahah mutanāqīshah* adalah proses berkurangnya kepemilikan aset oleh salah satu *syarik* karena pembelian secara bertahap oleh pihak lain. Pengalihan kepemilikan ini terjadi melalui mekanisme pembayaran secara bertahap. Kerjasama ini

akan berakhir dengan pengalihan hak kepemilikan dari salah satu *syarik* ke *syarik* lain (Rohmi, 2015b: 19). Akad *Musyārahah Mutanāqīshah* sudah banyak diterapkan pada produk perbankan, meskipun belum semua bank syariah menerapkannya. Salah satu bank yang menggunakan akad ini pada produk pembiayaan KPR iB Asri adalah Bank Bukopin Syariah Solo.

Kepemilikan Rumah iB Asri adalah program pembelian Rumah Tapak, Rumah Susun, Apartemen melalui pembiayaan *refinancing top up*. Dapat digunakan untuk kepemilikan rumah baru, lama dan kebutuhan konsumsi. Skema pembiayaan dengan akad *Murabahah* atau *Musyārahah Mutanāqīshah*.

Adapun manfaat KPR iB Asri yaitu sebagai berikut:(Purnanto, 2022)

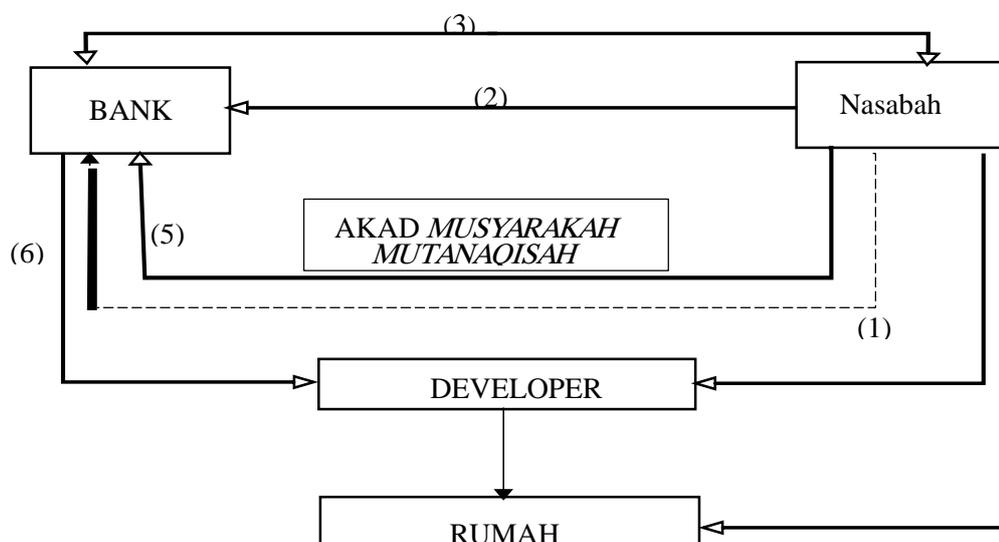
- 1) Pembelian Rumah Baru atau Second
- 2) Take Over dari bank Manapun + Top Up untuk apa saja
- 3) Persyaratan Mudah dan Proses Cepat
- 4) Jangka waktu sampai 25 Tahun
- 5) Bebas Biaya Provisi
- 6) Bebas Menentukan pilihan lokasi
- 7) Angsuran Fleksibel
- 8) Bebas Biaya Akad

Plafon Pembiayaan KPR iB Asri:

- 1) Rumah Tapak (100 jt -3 Miliar)
- 2) Rumah Susun (100 jt -3 Miliar)
- 3) Apartemen (100 jt -3 Miliar)

Kemudian jika ada nasabah *take over top up* yaitu *take over* sebesar *outstanding* dari bank sebelumnya, maka *top up* maksimal sebesar selisih dari 90% dari nilai pasar dikurangi nilai limit dari pengambilalihan..

Pembiayaan KPR iB Asri dengan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* di Bank Bukopin Syariah Solo membutuhkan uang muka sebesar 10% dari nilai pasar rumah. Nasabah juga dapat memilih untuk menggunakan akad murabahah atau *Musyārahah Mutanāqīshah*. Adapun Tahapan-tahapan prosedur yang perlu dilakukan dan dipenuhi oleh nasabah untuk melakukan pembiayaan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo antara lain sebagai berikut:(Purnanto, 2022)



Gambar 1.1 Skema *Musyārahah mutanāqīshah* Sumber. wawancara di bank bukopin syariah solo (Purnanto, 2022)

- 1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan ke pihak developer.
- 2) Developer Menyarankan Ke Bank Bukopin Syariah Solo
- 3) Seorang nasabah datang ke Bank Bukopin Syariah Solo untuk mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan Rumah iB.

- 4) Kemudian Bank membuat Tabungan Nasabah berisi uang muka minimal 10% atau Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak. Bank menyalurkan sebagiannya sisanya yaitu 90%.
- 5) Nasabah sepakat atas perjanjian kerjasama menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*. Pembiayaan *musyārahah mutanāqīshah* digunakan untuk pembelian aset *musyārahah mutanāqīshah* sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah berupa rumah untuk disewakan.
- 6) Bank membelikan rumah *ready stock* dari developer untuk nasabah, dalam hal ini ditemani oleh seorang notaris.
- 7) Nasabah membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap dan membayar sewa rumah setiap bulannya dengan suku bunga rendah sesuai dengan kesepakatan bersama antara nasabah dan Bank.
- 8) Pembagian hasil dilakukan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak, yaitu Bank dan nasabah, dan dilakukan setiap 12 bulan sekali.
- 9) Nisbah pembagian hasil setara 9,5% eff pa pada 24 bulan pertama, kemudian sesuai dengan *tiering* sesuai kesepakatan kedua belah pihak.
- 10) Macam-macam asuransi yaitu Asuransi kerugian paling sedikit sebesar nilai bangunan selama jangka waktu pembiayaan dan dibebankan

dimuka, sedangkan asuransi jiwa sebesar nilai pembayaran yang dibayar sekaligus dimuka.

11) Biaya program KPR iB Asri sebagai berikut:

Tabel 1. Biaya Program

No.	Jenis Biaya	Nasabah
1.	Biaya Operasional	Persentase 1% dari limit pembiayaannya
2.	Biaya Asuransi Jiwa	Berdasarkan sesuai ketentuan
3.	Biaya kerugian Umum	Sesuai ketentuan
4.	Biaya Notaris	Sesuai ketentuan
5.	Biaya Taksasi	Rp. 250,000,-/ lokasi
6.	Biaya Akad	Sesuai ketentuan
7.	Biaya Roya	Sesuai ketentuan
8.	Biaya Hak Tanggungan	Sesuai ketentuan
9.	Biaya Pembukuan Rekening Tabungan	Sesuai ketentuan
10.	Biaya Materai	Sesuai ketentuan

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa Seluruh biaya-biaya disetorkan di muka oleh nasabah. Kemudian Para Nasabah dikenakan biaya pembatalan sebesar Rp 1000.000,- apabila nasabah melakukan pembatalan setelah menandatangani SPPFP. Biaya tersebut merupakan biaya komitmen atau kesepakatan yang dibebankan kepada nasabah atas kerugian pihak bank.

Untuk memenuhi syarat dan ketentuan pembiayaan pemilikan rumah iB Asri Bank Bukopin Syariah Solo, nasabah harus memenuhi beberapa hal, yaitu:(Pradipta, 2022)

- 1) Warga Negara Indonesia berusia min. 21 tahun atau sudah menikah.
- 2) Usia max. Nasabah saat pembiayaan lunas:

- *Fixed Income* : max. 46 tahun (karyawan tetap) dan max. 75 tahun (PNS) sesuai dengan ketentuan pensiun yang berlaku.
- Mengisi formulir pembiayaan pemilikan rumah iB Asri dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan

Proses pembiayaan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah solo terlaksana dalam 3 tahap angsuran sebagai berikut: (Pradipta 2022)

1) Tingkat Pertama

Tingkat pertama adalah nasabah melakukan pengangsuran kepada bank dengan angsuran pertama sampai terakhir. Angsuran dilakukan dengan tahap *step up* per dua tahun pertama, sampai tahap terakhir, tahap pertama dengan jangka waktu 5 Tahun.(Endra, 2022) Berikut Tabel simulasi Angsuran KPR iB Asri 5 tahun sebagai berikut:

Tabel 2. Simulasi Angsuran KPR iB Asri 5 Tahun

PLAFOND	5 TAHUN		
	1-24	25-48	48-60
100.000.000	2.100.186	2.249.794	2.677.286
200.000.000	4.200.372	4.499.588	5.354.572
300.000.000	6.300.558	6.749.381	8.031.857
400.000.000	8.400.745	8.999.175	10.709.143
500.000.000	10.500.931	11.248.969	13.386.429

2) Tingkat Kedua

Tingkat Kedua adalah nasabah melakukan pengangsuran kepada bank dengan angsuran pertama sampai terakhir. Angsuran dilakukan dengan tahap *step up* per dua tahun pertama, sampai tahap terakhir, tahap kedua dengan jangka waktu 10 Tahun. Berikut Tabel simulasi Angsuran KPR iB Asri 10 tahun sebagai berikut:

Tabel 3. Simulasi Angsuran KPR iB Asri 10 Tahun

PLAFOND	10 TAHUN				
	1-24	25-48	48-72	73-96	97-120
100.000.000	1.293.976	1.363.387	1.478.398	1.659.585	2.006.969
200.000.000	2.587.951	2.726.774	2.956.796	3.319.170	4.133.938
300.000.000	3.881.927	4.090.160	4.435.194	4.978.754	6.200.906
400.000.000	5.175.902	5.453.547	5.913.592	6.638.339	8.267.875
500.000.000	6.469.878	6.816.934	7.391.990	8.297.924	10.334.844

3) Tingkat Ketiga

Tingkat Ketiga adalah nasabah melakukan pengangsuran kepada bank dengan angsuran pertama sampai terakhir. Angsuran dilakukan dengan tahap *step up* per dua tahun pertama, sampai tahap terakhir, tahap ketiga dengan jangka waktu 15 Tahun. Berikut Tabel simulasi Angsuran KPR iB Asri 10 tahun sebagai berikut:

Tabel 4. Simulasi Angsuran KPR iB Asri 15 Tahun

PLAFOND	15 TAHUN							
	1-24	25-48	48-72	73-96	97-120	121-144	145-168	169-192
100.000.000	1.044.225	1.105.399	1.184.131	1.281.736	1.416.750	1.628.440	1.962.618	3.014.742
200.000.000	2.088.449	2.210.798	2.368.263	2.563.473	2.833.499	3.220.842	3.925.237	6.029.484
300.000.000	3.132.674	3.316.197	3.552.394	3.845.209	4.250.249	4.885.321	5.887.855	9.044.225
400.000.000	4.176.899	4.421.596	4.736.525	5.126.946	5.666.999	6.513.761	7.850.474	12.058.967
500.000.000	5.221.123	5.526.995	5.920.657	6.408.682	7.083.749	8.142.202	9.813.092	15.073.709

Penerapan akad *Musyārahah mutanāqīshah* pada KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo sudah dijabarkan secara detail diatas prosedurnya. Kemudian, selanjutnya penerapan dengan 3 (tiga) Nasabah yaitu An. Putri septianingsih de yong, An. Nevi indah ika yanti, dan An. Andi aris widiyanto yang sudah *closeing* KPR iB Asri menggunakan akad *Musyārahah mutanāqīshah*

1. An. Putri septianingsih de yong melakukan transaksi KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah karena rekomendasi dari perusahaan, kelebihan dari pembiayaan KPR iB ini dalam proses administrasi lebih mudah, cepat, yang terpenting syarat-syarat berkas sudah terpenuhi dan lengkap. An Putri septianingsih de yong melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad *Musyārahah mutanāqīshah* di Bank Bukopin Syariah Solo pada hari Senin, 1 November tahun 2021. Bank berjanji dengan ini mengikatkan diri menyediakan porsi awal modalnya sejumlah Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang merupakan 90% dari total nilai rumah yang disepakati, kemudian porsi awal Nasabah sebesar Rp. 18.800.000,- (delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah). Jangka waktunya 240 (dua ratus empat puluh) bulan terhitung sejak tanggal akad ini di ditandatangani.

Nisbah bagi hasil disini sudah disepakati antara Nasabah dan pihak Bank setara dengan 9.5% eff. p yaitu:

- a. 1 bln s/d 24 bln : 21,41% (dua puluh satu koma empat puluh satu persen), kemudian 25 bln s/d 240 bln: 29,97 % (dua puluh sembilan koma sembilan persen) dari pendapatan untuk Bank.

b. 1 bln s/d 24 bln : 78,59% (tujuh puluh delapan koma lima puluh sembilan persen) kemudian 25 bln s/d 240 bln : 70,03% (tujuh puluh koma tiga persen) dari pendapatan untuk Nasabah. Pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada tiap-tiap akhir periode pembayaran kewajiban sesuai jadwal pembayaran.

Hasil wawancara dengan An. Putri septianingsih de yong mengatakan Bank bukopin syariah terkenal dengan bagi hasil namun disini hanya masuk ke pokoknya sedikit, An. Putri septianingsih de yong membeli rumah dengan harga Rp. 188.000.000,- dengan Dp 10% dan sisa pokok hutang di Bank Bukopin syariah Solo Rp. 170.000.000,-. Terkait pembayaran angsuran 2 (dua) tahun pertama Rp. 1.700.000,- kemudian 2 tahun berikutnya sampai 20 Tahun flat Rp. 2.100.000,- angsuran selama 1 tahun nya dilakukan oleh An. Putri septianingsih de yong sudah 12 kali dengan jumlah Rp. 165.000.000,- yang masuk flatfond hanya sekitar Rp. 4.000.000,-

Adapun kelebihan dari bank syariah bukopin juga ketika nasabah melunasi tidak terkena pinalti, karena kalo Bank lain jika ingin melunasi KPR akan mendapatkan pinalti 5% dan jadi sistemnya bagi hasil. Bagi hasilnya dari angsuran sewa Rp. 1.700.000,/ bulan masuknya ke flatfond nasabah hanya Rp. 200.000 – Rp. 300.000,- sisanya masuk ke Bank Bukopin Syariah. Ketika An. Putri septianingsih de yong diberikan perbandingan antara Bank Bukopin syariah dengan bank reguler yang berjalan saat ini hanya 3,28% sedangkan Bank bukopin Syariah hampir

mencapai 30% ke atas untuk Bank bunga perbulan di flatkan 20 Tahun ke atas lebih tinggi. Kemudian An. Putri septianingsih de yong tidak memenuhi ketentuan sampai dengan 240 (dua ratus empat puluh bulan) hanya dengan jangka waktu 1 (satu) Tahun dan *take over* ke Bank reguler.

Ketika An. Putri septianingsih de melakukan pelunasan dipercepat dikarenakan pembayarannya di Bank Bukopin Syariah Solo untuk nisbah bagi hasiknya tidak sesuai dengan persentase lebih untung kepada pihak Bank. Disitu juga lebih jelas perhitungannya lebih tinggi. Disini Untuk transaksi prosesnya di perlambat atau dipersulit oleh pihak Bank bukopin syariah solo karena pendapatan pihak Bank dari Nisbah bagi hasilnya (De, 2023).

Terkait biaya potongan dan pajak-pajak nasabah harus mengikatkan dirinya untuk menanggung segala biaya berdasarkan pelaksanaan akad, diantaranya jasa Notaris, asuransi, bea materai, dan jasa lainnya. Kemudian Asuransi nasabah harus mengikatkan diri untuk menutup asuransi atas beban keseluruhannya berdasarkan akad *Musyārahah mutanāqishah*.

2. An. Nevi indah ika yanti melakukan akad *Musyārahah mutanāqishah* pada KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo. Pada Tanggal 04 September 2020. Bank berjanji dengan ini mengikatkan diri menyediakan porsi awal modalnya sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang merupakan 59% dari total nilai rumah yang disepakati, kemudian porsi awal Nasabah sebesar Rp. 137.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)

yang merupakan 41% dari total nilai rumah. Jangka waktunya 240 (dua ratus empat puluh) bulan terhitung sejak tanggal akad ini di ditandatangani.

Nisbah bagi hasil disini sudah disepakati antara Nasabah dan pihak Bank yaitu:

a. Dari pendapatan untuk Bank:

- 1) 1 bln s/d 24 bln : 2,12% (dua koma dua belas persen).
- 2) 25 bln s/d 48 bln : 2,34% (dua koma tiga puluh empat persen).
- 3) 49 bln s/d 72 bln : 2,62% (dua koma enam puluh dua persen).
- 4) 73 bln s/d 96 bln : 2,90% (dua koma sembilan puluh persen).
- 5) 97 bln s/d 120 bln : 3,18% (tiga koma delapan belas persen).
- 6) 121 bln s/d 144 bln : 3,51% (tiga koma lima puluh satu persen).
- 7) 145 bln s/d 168 bln : 3,90% (tiga koma sembilan puluh persen).
- 8) 169 bln s/d 192 bln : 4,41% (empat koma empat puluh satu persen).
- 9) 193 bln s/d 216 bln : 5,02% (lima koma nol dua persen).
- 10) 217 bln s/d 240 bln : 6,25% (enam koma dua puluh lima persen).

b. Dari pendapatan untuk Nasabah:

- 1) 1 bln s/d 24 bln : 97,88% (sembilan puluh tujuh koma delapan puluh delapan persen).
- 2) 25 bln s/d 48 bln : 97,66% (sembilan puluh tujuh koma enam puluh enam persen).
- 3) 49 bln s/d 72 bln : 97,38% (sembilan puluh tujuh koma tiga puluh delapan persen).

- 4) 73 bln s/d 96 bln : 97,10% (sembilan puluh tujuh koma sepuluh persen).
- 5) 97 bln s/d 120 bln : 96,82% (sembilan puluh sembilan koma delapan puluh dua persen).
- 6) 121 bln s/d 144 bln : 96,49% (sembilan puluh sembilan koma empat puluh sembilan persen).
- 7) 145 bln s/d 168 bln : 96,10% (sembilan puluh sembilan koma sepuluh persen).
- 8) 169 bln s/d 192 bln : 95,59% (sembilan puluh lima koma lima puluh sembilan persen).
- 9) 193 bln s/d 216 bln : 94,98% (sembilan puluh empat koma sembilan puluh delapan persen).
- 10) 217 bln s/d 240 bln : 93,75 % (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh lima persen).

Pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada tiap-tiap akhir priode pembayaran kewajiban sesuai jadwal pembayaran. Hasil wawancara dengan Beliau *An. Nevi indah ika yanti* mengatakan untuk KPR Rumah mengambil limit Rp.200.000.000,- bersih dengan tempo 20 Tahun, 1x angsuran bisa sampai Rp. 18.000.000,- Namun untuk angsuran perbulannya Rp. 1.865.000,- Kemudian, wawancara terkait bagi hasil dari *An. Nevi indah ika yanti* tidak adanya bagi hasil “namanya cicilan rumah jelas rugi to mba”. Jadi, disini Bank Bukopin Syariah Solo untuk nisbah bagi hasil nya tidak sesuai dengan persentase datadiatas karena lebih

untung kepada pihak Bank bukan pihak Nasabah *An. Nevi indah ika* (Ika, 2023).

Terkait biaya potongan dan pajak-pajak nasabah harus mengikatkan dirinya untuk menanggung segala biaya berdasarkan pelaksanaan akad, diantaranya jasa Notaris, asuransi, bea materai, dan jasa lainnya. Kemudian Asuransi nasabah harus mengikatkan diri untuk menutup asuransi atas beban keseluruhannya berdasarkan akad *Musyārahah mutanāqīshah*.

3. An. Andi aris widiyanto melakukan akad *Musyārahah mutanāqīshah* pada KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo pada 25 April tahun 2022. Bank berjanji dengan ini mengikatkan diri menyediakan porsi awal modalnya sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan 63% dari total nilai rumah yang disepakati, kemudian porsi awal Nasabah 37% Jangka waktunya 60 (enam puluh) terhitung sejak tanggal akad ini di ditandatangani.

Nisbah bagi hasil disini sudah disepakati antara Nasabah dan pihak Bank yaitu:

- a. 15,71% (lima belas koma tujuh puluh satu) dari pendapatan untuk Bank.
- b. 84,29% (delapan puluh empat dari pendapatan untuk Nasabah.

Hasil wawancara dengan Istri An. Andi aris widiyanto karena bapak andi sedang sibuk bekerja sebagai wartawan jam terbang sangat tinggi. Jadi dengan Istrinya, Hasil wawancara pencairan dana Pembelian angsuran rumah seharga Rp.150.000.000, dengan jangka waktu tempo selama 5

Tahun, dalam angsuran sewanya Rp. 3.200.000,-/blan dan beliau tidak mendapka nisbah bagi hasil selama 1 tahun angsuran. Hanya menyicil sewanya saja selama 5 tahun. Hal tersebut tidak sesuai dengan data dari pihak bank bukopin syariah solo yang peneliti peroleh dari wawancara diatas atas nisbah bagi hasilnya (Widiyanto, 2023).

Pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada tiap-tiap akhir priode pembayaran kewajiban sesuai jadwal pembayaran. Terkait biaya potongan dan pajak-pajak nasabah harus mengikatkan dirinya untuk menanggung segala biaya berdasarkan pelaksanaan akad, diantaranya jasa Notaris, asuransi, bea materai, dan jasa lainnya. Kemudian Asuransi nasabah harus mengikatkan diri untuk menutup asuransi atas beban keseluruhannya berdasarkan akad *Musyārahah mutanāqīshah*.

D. Interpretasi Data

1. Analisis penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan KPR iB di Bank Bukopin Syariah Solo mengacu pada substansi Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 memutuskan fatwa akad *Musyārahah Mutanāqīshah*, yaitu *Pertama*; *Musyārahah mutanāqīshah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang memiliki aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya; disini Bank bukopin syariah solo membelikan rumah untuk nasabah seharga 90%, kemudian nasabah mengangsurnya 10% setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS-sebagai *syarik* beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Disini Bank bukopin syariah sudah sesuai Memberikan modal dan kerja sama dengan nasabah berdasarkan kesepakatan pada saat akad, kemudian memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad, dan menanggung kerugian sesuai proporsi modal. Namun setelah dianalisis dilapangan antara pemberkasan dari pihak Bank bukopin syariah dengan Nasabah yang di wawncarai atas nama Putri septianingsih de yong mengatakan Bank bukopin syariah terkenal dengan bagi hasil namun disini hanya masuk ke pokoknya sedikit, An. Putri septianingsih de yong membeli rumah dengan harga Rp. 188.000.000,- dengan Dp 10% dan sisa pokok hutang di Bank Bukopin syariah Solo Rp. 170.000.000,-. Terkait pembayaran angsuran 2 (dua) tahun pertama Rp. 1.700.000,- kemudian 2 tahun berikutnya sampai 20 Tahun flat Rp. 2.100.000,- angsuran selama 1 tahun nya dilakukan oleh An. Putri septianingsih de yong sudah 12 kali dengan jumlah Rp. 165.000.000,- yang masuk flatfond hanya sekitar Rp. 4.000.000,-

Adapun kelebihan dari bank syariah bukopin juga ketika nasabah melunasi tidak terkena pinalti, karena kalo Bank lain jika ingin melunasi KPR akan mendapatkan pinalti 5% dan jadi sistemnya bagi hasil. Bagi hasilnya dari angsuran sewa Rp. 1.700.000,/ bulan masuknya ke flatfond nasabah hanya Rp. 200.000 – Rp. 300.000,- sisanya masuk ke Bank Bukopin Syariah. Ketika An. Putri septianingsih de yong diberikan perbandingan antara Bank Bukopin syariah dengan bank reguler yang berjalan saat ini hanya 3,28% sedangkan Bank bukopin Syariah hampir

mencapai 30% ke atas untuk Bank bunga perbulan di flatkan 20 Tahun ke atas lebih tinggi. Kemudian An. Putri septianingsih de yong tidak memenuhi ketentuan sampai dengan 240 (dua ratus empat puluh bulan) hanya dengan jangka waktu 1 (satu) Tahun dan *take over* ke Bank reguler.

Berdasarkan analisis Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Bank bukopin syariah solo belum sepenuhnya menerapkan Fatwa ketentuan *Kempat* tentang ketentuan khusus yaitu Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan promosi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

Selanjutnya biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli di Bank Bukopin Syariah Solo, seluruh beban biaya aset seluruhnya tanggung jawab Nasabah untuk upaya adanya risiko seperti biaya beban biaya-biaya, potongan, pajak dan Asuransi. Penjelasan Fatwa DSN MUI diatas seharusnya kesepakatan adalah kerjasama dalam memiliki properti, dengan status kepemilikan bersama yang membuat beban biaya menjadi tanggung jawab bersama.

Kemudian dalam hal pembayaran angsuran seharusnya tidak menggunakan unsur bunga rendah tetapi dengan nisbah bagi hasil yang sama-sama disepakati dengan pembagian yang merata dengan menerapkan asas keadilan dalam bermuamalah. Analisis semacam ini memang memiliki

banyak manfaat bagi yang membuat pelaksanaan akad, namun hal itu bertentangan dengan adanya tambahan sewa atas bunga rendah flat per dua tahun diawal yang dipinjam dalam akad *musyarakah mutanāqishah*. berikut tambahan dari pendapat dari bapak Masjupri selaku DPS (dewan pengawas syariah) bunga rendah hukumnya ditetapkan haram hukumnya, meskipun menggunakan nisbah bagi hasil dengan kesepakatan diawal namun, hal tersebut tidak sejalan dengan asas keadilan untuk nasabah yang bermuamalah KPR iB di bank bukopin syariah solo. Karena hal tersebut untung kepada salah satu pihak saja yaitu Bank Bukopin Syariah Solo (Masjupri, 2023). Pendapat Dewan Pengawas Syariah H. Ikhwan Abidin Basri, melalui Live Materi Ushul Fiqh dalam pelatihan dan sertifikasi Dewan Pengawas Syariah Gelombang 2 yang diadakan oleh DSN Institute yang bekerjasama dengan Koperasi Syariah 212, pada 13 Desember 2018 di Hotel Sofyan Betawi, Jakarta beliau berpendapat bahwasannya haram hukumnya bunga bank adalah sangat mungkin terjadi Ijma'. Caranya bagaimana dengan diadakannya acara seminar di berbagai negara dan bertemu dengan berpuluh-puluh orang dan berbagai mukhtamar dan bersepakat bahwasannya hukum bunga Bank haram dan adalah Ijma' Umat Muhammad Zaman Sekarang (Basri, 2018).

2. Analisis akad *musyarakah mutanāqishah* pada pembiayaan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo dilakukan berdasarkan regulasi dalam surat edaran OJK No.36 Tahun 2015 yang membahas produk dan aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Dalam hal ini, akad *musyarakah*

mutanāqīshah termasuk dalam jenis kegiatan usaha bank yang memfasilitasi penyaluran dana melalui pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (Akhyati and Maksum, 2020: 122).

Menurut standar produk OJK tahun 2015, pembiayaan *musyārakah mutanāqīshah* adalah bentuk kemitraan pembiayaan berdasarkan bagi hasil antara bank atau unit usaha syariah dan nasabah untuk memiliki properti bersama dengan prinsip dimana porsi modal bank akan berkurang dan beralih ke nasabah melalui pembelian angsuran atau pengalihan komersial. Keuntungan bagi hasil dibagikan antara bank dan hasil dari sewa properti melalui akad *ijarah* sesuai dengan nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

Perjanjian dengan akad MMQ harus memenuhi rukun sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berakad; Bank dan Nasabah keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal (*Shahibul Maal*) dan pemilik properti yang akan disewakan (*Mu'jir*) sedangkan Nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti bersama tersebut (*Musta'jir*).
- 2) Modal; masing-masing pihak Bank dan Nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu properti tertentu yang akan disewakan kepada Nasabah (atau pihak lain).
- 3) Obyek akad; obyek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.

- 4) Ijab Qabul; pernyataan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
- 5) Nisbah Bagi Hasil; pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.

Berkenaan dengan Standar agunan, Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah diperbolehkan meminta nasabah memberikan kuasa agar kebijakan bank, lembaga keuangan atau BPRS dapat memberikan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas objek *musyarakah mutanāqishah*. objek pembiayaan yang didanai dengan modal bersama dalam kontrak ini dapat digunakan sebagai agunan, pelanggan dapat memberikan jaminan sementara.

Obyek Pembiayaan yang dibiayai atas modal bersama dalam kontrak ini bersifat boleh untuk dijadikan obyek agunan. Jika Obyek Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat Obyek Pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan. Namun hasil wawancara dari An. Putri septianingsih de yong ketika pembelian KPR iB Asri rumah sudah *ready stock* dan sertifikat rumah juga sudah jadi atas objek agunannya dan kemudian sertifikat tersebut dijadikan jaminan, berbeda dengan Fatwa DSN MUI objek pembiayaan tidak bisa dijadikan agunan. Namun hal ini antara standar produk bukan

bertentangan melainkan saling melengkapi karena Standar produk OJK adalah penanggulangan atas adanya risiko dikemudian hari antara Nasabah dan pihak Bank. Pendapat beliau dari Dewan Pengawas Syariah Rial Fuadi, terkait objek dijadikan agunan oleh OJK dan menurut Fatwa DSN-MUI tidak diperbolehkan. Sebenarnya tidak ada larangan karena untuk OJK sebagai penanggulangan risiko dimasa yang akan datang (Fuadi, 2023).

Standar Asuransi yang terkait dengan pembiayaan akad MMQ adalah asuransi terkait kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan di kemudian hari yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi. Pembayaran premi asuransi melalui akad MMQ dibagi dan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah secara proporsional berdasarkan kesepakatan. Namun Hasil wawancara dengan Putri septianingsih de yong Asuransi hanya ditanggung oleh Nasabah namun dana Asuransi tersebut bisa dicairkan kembali oleh Nasabah Putri septianingsih de yong.

Bagian ini menjelaskan tentang pembagian keuntungan dan kerugian dalam konteks kepemilikan bersama (*musyarakah mutanāqishah*) antara bank syariah (BUS/UUS/BPRS) dan nasabah. Keuntungan dari usaha tersebut akan dibagi sesuai dengan kesepakatan *nisbah* bagi hasil, sedangkan kerugian akan ditanggung bersama sesuai bersama sesuai dengan proporsi kepemilikan modal masing-masing. Dalam hal pembagian keuntungan, kesepakatan nisbah bagi hasil harus disepakati oleh kedua belah pihak di awal kontrak karena hal ini merupakan syarat utama dalam kontrak. Namun

implementasi di atas tentang nisbah hasil nasabah yang sudah diwawancarai belum sesuai dengan ketentuan yang ada di bank bukopin syariah solo, dari An. Nevi dan An. Andi Nisbah bagi hasil tidak nasabah dapatkan hal tersebut belum sesuai dengan ketentuan standar produk yang dikeluarkan oleh OJK tahun 2015.

Standar Biaya menurut Standar OJK Tahun 2015 bahwa beban biaya-biaya pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* termasuk Biaya Administrasi, Biaya Penutupan, Biaya Penutupan agunan , Biaya Notaris dan Akta pengikatan pembiayaan, Biaya Materai akan menjadi beban operasional penuh dari nasabah. Karena untuk mengatasi risiko dikemudian hari.

Kemudian untuk Ketentuan pengalihan *Hishshah* dalam produk pembiayaan angka 2 huruf d menetapkan bahwa: Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial (*hishshah bil'iwadh*), Jika nilai melebihi satu unit *hishshah*, maka bank berhak atas bagian dari keuntungan dan SEOJK angka 3.4 menetapkan “bank mengalihkan unit *hishshah* setelah terjadi pelunasan penjualan.” Penggunaan kata tersebut tidak tepat. Setiap pembayaran yang dilakukan oleh nasabah secara otomatis mengalihkan unit saham bank, sehingga frasa “pelunasan penjualan: tidak mencerminkan perpindahan kepemilikan unit *hishshah* meskipun nasabah telah membayar setiap bulannya.

Tabel 5. Analisis Penggunaan Akad *musyārahah mutānaqīshah* pada KPR iB Asri Bank Bukopin Syariah Solo

No.	Fatwa DSN MUI	Standar Produk OJK 2015	Penggunaan Akad <i>musyārahah mutānaqīshah</i> di Bank Bukopin Syariah Solo
1.	Bank dan nasabah akan menyalurkan dana dengan kesepakatan yang telah dilakukan diawal perjanjian.	Bank dan nasabah akan menyalurkan modal masing-masing mereka di awal kontrak.	Sesuai ketentuan
2.	Keuntungan didasarkan pada rasio yang telah disepakati pada awal kesepakatan, dan bisa disesuaikan dengan perubahan proporsi kepemilikan modal.	Keuntungan didapatkan dari hasil penyewaan aset <i>musyārahah mutānaqīshah</i> , dan perolehan dibagi berdasarkan <i>nisbah</i> kesepakatan.	Sesuai ketentuan Fatwa DSN MUI dan Standar Produk OJK menggunakan Nisbah bagi Hasil. Namun, disini pembagian nisbah bagi hasil Bank lebih besar dari pada Nasabah Hal tersebut tidak sejalan asas keadilan dalam bermuamalah untuk Nasabah.
3.	Kerugian sebanding dengan jumlah modal yang dimiliki.	Kerugian dibagi sesuai dengan porsi pemilikan.	Sesuai ketentuan
4.	Kegiatan bisnis syariah memiliki macam-macam produk usaha tertera kesyariahnya. seperti: <i>bai'</i> , kerjasama bagi hasil, <i>ijarah</i> , yang menjadi objek pembiayaan	Bank menyediakan pembiayaan dalam bentuk investasi, produksi, konsumsi.	Sesuai ketentuan fatwa
5.	Pembebanan biaya operasional (dan persengketaan) dalam akad <i>musyārahah mutānaqīshah</i> dibebankan pada modal bersama.	Biaya administrasi dan biaya yang terkait dengan pembiayaan <i>musyārahah mutānaqīshah</i> dibebankan kepada nasabah.	Sesuai ketentuan Standar Produk OJK 2015
6.	Mengenai pengenaan jaminan : 1) Pengelola tidak wajib mengembalikan modal usahanya secara utuh saat terjadi adanya kerugian kecuali karena <i>ta'addi</i> , <i>tafrith</i> atau <i>mukhalafat al-syuruth</i> 2) Pengelola tidak diwajibkan untuk menjamin pengembalian modal kepada pemilik modal.	Berdasarkan Surat Edaran OJK terdapat pada angka 3.4 menjelaskan bahwa: "Bank boleh meminta jaminan kepada nasabah pada saat penyaluran pembiayaan dilakukan. Jaminan akan diterima oleh bank jika nasabah memang benar terbukti melakukan	Sesuai ketentuan Standar Produk OJK 2015

	3) Nasabah berhak untuk menjamin pengembalian modal secara sukarela tanpa permintaan dari pihak bank.	kompensasi yang sudah disetujui”.	
7.	<p>Ketentuan pengalihan <i>Hishshah</i> dalam produk pembiayaan angka 2 huruf d menetapkan bahwa:</p> <p>1) Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit <i>hishshah</i>, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit <i>hishshah</i> bank syariah secara komersial (<i>hishshah bil’iwadh</i>),</p> <p>2) Jika nilai melebihi satu unit <i>hishshah</i>, maka bank berhak atas bagian dari keuntungan</p>	<p>SEOJK angka 3.4 menetapkan “bank mengalihkan unit <i>hishshah</i> setelah terjadi pelunasan penjualan.” Penggunaan kata tersebut tidak tepat. Setiap pembayaran yang dilakukan oleh nasabah secara otomatis mengalihkan unit saham bank, sehingga frasa “pelunasan penjualan: tidak mencerminkan perpindahan kepemilikan unit <i>hishshah</i> meskipun nasabah telah membayar setiap bulannya.</p>	<p>Sesuai Fatwa DSN MUI dan Standar Produk OJK Tahun 2015</p>

Dari pemaparan diatas, disimpulkan bahwa terdapat hasil analisis adanya saling menyesuaikan antara Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Standar Produk OJK Tahun 2015:

1. Soal biaya administrasi, permintaan jaminan, dan pengalihan *hishshah* Fatwa DSN melarang pengenaan biaya operasional dan biaya asuransi karena menganggap aset milik bersama. Sedangkan Standar produk OJK 2015 adanya biaya administrasi, meminta jaminan aset untuk mengatasi risiko pembiayaan dikemudian hari. Disini OJK menjadikan objek akad *musyarakah mutanāqishah* berupa aset sebagai jaminannya.
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional menyatakan bahwa setiap pembayaran oleh nasabah adalah pengalihan *hishshah* bank kepada nasabah, sedangkan Standar Produk OJK 2015 baru mengalihkan *hishshah* nya setelah penjualan selesai.

Setelah menyesuaikan ketentuan dari Fatwa dewan Syariah Nasional MUI dan Standar OJK Tahun 2015, terlihat bahwa ada beberapa persamaan dan perbedaan dalam ketentuan mengenai akad *musyarakah mutanāqishah* yang dipakai Bank Bukopin Syariah Solo. Meskipun begitu, kedua ketentuan tersebut bisa saling melengkapi satu sama lain. Dari analisis pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah solo diatas, dapat dilihat bagaimana penerapan *musyarakah mutanāqishah* pada pembiayaan pemilikan rumah dilakukan di Bank tersebut.

Analisis implementasinya pada *musyarakah mutanāqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri menunjukkan adanya masalah

karena terjadi ketidaksesuaian pada akad *musyārahah mutanāqīshah* antara Bank dan Nasabah. Persyaratan yang harus terpenuhi adalah kerjasama antara kedua belah pihak untuk menggunakan akad *musyārahah mutanāqīshah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri, dimana bank menyediakan dana dan nasabah membeli aset dengan angsuran sewa secara bertahap sampai kepemilikan sewa nasabah sepenuhnya terlunasi, tanpa adanya penggunaan bunga rendah flat per dua tahun diawal. Karena hal tersebut bertentangan prinsip syariah, karena sistem pembayaran yang digunakan oleh Bank Bukopin Syariah melibatkan suku bunga rendah dan pembagian nisbah bagi hasil hanya menguntungkan satu pihak yaitu dari pihak bank saja hal tersebut hasil wawancara Putri septianingsih de yong perlunya asas keadilan terhadap nasabah dalam melakukan pembiayaan KPR iB Asri.

E. Keterbatasan Penelitian

Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif studi kasus dilapangan dan memanfaatkan data primer melalui wawancara secara mendalam dengan pihak staf pembiayaan di Bank Bukopin Syariah, dan Nasabah yang sudah *closeing* KPR iB Asri dengan akad *musyārahah mutanāqīshah*. Serta data sekunder yang berasal dari sumber-sumber lain yang telah ada seperti Fatwa DSN-MUI yang sesuai dengan Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyārahah mutanāqīshah* dan Standar produk OJK tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* yang diterbitkan oleh OJK pada Tahun 2015.

Penulis sadar bahwa masih banyak yang belum diungkap di penelitian ini salah satunya adalah objek penelitian pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo yang menggunakan akad *musyārahah mutanāqīshah* disebabkan keterbatasan penelitian dan masih banyak objek lain yang tidak diteliti di Bank bukopin Syariah Solo menggunakan akad *musyārahah mutanāqīshah*. oleh karena itu, peneliti menganalisis penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Standar Produk OJK Tahun 2015.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Pemaparan penelitian yang telah disajikan dalam beberapa bab sebelumnya. Dalam rangka menjawab masalah utama dan kedua, peneliti menyimpulkan beberapa poin, antara lain:

1. Penerapan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan pemilikan rumah iB Asri Bank Bukopin Syariah Solo sesuai dengan aturan pertama, dan ketiga dari Fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyārahah mutanāqishah* dan Standar Produk OJK Tahun 2015, yaitu dengan:
 - a. Memberikan dana bersama-sama untuk aset diawal kontrak.
 - 1) An. Putri septianingsih de yong membeli rumah senilai Rp. 188.000.000,- dengan uang muka sebesar 10% dan sisanya sebesar Rp. 170.000.000,-. Di Bank Bukopin Syariah Solo. Terkait dengan pembayaran angsuran 2 (dua) tahun pertama Rp. 1.700.000,- kemudian selama 2 tahun berikutnya hingga 20 Tahun sebesar Rp. 2.100.000,- per tahun, angsuran selama 1 tahun yang telah dibayarkan oleh An. Putri septianingsih de yong mencapai 12 kali dengan jumlah sebesar Rp. 165.000.000,-
 - 2) An. Nevi indah ika yanti mengambil KPR Rumah dengan limit bersih sebesar Rp.200.000.000,- dengan tempo 20 Tahun. Ia harus membayar angsuran hingga Rp. 18.000.000,- per satu kali

- angsuran, namun untuk angsuran per bulannya sebesar Rp. 1.865.000,-
- 3) An. Andi aris widiyanto melakukan pencairan dana sebesar Rp.150.000.000,- untuk pembelian rumah dengan jangka waktu tempo selama 5 Tahun. Angsuran sewanya adalah sebesar Rp. 3.200.000,-/per bulan
- b. Keduanya harus mempertanggungjawabkan kerugian sesuai dengan proporsi kepemilikannya, baik pihak pertama Bank bukopin syariah maupun pihak kedua yaitu nasabah.
- c. Selain itu, setiap kali nasabah menyetorkan uang ke bank, nilai setoran tersebut dianggap sebagai pengalihan unit *hishshah* secara komersial (*hishshah bil'iwadh*) sesuai dengan prinsip syariah. Berdasarkan ketentuan Surat Edaran OJK nomor 3.4, pembayaran yang dilakukan oleh nasabah juga secara otomatis mengalihkan unit saham bank.
2. Setelah dianalisis kesesuaian penggunaan akad *musyārahah mutanāqīshah* kepemilikan rumah iB Asri perspektif Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Standar Produk OJK Tahun 2015, ditemukan beberapa ketentuan praktik akad *Musyārahah mutanāqīshah* belum sesuai antara prinsip syariah dan implementasi di lapangan. Hal ini ditinjau oleh Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK Tahun 2015, yaitu meliputi:
- a. Program pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri menggunakan Akad *musyārahah mutanāqīshah*, dimana terjadi pemindahan porsi kepemilikan bank ke nasabah melalui pembayaran sewa bulanan.

Nasabah membayar angsuran sewa setiap bulan dengan menggunakan suku bunga rendah flat yang telah disepakati sebelumnya, hal ini menimbulkan ketidaksesuaian pada Fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan Standar Produk OJK Tahun 2015 karena masih terdapat unsur riba serta bertentangan dengan aturan hukum dan prinsip syariah berikut hasil wawancara An. Putri septianingsih de yong membeli rumah dengan harga Rp. 188.000.000,- dengan Dp 10% dan sisa pokok hutang di Bank Bukopin syariah Solo Rp. 170.000.000,-. Terkait pembayaran angsuran, pada 2 (dua) tahun pertama sebesar Rp. 1.700.000,- An. Putri septianingsih de yong kemudian pada 2 tahun berikutnya sampai 20 Tahun tetap Rp. 2.100.000,-. An. Putri septianingsih de yong telah melakukan pembayaran angsuran selama 1 tahun, yaitu sebanyak 12 kali dengan jumlah Rp. 165.000.000,- Namun, hanya sekitar sekitar Rp. 4.000.000,- yang masuk ke dalam flatfond.

- b. Berdasarkan analisis Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan Standar Produk OJK Tahun 2015, ditemukan bahwa Bank bukopin syariah solo belum sepenuhnya menerapkan ketentuan yang ada terkait *musyārahah mutanāqishah* terutama terkait pembagian keuntungan sesuai nisbah bagi hasil yang disepakati dalam akad. Implementasi di lapangan menunjukkan bahwa keuntungan yang diperoleh lebih banyak diterima oleh Bank daripada Nasabah, yang disebabkan oleh kelalaian Nasabah dalam membaca surat perjanjian di

awal akad. Oleh karena itu, perlu dilakukan rekonstruksi pada mekanisme akad yang dilakukan oleh Bank Bukopin Syariah Solo terhadap Nasabah yang masih awam terkait akad *musyārahah mutanāqīshah* dengan sistem keuntungan nisbah bagi hasil.

B. Implikasi

Tesis ini menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian di perbankan syariah. Bank selalu mengambil jaminan nasabah yang ingin transaksi pembiayaan melalui bank syariah. Jaminan tersebut masih berpedoman pada akad *Musyārahah Mutanāqīshah* mengikuti aturan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* meskipun belum mengatur secara spesifik dalam fatwa dewan syariah. Jika terjadi masalah, bank syariah akan mencoba mengatasi masalah melalui musyawarah mufakat. Jika tidak berhasil, bank akan mengambil tindakan alternatif berdasarkan keputusan dari pengadilan agama.

Hal ini juga membutuhkan kajian dan penelitian secara khusus dan mendalam, karena dari studi lapangan yang penulis amati ketika terjadinya kerugian atas kerjasama antara nasabah dan bank seringkali belum sesuai poin-poin kesyariahnya dalam teori, jika tanpa didahului pengkajian lapangan yang mendalam.

C. Saran-Saran

Pada akhir tulisan penulis mengakui bahwa penelitian jauh dari kata “sempurna” dan kurang memberikan gambaran mendalam terhadap akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan pemilikan rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo. Berikut penulis memberikan saran-sarannya:

1. Kepada nasabah yang akan melakukan pembiayaan, untuk memahami dan mengetahui dengan baik akad yang akan digunakan, termasuk rukun dan syarat-syarat yang harus terpenuhi, serta implikasi hukum yang mungkin terjadi. Jangan sampai hanya karena akadnya sudah syariah menggunakan *musyārahah mutanāqīshah*, tetapi pastikan transaksi tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam.
2. Kepada LKS untuk lebih berhati-hati dalam mengimplementasikan akad-akad syariah, karena apabila salah satu dalam rukun atau syaratnya yang belum terpenuhi atau bahkan menyimpang dari prinsip syariah, maka hal tersebut secara tidak langsung akadnya sudah batal demi hukum yang sudah ditetapkan.
3. Kepada Fatwa dewan Syariah Nasional MUI dan Otoritas jasa Keuangan untuk selalu memantau serta memastikan agar perbankan syariah di Indonesia melakukan prakteknya berdasarkan aturan syariah yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulahanaa. 2020. *Kaidah-Kaidah Keabsahaan Multi Akad (Hybrid Contract): Dan Desain Kontrak Ekonomi Syariah*. Ke-2. Yogyakarta: TrustMedia Publishing.
- Adekayanti, Evisa. 2022. “Kesesuaian Penggunaan Akad Musyarakah Mutanaqishah Prodduk Bale IB Amanah Di Bank NTB Syariah Dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah.” Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta.
- Agustianto. 2015. “Asas-Asas Akad (Kontrak) Dalam Hukum Syariah.” *Iqtishad Consulting*, December.
- Agustiar, Memet. 2021. “Musyarakah Mutanaqishah (Diminishing Partnership) Pada Pembiayaan Perumahan.” *Jurnal Muamalat Indonesia* 1(2):25–31.
- Akhyati, Najikha; Maksum, Muhammad. 2020. “Transformasi Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Peraturan Perundang-Undangan.” *SYAR’IE* 3(2):115–36.
- Akhyati, Najikha, and Muhammad Maksum. 2020. “TRANSFORMASI FATWA DSN-MUI TENTANG AKAD MUSYÂRAKAH MUTANÂQISAH DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN Najikha Akhyati.” 3(2):115–36.
- al-kawamillah, Nuruddin Abdul karim. 2008. *Kitab Al-Musyarakah Mutanaqishah Wa Tathbiqatuha Al-Mu’ashirah*. Yordan: Dar al-Nafa’is.
- al-sharkasi. 2001. “Kitab Al-Mabsuth.” *Beurit: Dar Al-Kutub Al-Ilmiah* 151.
- Anggito, Albi., and Johan. Setiawan. 2018. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Ke-1. edited by E. D. Lestari. Jawa Barat: CV Jejak.
- Anggraini, Tuti. 2021a. *Buku Ajar: Desain Akad Perbankan Syariah*. Cet.Ke1. edited by Marliyah. Medan: CV. Merdeka Kreasi Group.
- Anggraini, Tuti. 2021b. *Buku Ajar Desain Akad Perbankan Syariah*. Ke-1. edited by Marliyah. Medan: Merdeka Kreasi Group.
- Antonio, Muhammad Syafii. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. cetakan-1. Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktis*. VI, Ke-14. Jakarta: Rineka Cipta.
- Astuti, Sinta Indi, Septo Pawelas Arso, and Putri Asmita Wigati. 2015. “Kaidah-Kaidah Keabsahan Multi Akad.” *Analisis Standar Pelayanan Minimal Pada Instalasi Rawat Jalan Di RSUD Kota Semarang* 3:103–11.
- Basri, Ikhwan Abidin. 2018. “Ushul Fiqh.”
- Bungin, Burhan. 2003. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Cahyono, Andi. 2022. “Analisis Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2.” *Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat*. doi: 296-81488.
- De, Putri septianingsih. 2023. *Kepemilikan Rumah Dengan Akad MMq*. Surakarta.
- Edukasi;, Divisi Pengembangan Produk dan, Departemen Perbankan; Syariah, and Otoritas Jasa Keuangan. 2016. *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*. edited by S. B. Utomo. Jakarta: Departemen Perbankan Syariah.
- Endra. 2022. *Angsuran Sewa Di Bank Bukopin Syariah Solo*. Solo.
- Firdaus, Muhammad. 2005. *Konsep Dan Implementasi Bank Syariah*. Jakarta: PT. Renaisan.

- Fuadi, Rial. 2023. *Dewan Pengawas Syariah*. Surakarta.
- Hariyanto, Edy. 2022. *Kepemilikan Rumah IB Asri Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah*. Surakarta.
- Haroen, Nasrun. 2004. *Fiqh Mu'amalah*. Ke-3. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Harun. 2011. "BISNIS WARALABA DI INDONESIA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Tinjauan Hukum Muamalat)." *SUHUF* 23(2):151–76.
- Hasanudin, Maulana., and Jaih Mubarak. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Ke-1. edited by Rendy. Jakarta: Kencana & Prenada Media Group.
- Hathab, Kamal Taufik Muhammad. 2003. "'al-Musyarakah Al-Mutanaqishah Ka Adah Min Adawat Al-Takwil Al-Islami,' Dalam Dirasat Iqtishadiyah Al-Islamiyah." *Al-Bunuk Al-Islami Litanmiyah Al-Ma'had Al-Islami Li Al-Buhuts Wa Al-Tadrib* 19.
- Idris, Munadi. 2014. "SYARIAH STUDI KASUS PADA GRIYA AR-ROYA PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ALAUDDIN MAKASSAR." Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar.
- Ika, Nevi indah. 2023. *Kepemilikan Rumah Dengan Akad MMq*. Surakarta.
- Imronah, 'Ainul. 2018. "Musyarakah Mutanaqishah." *Al-Intaj* 4(1):43.
- Ismail. 2016. *Perbankan Syariah*. edited by ke-4. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Jundiani. 2009. *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Malang: UIN Malang Press.
- Kathab, Kamal taufik Muhammad. 2012. "Musyarakah Mutanaqishah." *Dirasat Iqtishadiyah Islamiyah* 2(10):48.
- Kementerian Agama RI. 2015. *Qur'an Hafalan Dan Terjemah*. Jakarta: Almahira.
- Keuangan, Otoritas Jasa. 2022. "Perbankan Syariah Dan Kelembagaannya." *Syariah*. Retrieved (<https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Prinsip-dan-Konsep-PB-Syariah.aspx>).
- Lamumba, Rinda. 2019. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk Griya IB Hasanah DI BNI Syariah Cabang Palangka Raya." Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya.
- Langi, Gea Papurane. 2019. "Manajemen Risiko Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya." *Ekonomi SYariah Teori Dan Terapan* 6(1):188–97.
- Lestari, Dewi. 2018. "Pembiayaan Hunian Syariah Berbasis Musyarakah Mutanaqishah." Pascasarjana Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta.
- Maranti, Safika, and Zulfatus Sadiyah. 2021. "Implementasi Praktik Pembiayaan KPR Dengan Akad Murobahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Kc Surakarta)." *Ecopreneur : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 2(1):124–35.
- Mas'adi, A., and Gufron. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual: Konsep Umum Akad*. Ke-1. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Masjupri. 2023. *Dewan Pengawas Syariah*. Surakarta.
- Mekarisce, Arnild Augina. 2020. "Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data Pada Penelitian Kualitatif Di Bidang Kesehatan Masyarakat." *Jurnal Ilmiah Kesehatan Masyarakat* 12(3):147–51.
- Milles, and Huberman. 2007. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Mubarak, Jaih, and Maulana Hasanudin. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Ke-1. Jakarta: Kencana.
- MUI, DSN. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah*.
- Nurjaman, Muhamad Izazi, and Helmi Muti Sofie. 2022. "Transformasi Akad Natural

- Uncertainty Contracts : Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Pada Lembaga Keuangan Syariah.” 5(1):92–106.
- Ofera, Dina Zulfa. 2016. “Pengaruh Margin Murabahah, Bunga Kpr Bank Konvensional Dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongs Kepemilikan Rumah Syariah (Kprs) Di Bank Muamalat Cabang Medan.” Magister Program Pascasarjana UIN Sumatra Utara Medan.
- Pradipta, Hendrias Satyo. 2022. *Program KPR IB Asri*. Surakarta.
- PT Bank Bukopin Syariah. 2023. “Profil Bank Bukopin Syariah.” *PT. Bank KB Bukopin Syariah*. Retrieved (<https://www.kbbukopinsyariah.com/pembiayaan>).
- Purnanto, Endra Eka. 2022. *Pembiayaan KPR IB Asri Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah*. Solo.
- Rahman, Taufiqur. 2021a. *Buku Ajar : Fiqih Muamalah Kontemporer*. Cet. Ke-1. edited by S. Anam. Jawa Timur: Academia Publication.
- Rahman, Taufiqur. 2021b. *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer*. Cet-1. edited by S. Anam. Jawa Timur: Academia Publication.
- Rohmi, Putri Kamilatur. 2015a. “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang.” *Istishoduna* 5(1).
- Rohmi, Putri Kamilatur. 2015b. “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang.” *Iqtishoduna* 5(1).
- Rosad, Muh Anwar. 2022. *Produk Dan Jasa Bank Bukopin Syariah*. Surakarta.
- Sahrani, Sohari, and Ru’fah Abdullah. 2011. *Fikih Muamalah*. ke-1. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Sholihin, Ahmad Ifham. 2013. *Buku Pintar : Ekonomi Syariah*. Gramedia Pustaka Utama.
- Sihombing, Hijrah Safitri, Program Studi, Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi, and D. A. N. Bisnis. 2020. “PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB GRIYA DI PT. BANK SUMUT CABANG SYARIAH SIBOLGA.” Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidimpuan.
- Sukiyat; Ulya, Miftah; Nurliana. 2020. *Hadis-Hadis Mu’amalah*. Yovie AF. edited by Cet-1. Riau: KALIMEDIA.
- Sutopo. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: Sebelas Maret University Press.
- Widiyanto, Andi aris. 2023. *Kepemilikan Rumah Dengan Akad MMq*. Surakarta.
- Yulianto, Edwin Rahmat. 2018. “ANALISA PEMBIAYAAN PROPERTI MENGGUNAKAN AKAD MMQ (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia).” 1–26. Retrieved (<https://news.ge/anakliis-porti-aris-qveynis-momava>).
- Yusmad, Muammar Arafat. 2018. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Cet-1. edited by Nuryasin. Sleman: Deepublish.
- zainuddin, Muhammad Anwar. 2018. “AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM SISTEM PERBANKAN SYARIAH.” *Bilancia* 12(2):321--338.
- Zainudin, Ali. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan 1. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zuhayli, Wahbah. 2007. *Fiqih Muamalah*. Libanon: Dar alfikr.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Observasi dengan Staf Pembiayaan AO dan Nasabah yang sudah *Closeing* Pembiayaan KPR iB Asri Di Bank Bukopin Syariah Solo

Observasi atau pengamatan yang dilakukan dalam penelitian ini, yakni melakukan pengamatan gambaran Akad MMq pada Pembiayaan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo.

1. Mengamati sejarah berdirinya Bank Bukopin syariah Solo
2. Alamat atau lokasi Bank Bukopin Syariah kantor cabang solo.
3. Staf Ao Pembiayaan di Bank Bukopin Syariah kantor cabang solo.
4. Produk-produk yang tersedia di Bank bukopin syariah solo.
5. Prosedur pengajuan produk KPR iB Asri di Bank Bukopin syariah solo.
6. Nasabah yang sudah *closeing* menggunakan akad MMq.
7. Opini DPS (Dewan Pengawas Syariah) pada pengguna Akad MMq Pembiayaan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo.

Lampiran 2 Pedoman Wawancara

A. Lampiran Pedoman Wawancara dengan empat Staf Pembiayaan AO Bank Bukopin Syariah Solo

1. Bagaimana Profil Bank Bukopin Syariah Solo?
2. Apa saja Produk-Produk yang ada di Bank Bukopin Syariah Solo?
3. Program apa saja Pembiayaan yang ada di Bank Bukopin Syariah Solo?
4. Bagaimana Sistem Kepemilikan Rumah di Bank Bukopin Syariah Solo?
5. Bagaimana pemasaran yang dilakukan Staff AO dalam memasarkan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah?
6. Kapan Bank Bukopin Syariah memperkenalkan Program pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri dimulai?
7. Akad Apa saja yang digunakan dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Bukopin Syariah Solo
8. Bagaimana prosedur pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?
9. Bagaimana sistem Angsuran pembiayaan kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?
10. Bagaimana Nasabah mengajukan Agunan untuk Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?
11. Bagaimana Sistem Bagi Hasil Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?
12. Bagaimana Beban Biaya operasional dalam transaksi Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo

13. Bagaimana Ansuransi dalam transaksi Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo Bapak?
 14. Berapa kali Nasabah yang sudah Closeing akad MMq pada Program Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri?
- B. Lampiran Wawancara dengan 3 Nasabah yang melakukan transaksi di KPR iB Asri dengan Akad MMq di Bank Bukopin Syariah Solo.
1. Akad apa yang digunakan dalam transaksi KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?
 2. Berapa Tahun jangka waktu yang di ambil dalam proses pengambilan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?
 3. Berapa nominal yang digunakan dalam transaksi awal?
 4. Sewa angsuran perbulan berapa?
 5. Apakah Ada Nisbah Bagi Hasilnya?
 6. Beban Biaya-Biaya di tanggung oleh pihak Bank/ hanya Nasabah saja?
 7. Apakah Keuntungan yang didapatkan oleh nasabah?

Lampiran 3 Transkrip Wawancara

A. Hasil wawancara dengan empat Staf Pembiayaan AO yaitu: Bapak Endra Eka Purnanto, Edy Hariyanto, Hendrias Satyo Pradipta, Muh Anwar Rosad.

1. Bagaimana Profil Bank Bukopin Syariah Solo, sebelum adanya Bank Umum Bukopin Bapak ?

Jawaban: Jadi gini mba, awal berdirinya Bank Bukopin Syariah itu pada Tahun 2008, setelah Bank Umum Bukopin , tapi kalo di Bank Bukopin Syariah Cabang Solo sendiri di dirikan sejak 2011 di kota Solo saat ini sudah hampir 11 Tahun 5 bulan lebih mba.

2. Apa saja Produk-Produk yang ada di Bank Bukopin Syariah Solo Bapak?

Jawaban: Produknya banyak Mba bisa dari Produk Pendanaan, Pembiayaan dan Produk Jasa-Jasa di Bank bukopin Syariah Solo ini. Itu sudah ada masing-masing, jika mbanya mau transaksi Pendanaan bisa ada pilihan seperti iB Tabunganku, Kalo Pembiayaan itu mba bisa transaksi iB Kepemilikan Rumah, atau iB Giro ada mba. Kalo Jasa-jasanya mba bisa melakukan *Save Deposit Box*, atau *Cash management*.

3. Program apa saja Pembiayaan yang ada di Bank Bukopin Syariah Solo Bapak?

Jawaban: Jadi, Program pembiayaan yang ada di Bank Bukopin Syariah ini juga memeperkenalkan produk pembiayaan itu ada Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah, iB Kepemilikan Emas, iB

Siaga Pensiun, dan iB Multiguna BISA, seperti itu kurang lebihnya mba.

4. Bagaimana Sistem Kepemilikan Rumah di Bank Bukopin Syariah Solo Bapak?

Jawaban: Jadi di pembiayaan kepemilikan rumah iB itu ada dua program mba, bisa pilih iB Baiti atau dengan iB Asri mba. iB Baiti itu dalam angsuran sewa bisa sama nominal angsurannya, tapi kalo iB Asri itu angsurannya menggunakan bunga rendah, namun bunga rendahnya ini nggak mengikuti suku bunga umumnya mba, tapi step up per dua tahun awal, misal nih mbanya transaksi iB Asri pada tahun 2022 dengan Bunga 9,5%. Perkiraan 2024 bisa Menjadi 10,5% Mba. Tapi itu sudah ada kesepakatan diawal antara pihak Bank dan Nasabah.

5. Bagaimana pemasaran yang dilakukan Staf AO dalam memasarkan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bapak?

Jawaban: Bisa Kelapangan Mba pemasarannya, cari target saja begitu nasabah, memperkenalkan ke mereka yang mau membeli produk kami, kami kan Empat Ao Pembiayaan , biasanya beda tempat untuk memasarkan produk kepemilikan rumah ini mba.

6. Kapan Bank Bukopin Syariah memperkenalkan Program pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri dimulai Bapak?

Jawaban: Program iB Asri ini sudah dikenalkan Tahun 2021 sampai saat ini mba.

7. Akad Apa saja yang digunakan dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Bukopin Syariah Solo

Jawaban: akadnya bisa menggunakan Murabahah, Musyarakah murni dan *Musyarakah Mutanāqishah* mba. Tapi kalo untuk pembiayaan kepemilikan rumah iB itu banyak yang menggunakan iB Asri sih mba.

8. Bagaimana prosedur Kontrak Perjanjian pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo Bapak?

Jawaban:

- 1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan ke pihak developer.
- 2) Developer meminta persyaratan terlebih dahulu kepada Nasabah jika sesuai maka akan diteruskan ke Pihak Bank untuk diurus pembiayaan KPR iB Asri.
- 3) Nasabah datang ke Bank/Bukopin Syariah Solo untuk mengajukan pembiayaan KPR iB Asri.
- 4) Kemudian Bank membuat Tabungan Nasabah berisi uang muka minimal 10% atau Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak. Bank menyalurkan sebagiannya sisanya yaitu 90%.

- 5) Nasabah sepakat atas perjanjian kerjasama menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*. Pembiayaan *musyārahah mutanāqīshah* digunakan untuk pembelian aset musyārahah mutanāqīshah sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah berupa rumah untuk disewakan.
 - 6) Bank membelikan rumah ready stock untuk nasabah dari developer dengan didampingi oleh notaris.
 - 7) Nasabah setiap bulannya membeli secara bertahap (mengangsur) porsi kepemilikan Bank dan juga membayar sewa rumah setiap bulannya dengan bunga rendah atas porsi kepemilikan bank sesuai kesepakatan bersama.
 - 8) Bagi hasil sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu dari pihak bank dan nasabah. Dilaksanakan dalam jangka waktu 12 bulan sekali
 - 9) Nisbah bagi hasil setara 9,5% eff pa pada 24 bulan pertama, selanjutnya sesuai dengan *tiering*.
 - 10) Kemudian seluruh Biaya dan Asuransi dibebankan kepada nasabah.
9. Bagaimana sistem Angsuran pembiayaan kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?

Jawaban: Sistem Angsuran iB Asri dilakukan Perbulan Mba dengan Nominal Misal Rp. 100.000,-. Namun didalamnya ada bunga

rendahnya yang naik per 2 Tahun diawal saja. Ketentuannya berdasarkan Bank Bukopin Syariah.

10. Bagaimana Nasabah mengajukan Agunan untuk Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo Bapak?

Jawaban: Sudah ditetapkan diawal mba, Nasabah bisa memberikan Agunan kepada Bank berupa barang-barang yang bisa di jaminkan di Bank Bukopin Syariah Solo , atau surat sertifikat yang dimiliki seperti tanah. Tapi kalo tidak ada bisa menggunakan objek akad ini mba yang dijadikan agunannya.

11. Bagaimana Sistem Bagi Hasil Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?

Jawaban : Sistem Bagi hasil berdasarkan porsi nisbah bagi hasil mba, dengan kesepakatan diawal antara naabah dengan pihak bank sendiri. Disesuaikan dari awal pembiayaan mba. Nisbah bagi hasil itu tidak mesti juga mba jadi disesuaikan dengan proyeksi pendapatn nasabah mba jadi beda-beda.

12. Bagaimana Beban Biaya operasional dalam transaksi Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo Bapak?

Jawaban: Seluruh Beban-beban biaya ditanggung oleh Nasbah Mba.

13. Bagaimana Ansuransi dalam transaksi Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo Bapak?

Jawaban: Asuransi juga ditanggung oleh nasabah, jadi bank kerjasama dengan asuransi untuk penjaminannya.

14. Berapa kali Nasabah yang sudah *Closeing* akad MMQ pada Program Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Asri bapak?

Jawaban: Untuk keseluruhan pembiayaan kepemilikan rumah iB Asri dengan Akad MMQ sudah Tujuh kali *Closeing* mba.

B. Hasil wawancara dengan Nasabah *An. Putri septianingsih de yong* yang melakukan transaksi KPR iB Asri :

1. Akad apa yang digunakan dalam transaksi KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?

Jawaban: Akad MMQ mba

2. Berapa Tahun jangka waktu yang di ambil dalam proses pengambilan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?

Jawaban: 1 tahun 2x angsuran dan saya langsung proses pelunasan.

3. Berapa nominal yang digunakan dalam transaksi awal atau angsuran?

Jawaban: pokok hutang di Bank Bukopin syariah Solo Rp. 170.000.000,-.

Terkait pembayaran angsuran 2 (dua) tahun pertama Rp. 1.700.000,- kemudian 2 tahun berikutnya sampai 20 Tahun flat Rp. 2.100.000,- angsuran selama 1 tahun nya dilakukan oleh An. Putri septianingsih de yong sudah 12 kali dengan jumlah Rp. 165.000.000,- yang masuk flatfond hanya sekitar Rp. 4.000.000,-

4. Apakah Ada Nisbah Bagi Hasilnya?

Jawaban: sistemnya bagi hasil. Bagi hasilnya dari angsuran sewa Rp. 1.700.000,/ bulan masuknya ke flatfond nasabah hanya Rp.

200.000 – Rp. 300.000,- sisanya masuk ke Bank Bukopin Syariah.

5. Beban Biaya-Biaya di tanggung oleh pihak Bank/ hanya Nasabah saja?

Jawaban: Nasabah mba.

6. Apakah Keuntungan yang didapatkan oleh nasabah?

Jawaban: untuk pelayan proses pengajuan KPR ini sangat mudah mba, asalkan persyaratan pemberkasannya lengkap. Namun dalam hal pelunasan dipercepat dalam proses KPR saya ini agak dipersulit mba oleh pihak bank bukopin syariah. Harusnya jika nasabah melunasi hutangnya pihak bank senang namun ini berbeda mbak, mungkin pendapatan mereka didapat dari hasil angsuran perbulan dan dibagi hasil, namun disini pihak bank yang lebih untung ketimbang nasabah mbak, kemudian keuntungan yang saya dapatkan ketika pelunasan dipercepat saya tidak terkena finalti di bank bukopin syariah solo, berbeda dengan bank regular lainnya akan dikenkan biaya 5%.

C. Hasil Wawancara dengan Nasabah *An. Nevi Indah Ika Yanti* yang melakukan transaksi KPR iB Asri :

1. Akad Apa yang digunakan dalam transaksi KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo bu?

Jawaban: akad MMq mba

2. Berapa Tahun jangka waktu yang di ambil Ibu dalam proses pengambilan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?

Jawaban: 20 Tahun Mba dengan limit 200 juta bersih.

3. Berapa nominal yang digunakan dalam transaksi awal?

Jawaban: Rp. 1.865,000 mba perbulannya.

4. Apakah Ada Nisbah Bagi Hasilnya?

Jawaban: Namanya utang to mbak yang jelas rugi to.

5. Beban Biaya-Biaya di tanggung oleh pihak Bank/ hanya Nasabah saja?

Jawaban: Nasabah mba pihak Bank Tidak

6. Apakah Keuntungan yang didapatkan oleh nasabah?

Jawaban: saya hanya ambil KPR beli rumah bayar angsuran begitu.

D. Hasil wawancara dengan Nasabah *An. Andi Aris Widiyanto* yang melakukan transaksi KPR iB Asri :

1. Akad apa yang digunakan dalam transaksi KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo?

Jawaban: MMq mba.

2. Berapa Tahun jangka waktu yang di ambil dalam proses pengambilan KPR Refinancing di Bank Bukopin Syariah Solo?

Jawaban: 5 Tahun dengan limit 150.000.000,- juta.

3. Berapa nominal yang digunakan dalam transaksi awal?

Jawaban: Jadi saya perbulan membayar Rp.3.200.000,- sampai angsuran selama 5 Tahun Mba.

4. Apakah Ada Nisbah Bagi Hasilnya?

Jawaban: Saya belum tau mba, dan saya tidak diberi tau oleh pihak Bank, karena saya hanya tandatangan saja waktu saat akad dan mengangsur perbulannya.

5. Beban Biaya-Biaya di tanggung oleh pihak Bank/ hanya Nasabah saja?

Jawaban: Beban keseluruhan, dan Asuransi di tanggung oleh Nasabah mba.

6. Apakah Keuntungan yang didapatkan oleh nasabah?

Jawaban: Saya ngambil limit Rp. 150.000.000,- alhamdulillah langsung cair mba, dan mungkin kalo dijumlah 5 tahun kedepan Rp. 192.000.000,- mba, adapun kelemahan saya menggunakan pembiayaan bukopin syariah karena Nasabah kurang memahi dengan banyaknya berkas yang di berikan pihak Bank jadi ya saya langsung tandatangan saja dengan suami mbak, kelebihanannya itu cepat dalam hal pendanaan mba.

Lampiran 4 Dokumentasi



(Gambar 1. Staf Bapak Endra Eka Purnanto)



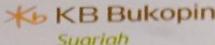
(Gambar. 2 Staf Pembiayaan Edy Hariyanto)



(Gambar. 3 Staf Hendrias Satyo Pradipta)



(Gambar.4 Staf Muh Anwar Rosad)



KB Bukopin
Syariah



YUK BELI RUMAH GAEES

ke **iB ASRI**



Periode Program
hingga
Desember 2022

Kapan Lagi Anak Muda

Take Over dari Bank Manapun + Top Up untuk apa aja*

Jangka Waktu Sampai 25 tahun

Bebas Biaya Provisi dan Biaya Akad*

Angsuran Fleksibel

www.kbbukopinsyariah.com

PPR iB ASRI

PPR iB Asri Adalah Program pembelian Rumah Tapak, Rumah Susun, dan Apartemen melalui pembiayaan *refinancing top up*. Dapat digunakan untuk kepemilikan rumah baru, second dan kebutuhan konsumtif. Skema pembiayaan dengan Akad *Murabahan* atau akad *Musyarakah Mutanaqisah (MMq)*.

MANFAAT

- Pembelian Rumah Baru atau Second
- Take Over dari Bank Manapun + Top Up untuk apa aja*
- Persyaratan mudah dan proses cepat
- Jangka waktu sampai 25 tahun
- Bebas Biaya Provisi
- Bebas menentukan pilihan lokasi
- Margin kompetitif
- Angsuran Fleksibel
- Bebas Biaya Akad*

PLAFOND PEMBIAYAAN

- Rumah Tapak (100 jt - 3 Miliar)
- Rumah Susun (100 jt - 3 Miliar)
- Apartemen (100 jt - 3 Miliar)

Take Over Top Up

- Take Over Sebesar Outstanding dari Bank Sebelumnya
- Top Up maksimal sebesar selisih dari 90 % dari Nilai Pasar dikurangi Nilai Plafond Take Over

SYARAT DAN KETENTUAN

- WNI berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
- Usia maksimum Nasabah sampai dengan pembiayaan lunas adalah :

Fixed Income

- Karyawan tetap : Maks 56 tahun
- PNS : Maks 75 tahun / sesuai ketentuan berlakunya pensiun

Info lebih lanjut kunjungi:



scan me

<https://bit.ly/ppribkbs>

Protokol Kesehatan Covid-19:
 - Memakai Masker - Menjauhi Kerumunan
 - Mencuci Tangan - Membatasi Mobilitas
 - Menjaga Jarak dan Interaksi

Bank KB Bukopin Syariah terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan
 Tiga KB Bukopin Syariah memiliki premi penjamin LPS

1500 666

@kbbukopinsyariah
 Halo KBBS
 KB BUKOPIN SYARIAH
 @Haloo KBBS

(Brosur KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo)

TABEL SIMULASI ANGSURAN KPR IB BATTI



NOMINAL	JANGKA WAKTU PEMBAYARAN																				
	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	216	228	240	
100.000.000	6.836.166	4.660.784	3.273.872	2.584.552	2.174.242	1.955.019	1.776.273	1.632.284	1.518.423	1.434.709	1.377.611	1.331.210	1.294.776	1.267.476	1.245.383	1.227.699	1.213.424	1.201.558	1.191.214	1.182.814	1.175.281
150.000.000	10.252.749	6.991.808	4.910.808	3.876.828	3.261.363	2.932.529	2.647.910	2.437.926	2.277.653	2.152.064	2.061.938	1.996.815	1.942.895	1.897.863	1.859.244	1.825.986	1.797.044	1.771.522	1.748.484	1.727.521	1.708.281
200.000.000	13.257.349	9.321.568	6.547.743	5.169.105	4.346.485	3.910.939	3.530.547	3.205.987	2.925.222	2.690.520	2.492.421	2.326.421	2.191.416	2.085.527	2.000.484	1.925.248	1.858.891	1.799.244	1.746.084	1.698.021	1.654.742
300.000.000	20.099.415	13.864.679	9.818.679	7.641.381	6.461.381	5.835.696	5.318.183	4.903.210	4.587.058	4.346.563	4.153.876	4.000.026	3.876.522	3.771.527	3.683.159	3.600.484	3.528.691	3.464.815	3.408.021	3.357.244	3.310.302
400.000.000	26.514.498	18.382.351	13.062.351	10.045.933	8.421.615	7.753.657	7.205.270	6.750.020	6.378.128	6.061.188	5.792.832	5.524.816	5.257.044	5.000.026	4.752.815	4.515.408	4.287.811	4.069.021	3.859.021	3.657.021	3.463.021
500.000.000	32.514.498	22.382.351	16.062.351	12.845.933	10.921.615	10.045.933	9.405.270	8.850.020	8.378.128	7.952.188	7.570.832	7.234.816	6.944.044	6.697.026	6.472.815	6.268.408	6.073.811	5.888.021	5.701.021	5.522.021	5.351.021
600.000.000	38.514.498	27.382.351	20.062.351	15.385.933	13.121.615	12.045.933	11.205.270	10.500.020	9.928.128	9.388.188	8.888.832	8.424.816	7.994.044	7.603.026	7.248.815	6.928.408	6.638.811	6.368.021	6.116.021	5.881.021	5.651.021
700.000.000	44.514.498	32.382.351	23.062.351	17.845.933	15.385.933	14.045.933	13.121.615	12.378.128	11.752.188	11.142.832	10.552.816	10.000.026	9.484.044	9.000.026	8.546.815	8.122.815	7.728.811	7.363.021	7.025.021	6.714.021	6.426.021
800.000.000	50.514.498	37.382.351	26.062.351	19.845.933	17.385.933	16.045.933	15.121.615	14.378.128	13.652.188	12.942.832	12.252.816	11.600.026	11.000.026	10.436.815	9.902.815	9.398.408	8.922.811	8.474.021	8.050.021	7.648.021	7.268.021
900.000.000	56.514.498	42.382.351	29.062.351	21.845.933	19.385.933	18.045.933	17.121.615	16.378.128	15.652.188	14.942.832	14.252.816	13.600.026	13.000.026	12.436.815	11.892.815	11.368.408	10.872.811	10.404.021	9.952.021	9.514.021	9.092.021
1.000.000.000	62.514.498	47.382.351	32.062.351	23.845.933	21.385.933	20.045.933	19.121.615	18.378.128	17.652.188	16.942.832	16.252.816	15.600.026	15.000.026	14.436.815	13.892.815	13.368.408	12.872.811	12.404.021	11.952.021	11.514.021	11.092.021

TABEL SIMULASI ANGSURAN KPR IB ASRI

PLAFOND	5 TAHUN					10 TAHUN					15 TAHUN					
	1-24	25-48	49-60	61-84	85-108	1-24	25-48	49-72	73-96	97-120	1-24	25-48	49-72	73-96	97-120	
100.000.000	2.102.186	2.249.794	2.677.286	1.293.976	1.363.387	1.476.398	1.655.585	2.066.969	1.044.225	1.105.399	1.184.131	1.281.736	1.416.250	1.628.440	1.962.618	3.014.742
200.000.000	4.204.372	4.499.588	5.354.572	2.587.951	2.726.774	2.956.796	3.313.170	4.133.938	2.088.449	2.210.798	2.368.263	2.563.473	2.833.499	3.220.842	3.925.237	6.029.484
300.000.000	6.306.558	6.749.381	8.031.857	3.881.927	4.090.167	4.435.194	4.978.754	6.200.906	3.132.674	3.316.197	3.552.394	3.845.209	4.250.249	4.885.321	5.894.225	9.044.225
400.000.000	8.408.745	8.999.175	10.709.143	5.175.902	5.453.547	5.913.927	6.638.339	8.267.875	4.176.899	4.421.596	4.736.525	5.126.946	5.666.999	6.513.761	7.850.474	12.058.967
500.000.000	10.510.931	11.246.969	13.386.429	6.469.878	6.816.934	7.391.990	8.297.924	10.334.844	5.221.123	5.526.995	5.920.657	6.408.682	7.083.749	8.142.202	9.813.092	15.073.709

untuk info lebih lanjut hubungi

Persyaratan Pengajuan KPR

1. Copy KTP Pemohon
2. Copy KTP Suami & Istri
3. Copy NPWP
4. Copy Surat Nikah dan Kartu Keluarga
5. Rekening Koran/Tabungan 6 bulan Terakhir untuk Pegawai, 6 bulan terakhir untuk Wiraswasta dan Profesional
6. Asli Slip Gaji Terakhir/SK Pengangkatan/SK Penghasilan Tetap (Pegawai)
7. Akta Perusahaan TDP dan SIUP (Wiraswasta)
8. Surat Jin Praktek Profesi (Profesional)
9. Laporan Keuangan (Neraca Laba Rugi), Laporan Cash Flow/Invoice, Catatan Penjualan/Catatan Pembelian 2 tahun terakhir (Wiraswasta)

**SURAT EDARAN**

No. 126/SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021

Kepada

Seluruh Kepala Departemen Bisnis,
Pemimpin Cabang dan Kepala Departemen Terkait

**TENTANG
PROGRAM KPR iB ASRI**

Sehubungan dengan strategi percepatan pertumbuhan pembiayaan khususnya pada segmen pembiayaan konsumen kepemilikan rumah, maka diperlukan suatu program yang dapat mengakselerasi penjualan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Pembiayaan iB KPR) melalui skema *take over* kredit/pembiayaan dari bank lain dengan segmentasi pasar masyarakat berpenghasilan tetap.

KPR iB ASRI merupakan program hasil pengembangan produk iB KPR yang telah menyesuaikan pedoman kebijakan pembiayaan di mana bertujuan mempercepat peningkatan volume pembiayaan dengan mitigasi risiko yang terukur. Program *take over* KPR melalui pembiayaan *refinancing top up* dapat digunakan untuk kepemilikan rumah baru dan pembiayaan konsumtif multiguna yang diharapkan dapat dimaksimalkan Bank Syariah Bukopin sebagai potensi besar yang mampu terealisasi.

Demikian Surat Edaran ini dibuat untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, dan apabila di kemudian hari terdapat hal-hal yang belum diatur atau ditemukan adanya kekeliruan dalam penetapan Surat Edaran ini, maka akan diatur atau dilakukan perbaikan seperlunya.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 31 Agustus 2021

PT. BANK SYARIAH BUKOPIN
Direksi

Dery Januar
Direktur Utama

Surat Edaran : 126 /SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
Tanggal : 31 Agustus 2021
Tentang : Program KPR iB Asri



1. DEFINISI

- 1.1. **Akad Musyarakah Mutanaqisah** yang selanjutnya disebut Akad MMQ adalah akad pembiayaan *musyarakah* yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
- 1.2. **Bank** adalah Bank Syariah Bukopin.
- 1.3. **Debt Burden Ratio** yang selanjutnya disebut DBR adalah rasio perbandingan antara cicilan pembiayaan Nasabah baik kepada lembaga/instansi lain yang tercantum/tidak tercantum dalam slip gaji terhadap penghasilan bersih atau *take home pay* setiap bulannya.
- 1.4. **Developer** adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan baik rekanan maupun non-rekanan bank dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.
- 1.5. **Financing To Value**, yang selanjutnya disebut Rasio FTV, adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa rumah pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.
- 1.6. **Fronting Agent** adalah pihak ketiga yang telah bekerjasama dengan Bank Syariah Bukopin dalam rangka memasarkan dan membantu proses penjualan produk *take over* iB KPR kepada Nasabah.
- 1.7. **Nasabah** adalah konsumen yang mendapatkan fasilitas KPR iB Asri untuk *take over* atas pembiayaan KPR setelah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku di bank.
- 1.8. **Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah (KPR)** adalah Pembiayaan yang diberikan Bank untuk Pembelian Rumah Tapak, Rumah Susun dan Rumah Toko dan/atau Rumah Kantor.
- 1.9. **Program KPR iB Asri** merupakan program penjualan Pembiayaan iB KPR dalam rangka akuisisi pembiayaan *take over* baik dari bank konvensional maupun bank syariah melalui fasilitas pembiayaan *refinancing top up*.

1-11
8/8/21

Surat Edaran : 126/SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
Tanggal : 31 Agustus 2021
Tentang : Program KPR iB Asri



2. KETENTUAN TERKAIT

- 2.1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- 2.2. Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/13/PBI/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- 2.3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- 2.4. Peraturan Anggota Dewan Gubernur Nomor 21/25/PADG/2019 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- 2.5. Peraturan Bank Indonesia Pedoman Kebijakan Pembiayaan No. 044/SKEP-DIR/KP-JKT/III/2016 yang dikeluarkan pada tanggal 30 Maret 2016.
- 2.6. Surat Keputusan No. 021/SKEP-DRUT/KP-JKT/I/2020 Tentang Pedoman Kebijakan Konsumer tanggal 30 Januari 2020.
- 2.7. Surat Keputusan No. 280/SKEP-DRUT/KP-JKT/X/2019 Tentang Pedoman Produk Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah yang dikeluarkan pada bulan Juni 2019.
- 2.8. Surat Edaran No. 101/SE-DIR/KP-JKT/X/2019 Tentang Jaminan Pemberian Pembiayaan tanggal 1 Oktober 2019.
- 2.9. Surat Edaran No. 002/SE-DRUT/KP-JKT/II/2020 Tentang Kebijakan *Selection Criteria, Financing To Value, Debt Burden Ratio* dan *Debt Average Balance* Pembiayaan Konsumer tanggal 07 Februari 2020.
- 2.10. Surat Edaran No. 073/DRUT/KP-JKT/VI/2021 Tentang Kebijakan

PT. BANK SYARIAH BUKOPIN

3-11

Surat Edaran : \26/SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
 Tanggal : 31 Agustus 2021
 Tentang : Program KPR iB Asri



Penerapan Skoring Pembiayaan Konsumer 2021 tanggal 18 Juni 2021.

3. KETENTUAN UMUM DAN STRUKTUR PROGRAM KPR iB ASRI

3.1. Ketentuan Umum Program KPR iB ASRI

- Nama Program : Program KPR iB ASRI
- Deskripsi Program : Program penjualan Pembiayaan iB KPR dalam rangka akuisisi pembiayaan *take over* baik dari bank konvensional maupun bank syariah melalui fasilitas pembiayaan *refinancing top up*.
- Periode Program : Sejak surat edaran ini berlaku hingga Desember 2022
- Tujuan Program : Dalam rangka meningkatkan *outstanding* volume Pembiayaan iB KPR melalui skema *take over* kredit/pembiayaan KPR dari bank konvensional atau bank syariah lainnya dengan mitigasi risiko yang terukur.
- Manfaat Program : Bagi Bank
 - Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 - Sumber pendapatan bank dalam bentuk bagi hasil.
 - Meningkatkan *volume* pembiayaan.
 - Menambah *customer base*.
 Bagi Nasabah
 Kemudahan dalam memiliki rumah dengan melakukan pembayaran secara cicilan melalui *take over*/pengambil-alihan pembiayaan/kredit dari bank lain dan dapat memanfaatkan fasilitas *top up* untuk kebutuhan konsumtif yang memenuhi prinsip syariah.

4.1
 8/12/21



Surat Edaran : 126/SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
 Tanggal : 31 Agustus 2021
 Tentang : Program KPR iB Asri

3.2. Struktur Pembiayaan Program KPR iB Asri

- Akad Pembiayaan : *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ)
- Tujuan Pembiayaan : Kepemilikan jenis rumah lama/baru oleh nasabah, *Refinancing top up* dengan tujuan *take over* pembiayaan dan kebutuhan multiguna konsumtif.
- Jenis Rumah : Rumah Tapak/Rumah Susun/Apartemen/dsb *ready stock*
- Plafond : a. Minimal Rp100.000.000,- sampai dengan Rp3.000.000.000,-
 b. Maksimal 90 % dari nilai pasar rumah dengan ketentuan :
 - *Take over* : Sebesar *outstanding* pembiayaan/kredit dari bank sebelumnya.
 - Tambahan (*Top Up*) : Maksimal sebesar selisih dari 90% dari nilai pasar rumah dikurangi nilai *plafond take over*.
- Jangka Waktu Pembiayaan : 5, 10, 15, 20, 25 Tahun dan tidak melebihi usia pensiun nasabah.
- Uang Muka : 10 % dari nilai pasar rumah
- Nilai Sewa Aset : Menyesuaikan nisbah bagi hasil
- Agunan : Sertifikat Hak Milik (SHM)/Hak Guna Bangunan (SHGB)/Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun (SHMARS) atas nama Nasabah atau suami/istri atau anak kandung.
- Akad Pembiayaan : Pengikatan Pembiayaan :
 - Nilai pembiayaan hingga Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) : dilakukan pengikatan intern di bawah tangan;
 - Nilai pembiayaan di atas Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) : dilakukan pengikatan secara notariil.
- Pengikatan Agunan : Diikat Hak Tanggungan Notariil
- Pencairan : Sekaligus,



Surat Edaran : 126/SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
 Tanggal : 31 Agustus 2021
 Tentang : Program KPR iB Asri

Nasabah bersedia menyediakan dana blokir sebanyak 1 kali angsuran.

- Review Bagi Hasil : Dilaksanakan dalam jangka waktu 12 bulan sekali
- Asuransi : a. Asuransi Kerugian : paling sedikit sebesar nilai bangunan selama jangka waktu pembiayaan dan dibebankan di muka;
 b. Asuransi Jiwa : sebesar nilai pembiayaan yang dibayar sekaligus di muka.

Biaya Program :

Jenis Biaya	Nasabah
Biaya Administrasi	1% dari <i>plafond</i> pembiayaan
Biaya Asuransi Jiwa	sesuai ketentuan
Biaya Kerugian Umum	sesuai ketentuan
Biaya Notaris	sesuai ketentuan
Biaya Taksasi	Rp 250.000,-/lokasi
Biaya Akad	sesuai ketentuan
Biaya Roya	sesuai ketentuan
Biaya Hak Tanggungan	sesuai ketentuan
Biaya Pembukaan Rekening Tabungan	sesuai ketentuan
Biaya Materai	sesuai ketentuan

- a. Seluruh biaya-biaya disetorkan di muka.
- b. Nasabah dikenakan biaya pembatalan sebesar Rp 1.000.000,- apabila Nasabah melakukan pembatalan setelah menandatangani SPPFP. Biaya tersebut merupakan biaya komitmen/kesepakatan yang dibebankan kepada Nasabah atas dasar kerugian pihak bank.

Nisbah Bagi Hasil : Setara 9.5% eff pa pada 24 bulan pertama, selanjutnya sesuai dengan tiering sebagai berikut :

Tenor (Tahun)	Equivalent Rate Nisbah Bagi Hasil Per Periode Pembiayaan (Bulan)													Rata-rata eq		
	1-24	25-48	49-72	73-96	97-120	121-144	145-168	169-192	193-216	217-240	241-265	266-289	290-300		300-324	325-360
5	9.50%	12.50%	20.50%													11
10	9.50%	10.75%	12.75%	15.75%	22.00%											12
15	9.50%	10.50%	11.75%	13.25%	15.25%	18.25%	22.75%	36.00%								13
20	9.50%	10.50%	11.75%	13.00%	14.25%	15.75%	17.50%	19.75%	22.50%	28.00%						14
25	9.50%	10.00%	10.75%	11.75%	12.75%	13.75%	15.00%	16.50%	18.00%	20.00%	22.00%	25.25%	35.50%			14



Surat Edaran : 126/SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
 Tanggal : 31 Agustus 2021
 Tentang : Program KPR iB Asri

4. KRITERIA NASABAH

- 4.1. Nasabah merupakan warga negara Indonesia yang sudah/pernah menikah atau berusia sekurang-kurangnya 21 tahun.
- 4.2. Usia maksimum 55 tahun atau usia pensiun sesuai dengan ketentuan Negara sampai dengan pembiayaan dinyatakan lunas.
Nasabah merupakan karyawan dengan penghasilan tetap meliputi pegawai negeri sipil (PNS)/Karyawan BUMN/Karyawan Swasta.
- 4.3. Nasabah tidak termasuk dalam Daftar Hitam Nasabah Bank Indonesia (DHN).
- 4.4. Nasabah tidak memiliki riwayat pembiayaan kredit bermasalah dengan kolektibilitas 2 yang melebihi 14 hari atau riwayat NPF (kolektibilitas 3,4, dan 5).
- 4.5. Seluruh fasilitas pembiayaan/kredit Nasabah SLIK OJK pada posisi bulan terakhir dalam kondisi lancar saat pengajuan *take over* KPR.
- 4.6. Sumber penghasilan dari gaji/penghasilan tetap dikelola oleh Bank Syariah Bukopin atau bank lainnya yang dibuktikan dengan rekening koran bank terkait.
- 4.7. Ketentuan *Debt Burden Ratio* (DBR) ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Sebesar 30% untuk *Take Home Pay* < Rp5 Juta
 - b. Sebesar 40% untuk *Take Home Pay* ≥ Rp5 Juta sampai dengan Rp25 Juta
 - c. Sebesar 50% untuk *Take Home Pay* > Rp25 Juta sampai dengan Rp100 Juta
 - d. Sebesar 60% untuk *Take Home Pay* > Rp100 Juta
- 4.8. Kriteria Nasabah berpenghasilan tetap (*Fixed Income Earner*) adalah sebagai berikut :
 - 4.8.1. Karyawan tetap dengan masa kerja minimal 1 tahun di perusahaan terakhir dan pada saat pengajuan pembiayaan berstatus sebagai karyawan tetap yang dibuktikan dengan Surat Pengangkatan Kerja.
 - 4.8.2. Memiliki penghasilan bersih (*take home pay*) paling sedikit 2 (dua) kali Upah Minimum Regional pada kantor cabang setempat;



Surat Edaran : 126 /SE-DRUT/KP-JKT/III/2021
Tanggal : 31 Agustus 2021
Tentang : Program KPR iB Asri

- 4.8.3. Karyawan tetap yang dapat dilakukan verifikasi ke Bagian Sumber Daya Manusia (SDM/Human Resource) perusahaan Nasabah terkait.
- 4.8.4. Penghasilan dari sumber lain yang digunakan untuk menambah perhitungan *Take Home Pay* dapat berasal dari *Joint Income* suami/istri dengan pembuktian penghasilan seperti analisa *Fixed Income Earner* dengan ketentuan :
 - a. Nilai DBR atas angsuran awal paling banyak sebesar persentase yang ditentukan menurut kriteria Nasabah dari total *joint income*;
 - b. Potongan kewajiban setiap bulannya tidak melebihi gaji bersih (*single income*) atas nama nasabah;
- 4.9. Kriteria perusahaan swasta harus memenuhi kriteria :
 - 4.9.1. Perusahaan swasta dengan reputasi yang baik dengan memenuhi kriteria :
 - Bagian akseptasi dapat memverifikasi keberadaan perusahaan calon nasabah bekerja seperti alamat kantor, nomor telepon atas perusahaan calon nasabah bekerja.
 - Perusahaan swasta tidak memiliki pemberitaan negatif yang patut diduga akan mempengaruhi pembayaran gaji calon nasabah.
 - Perusahaan dapat mengkonfirmasi status karyawan calon nasabah dan mengizinkan verifikasi atas proses pembiayaan nasabah.
 - Ketersediaan laporan keuangan atau *profil company* atau status perusahaan sebagai perusahaan *go public* dapat dijadikan nilai tambah dalam meyakini pemberian pembiayaan pada nasabah.
 - 4.9.2. Laporan keuangan perusahaan swasta terpublikasi dengan baik dan tidak memiliki riwayat kerugian finansial selama 2 tahun.
 - 4.9.3. Perusahaan swasta yang tidak memiliki riwayat publikasi/pemberitaan terkait isu-isu ketenagakerjaan, PHK massal, penunggakan gaji karyawan selama 1 (satu) tahun terakhir.



Surat Edaran : 176/SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
Tanggal : 31 Agustus 2021
Tentang : Program KPR iB Asri

5. KRITERIA FASILITAS KPR YANG DAPAT DIALIHKAN/DITAKEOVER

- 5.1. Kondisi fasilitas KPR yang akan *ditake over* wajib lancar dan tidak memiliki riwayat NPF atau kolektibilitas 2 lebih dari 14 hari.
- 5.2. Diutamakan *take over* fasilitas KPR atas rumah yang menjadi *Developer* rekanan atau rekomendasi mitra *fronting* rekanan Bank.
- 5.3. Lokasi rumah *marketable* (termasuk juga tidak memiliki potensi penurunan nilai dan/atau sulit dilakukan penjualan akibat preferensi *market* yang buruk atau menurun), bebas banjir, dan dipastikan tidak terdapat masalah dalam perijinan dan atau sengketa, serta tidak dikategorikan sebagai agunan yang ditolak berdasarkan ketentuan agunan yang berlaku.
- 5.4. Sertifikat agunan dipastikan sudah dipecah. Sertifikat tanah dapat berupa sertifikat induk dengan syarat :
 - 5.4.1. Sertifikat induk menjadi agunan atas pembiayaan modal kerja pembangunan proyek *Developer* di Bank;
 - 5.4.2. *Developer* merupakan rekanan penyalur produk KPR iB Bank; dan
 - 5.4.3. Dilakukan pemecahan dan balik nama menjadi atas nama Nasabah oleh notaris rekanan Bank.

6. PERCEPATAN PELUNASAN

- 6.1. Nasabah tidak diperbolehkan untuk mengajukan percepatan pelunasan dibawah 24 bulan awal sejak angsuran pertama.
- 6.2. Apabila Nasabah mengalami kondisi yang berdampak pada sumber penghasilan dari pekerjaannya seperti, sakit, meninggal dunia, pemutusan hubungan kerja, dan musibah dalam waktu 24 bulan sejak angsuran pertama, maka Nasabah diberikan biaya pinalti sebesar 2 %.
- 6.3. Biaya pinalti dibebankan kepada nasabah yang melakukan pelunasan sebelum 24 bulan sebagai ganti rugi/denda dengan ketentuan :
 - 6.3.1. *Ta'widh* dibebankan kepada nasabah sejumlah biaya yang diperoleh dari kerugian riil bank.
 - 6.3.2. Selisih besaran pinalti dengan kerugian riil bank akan dimasukkan ke dalam *ta'zhir* dan menjadi dana sosial.



Surat Edaran : 126/SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
 Tanggal : 31 Agustus 2021
 Tentang : Program KPR iB Asri

7. LAPORAN DAN MONITORING PROGRAM

- 7.1. Departemen Bisnis Konsumer merupakan *product owner* program KPR iB Asri.
- 7.2. Keikutsertaan program wajib dituangkan dalam memorandum Komite Pembiayaan dengan menambahkan "Program KPR iB Asri" pada kolom fasilitas yang diajukan di akad pembiayaan/nama produk.
- 7.3. Departemen Bisnis Area dan Cabang yang merealisasikan penjualan program KPR iB Asri wajib melaporkan realisasi penjualan secara berkala setiap bulan kepada Departemen Manajemen Penjualan dan Departemen Bisnis Konsumer.
- 7.4. Departemen Manajemen Penjualan wajib menyiapkan media promosi dan program percepatan penjualan KPR iB Asri.
- 7.5. Departemen Manajemen Penjualan wajib memonitor pelaksanaan program dan realisasi penjualan atas program baik realisasi dari kantor pusat maupun cabang.
- 7.6. Departemen Bisnis Konsumer melakukan evaluasi program KPR iB Asri serta merumuskan dan mengajukan penyesuaian kebijakan atas program KPR iB Asri.
- 7.7. Review program dilakukan oleh Departemen Bisnis Konsumer setiap bulan dengan memperhatikan minimal :
 - 7.7.1. Pencapaian target program;
 - 7.7.2. Kualitas pembiayaan;
 - 7.7.3. Profitabilitas dan benefit program.
- 7.8. Program penjualan wajib dilakukan review apabila :
 - 7.8.1. Pencapaian target tidak sesuai dengan yang diharapkan;
 - 7.8.2. NPF pembiayaan KPR terjadi kenaikan secara signifikan dalam periode waktu program KPR iB Asri;
 - 7.8.3. Perubahan ketentuan yang mengikat seperti perundang-undangan yang berlaku.
- 7.9. Dalam hal program dilakukan review oleh Departemen Bisnis Konsumer maka wajib ditindaklanjuti dengan membuat rencana perbaikan untuk mencapai target yang diharapkan.



Surat Edaran : 126 /SE-DRUT/KP-JKT/VIII/2021
Tanggal : 31 Agustus 2021
Tentang : Program KPR IB Asri

8. KETENTUAN LAINNYA

- 8.1. Proses pengajuan pembiayaan tetap melalui bagian akseptasi Departemen Analis Pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 8.2. Kepastian penyesuaian *pricing* dalam ketentuan ini akan diatur oleh bagian akseptasi dengan membuat proyeksi bagi hasil/*repayment schedule* dan di verifikasi oleh bagian administrasi pembiayaan.
- 8.3. Besaran biaya kerugian riil yang dijadikan pendapatan bank melalui biaya pinalti kepada nasabah yang melakukan pelunasan dipercepat disesuaikan selisih biaya *cost of fund* dengan *overhead* pada saat pembayaran angsuran pertama sampai dengan waktu pelunasan yang ditentukan oleh Departemen PAK dan telah mendapat persetujuan direksi.
- 8.4. Dalam hal realisasi penjualan program berasal dari referal agen pemasaran atau dari tenaga *marketing Developer*, maka insentif referal tetap berlaku sebagaimana diatur dalam PKS mitra dengan Bank.



BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu"
(QS. An-Nisaa: 29).

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.."
(QS. Al-Maidah: 1).

AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH

No. 041/MMQ/KBBS-SKA/IV/2022

AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH ini untuk selanjutnya disebut "AKAD" dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari Senin, tanggal Dua puluh lima bulan April tahun Dua ribu dua puluh dua (25-04-2022) oleh dan antara pihak-pihak: -----

I. **PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH**, berkedudukan di Jakarta, Jalan Salemba Raya No. 55 Jakarta Pusat, berdasarkan akta pendirian nomor 102 tanggal 29 Juli 1990 yang telah diumumkan di dalam Berita Negara RI tanggal 16 November 1990 nomor 92, dan Tambahan nomor 4655, kemudian telah mengalami perubahan anggaran dasar terakhir akta nomor 28 tanggal 31 Maret 2008 yang dibuat di hadapan Adrian Djuaini, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-22464.AH.01.02 Tahun 2008 dan telah diumumkan didalam Berita Negara RI tanggal 15 Juli 2008 Nomor 57, Tambahan Nomor 12076, sedangkan susunan terakhir Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta tanggal 06 Juli 2021 Nomor 02 dibuat dihadapan Hasnah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0428123 tanggal 14 Juli 2021, dan dalam hal ini diwakili oleh **SANTI AJI YUNIASIH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** dalam kedudukannya selaku Pemimpin Cabang Solo PT Bank KB Bukopin Syariah, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 098/SK-DRUT/KP-JKT/VIII/2021 tertanggal 02 Agustus 2021, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank KB Bukopin Syariah, selanjutnya disebut "**BANK**". -----

II. Tuan [REDACTED] pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor [REDACTED], Karyawan Swasta, beralamat di [REDACTED] Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut "**NASABAH**". -----

BANK dan NASABAH terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa NASABAH berdasarkan suratnya tertanggal 11 April 2022 perihal Permohonan Pembiayaan telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada BANK. -----



Syariah

2. Bahwa BANK berdasarkan suratnya tanggal 21 April 2022 Nomor 345/PIM-SKA/IV/2022 perihal Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas Pembiayaan, telah menyetujui permohonan NASABAH. -----
3. Bahwa NASABAH berdasarkan suratnya tertanggal 25 April 2022 telah mengajukan permohonan pencairan pembiayaan kepada BANK. -----
4. BANK dan NASABAH sepakat untuk melakukan kerjasama pemilikan aset dengan akad musyarakah mutanaqisah.-----
5. BANK dan NASABAH sepakat bahwa porsi kepemilikan atas aset didasarkan pada pencatatan BANK yang tertuang dalam daftar angsuran NASABAH yang merupakan satu kesatuan dalam akad ini.-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, selanjutnya BANK dan NASABAH setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut : -----

Pasal 1 DEFINISI – DEFINISI

1. Prinsip Syariah adalah aturan muamalah berdasarkan hukum Islam.-----
2. Musyarakah adalah akad yang digunakan dalam perjanjian di antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian pendapatan di antara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, tanpa harus membuat badan hukum tersendiri. -----
3. Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah yang kepemilikan aset atau modal pihak BANK berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak NASABAH. -----
4. Aset adalah obyek pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah mutanaqisah, yang dimiliki bersama oleh BANK dan NASABAH sesuai porsi para pihak.-----
5. Ijarah adalah pemindahan hak guna atau manfaat atas aset kepada NASABAH yang mewajibkan NASABAH untuk membayar harga sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang disepakati berdasarkan akad ini. -----
6. Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah adalah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat *'ain*) dan/atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas). -----
7. Ujrah adalah pembayaran atas manfaat penggunaan aset yang dilakukan NASABAH kepada para pihak. -----
8. Pembayaran ujrah adalah pembayaran kewajiban bulanan NASABAH atas aset yang dimanfaatkan oleh NASABAH, yang besarnya sesuai yang tercantum dalam jadwal pembayaran angsuran bulanan.-----
9. Porsi Awal (*Syirkah*) adalah pembayaran pertama oleh BANK dan NASABAH untuk pembelian aset;-----
10. Nisbah Bagi Hasil adalah perbandingan pembagian atas pendapatan sewa antara BANK dan NASABAH yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam AKAD.-----
11. Pelunasan Dipercepat adalah pengambilalihan seluruh porsi kepemilikan BANK oleh NASABAH sebelum jatuh tempo pembiayaan.-----
12. Jadwal Pembayaran adalah Jadwal pembayaran oleh NASABAH kepada BANK untuk mengambilalih porsi kepemilikan BANK atas aset dan pembayaran bagi hasil yang merupakan hak BANK atas ujrah. -----
13. Hari Kerja BANK adalah Hari Kerja BANK INDONESIA. -----
14. Pembukuan Pembiayaan adalah pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan



Syariah

- pembiayaan musyarakah mutanaqisah, yang merupakan bukti sah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. -----
15. Dokumen jaminan adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan AKAD ini.-----
 16. Perikatan Jaminan adalah semua dokumen bukti perikatan jaminan yang diserahkan dan ditandatangani oleh NASABAH untuk kepentingan BANK, baik yang dibuat secara Notaril maupun di bawah tangan berikut dengan seluruh tambahan, pelengkap perubahan ataupun pembaharuannya yang hari ini atau dikemudian hari mungkin dibuat antara kedua belah pihak atau dengan pihak lain. -----
 17. Jangka Waktu AKAD adalah masa berlakunya AKAD ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 AKAD ini. -----
 18. Cidera Janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12 AKAD ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, serta menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu AKAD ini berakhir. -----
 19. Pembayaran Sekaligus adalah suatu cara pembayaran kewajiban yang harus dilakukan hanya satu kali dan tidak ada tunggakan.-----
 20. Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas Pembiayaan atau SPPFP adalah surat yang dikeluarkan oleh BANK sebagai tanda persetujuan penyediaan Fasilitas Pembiayaan bagi NASABAH, yang memuat syarat dan ketentuan mengenai pembiayaan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan AKAD ini. ----
 21. Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan adalah Surat Permohonan dari NASABAH kepada BANK untuk penarikan Fasilitas Pembiayaan.-----

Pasal 2

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

1. BANK setuju memberikan pembiayaan berdasarkan Musyarakah Mutanaqisah sesuai permintaan NASABAH.-----
2. Untuk pelaksanaan pembelian asset, BANK memberikan hak berdasarkan kepercayaan kepada NASABAH untuk membuat akta jual beli atas nama NASABAH, dengan demikian dalam bukti kepemilikan asset hanya tercantum nama NASABAH sebagai pemiliknya.-----
3. BANK dan NASABAH sepakat dan menyatakan bahwa nama NASABAH sendiri yang tertuang dalam sertifikat kepemilikan asset, yang merupakan bukti kepemilikan bersama hingga NASABAH telah mengambil seluruh porsi kepemilikan BANK dan kewajiban-kewajiban yang timbul akibat pembiayaan ini.-----
4. BANK dan NASABAH secara bersama-sama mengakui kepemilikan asset tersebut sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. -----
5. BANK berjanji untuk mengalihkan dengan menjual seluruh porsi kepemilikannya atas asset secara bertahap dan NASABAH wajib menerima pengalihan tersebut dengan membeli porsi tersebut sesuai kesepakatan. -----
6. BANK setuju menyewakan asset dengan ujah sesuai kesepakatan. -----
7. BANK dan NASABAH secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas ujah sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam AKAD ini. -----
8. Bagi hasil yang diperoleh dari ujah merupakan hak BANK sesuai dengan porsi kepemilikan BANK, setelah dikurangi bagi hasil yang menjadi hak NASABAH yang dibayarkan oleh NASABAH kepada BANK untuk mengambil porsi kepemilikan BANK. -----



Syariah

9. Setelah seluruh pembayaran pengambilalihan porsi kepemilikan BANK dilunasi oleh NASABAH, maka seluruh porsi kepemilikan BANK beralih kepada NASABAH, dan NASABAH menjadi pemilik penuh atas asset. -----
10. NASABAH mengikatkan diri bahwa sebelum menandatangani akad ini terlebih dahulu membuka rekening atas nama NASABAH pada BANK.-----

Pasal 3

MODAL PENYERTAAN DAN PENGGUNAAN

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan modal/porsi sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan 63% dari total kebutuhan modal, sedangkan porsi NASABAH 37% dari total nilai Harga objek. Penggunaan atas fasilitas Pembiayaan dari BANK dilakukan secara Sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan NASABAH, yang dalam hal ini Pembiayaan bertujuan untuk Refinancing Rumah (PPR). -----

Pasal 4

JANGKA WAKTU

Fasilitas Pembiayaan yang dimaksud dalam AKAD ini berlangsung untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal AKAD ini ditandatangani atau sejak penarikan pertama dilakukan, serta berakhir pada 25 April 2027 .-----

Pasal 5

PENARIKAN DANA

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh pihak atau lembaga yang berwenang, BANK berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Fasilitas Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut: ----

1. Memenuhi dan melaksanakan seluruh persyaratan yang tertuang dalam Persyaratan Pencairan dan untuk selanjutnya berjanji memenuhi persyaratan lain yang disebutkan dalam SPPFP dan AKAD ini. -----
2. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan AKAD ini, termasuk bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya. -----
3. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh modal yang disediakan oleh BANK, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda Terima Uang dan menyerahkannya kepada BANK. -----
4. Memenuhi persyaratan sesuai SPPFP tanggal 21 April 2022 Nomor No. 345/PIM-SKA/IV/2022 perihal Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas, yaitu: -----
 - A. Persyaratan Akad Pembiayaan : -----
 1. Nasabah telah melengkapi dokumen-dokumen, antara lain namun tidak terbatas pada: legalitas, agunan, perijinan yang berkaitan dengan penggunaan fasilitas pembiayaan. -----
 2. Pihak Penerima Kuasa pada saat akad wajib membawa asli KTP dan copy KTP Penerima Kuasa. -----
 3. Nasabah telah menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Pembiayaan (SPPFP) atas fasilitas pembiayaan ini. -----
 4. Nasabah telah membuka rekening di KBBS. -----
 5. Nasabah telah mencadangkan seluruh biaya yang berkaitan dengan pemberian fasilitas pembiayaan ini seperti namun tidak terbatas pada: biaya administrasi dan biaya lainnya. -----



Syariah

6. Nasabah tidak sedang berada dalam kondisi cidera janji dalam kaitannya dengan setiap komitmen atau kewajiban keuangan; dan hasil pengecekan dari Bank Indonesia harus memiliki klasifikasi "Lancar. -----
- B. Persyaratan Pencairan : -----
 1. Nasabah telah menyerahkan Surat Permohonan Pencairan yang menjelaskan tentang tujuan penggunaan dana.-----
 2. Nasabah telah menandatangani secara notariil : pengikatan agunan, dokumen agunan, dan dokumen terkait lainnya. -----
 3. Nasabah telah menandatangani secara di bawah tangan : *Akad Musyarakah Mutanaqisah*, Promes, Tanda Terima Uang Nasabah, Estimasi Bagi Hasil, dan dokumen terkait lainnya.-----
 4. Nasabah telah melunasi dan/atau mencadangkan seluruh biaya yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan ini, seperti namun tidak terbatas pada : biaya administrasi, biaya asuransi dan biaya notaris. -----
 5. Dilakukan BI *Checking* terhadap Nasabah, maksimal sebelum pencairan dan kondisi *Collectibilitas* harus dalam keadaan lancar. -----
 6. Calon nasabah telah menyediakan dana sebesar 1X angsuran yang akan diblokir sampai fasilitas pembiayaan lunas. -----
 7. Nilai Pencairan KBBS sebesar Rp.150.000.000,- atau sebesar 63% dari nilai Aset yang direfinancing.-----
 8. Pencairan dilakukan secara sekaligus ke rekening Nasabah di Bank.-----
- C. Persyaratan lain: -----
 1. Nasabah wajib membuka rekening di KBBS. -----
 2. Apabila Nasabah tidak membayar kewajiban kepada BANK sehingga menurut penilaian BANK, Nasabah sudah tidak memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan, maka BANK berhak melakukan lelang/eksekusi barang jaminan secara langsung, atau mengalihkan hak tagih BANK kepada pihak ketiga. -----
 3. Nasabah wajib dicover asuransi jiwa pada perusahaan asuransi rekanan KBBS. -----
 4. Mutasi keuangan calon Nasabah diupayakan dilakukan di KBBS. -----
 5. Bank berhak melakukan kunjungan monitoring secara berkala ke rumah nasabah dan tempat kerja nasabah. -----
 6. Nasabah diharapkan untuk dapat menggunakan produk-produk dan jasa perbankan KBBS seperti penempatan dana berupa tabungan, giro, dan deposito. -----
 7. Mengikuti Ketentuan dan persyaratan dalam Skim Pembiayaan. -----
 - a. *Positive covenant*-----

Selama seluruh fasilitas pembiayaan belum lunas, Nasabah berkewajiban untuk namun tidak terbatas pada:-----

 - a. Harus menjamin kepatuhan terhadap prinsip penyelenggaraan dunia usaha yang baik dan hati-hati (*Good Corporate Governance*) serta menggunakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.-----
 - b. Wajib memelihara sistem pembukuan dan pencatatan akuntansi berdasarkan prinsip akuntansi yang secara umum diterapkan di Indonesia.-----

KB Bukopin Syariah

- c. Wajib memberikan izin kepada Bank KB Bukopin Syariah untuk memeriksa di lapangan kegiatan operasional harian dari Nasabah sewaktu-waktu pada jam dan hari kerja dengan pemberitahuan tertulis selambatnya 2 (dua) hari kerja sebelumnya.-----
 - d. Apabila terjadi cidera janji, Bank KB Bukopin Syariah berhak mengaudit atau menunjuk pihak ketiga untuk mengaudit keuangan Nasabah yang mana semua biaya yang wajar dan terdokumentasi dengan baik yang timbul dari kegiatan ini akan ditanggung oleh Nasabah.-----
 - e. Harus mematuhi dan mempertahankan segala ijin-ijin, ketentuan-ketentuan, dan lisensi-lisensi dari pemerintah dan juga wajib untuk memperbaharui segala ijin-ijin, ketentuan-ketentuan, dan lisensi-lisensi dari pemerintah tersebut yang telah habis masa berlakunya.-----
 - b. *Negative Covenant*-----
Selama masa fasilitas pembiayaan, Nasabah tidak diperkenankan melakukan sebagian dan/atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:-----
 - a. Menjual, mentransfer, memindahkan hak, menghapuskan sebagian besar atau seluruh harta kekayaan Nasabah atau menjaminkan/mengagunkan barang barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak milik Nasabah dengan cara bagaimanapun juga dan kepada orang/pihak siapapun juga atas barang yang menjadi agunan seluruh fasilitas pembiayaan ini, tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank KB Bukopin Syariah.-----
 - b. Menerima tambahan fasilitas pinjaman atau fasilitas keuangan lainnya dari pihak manapun juga kecuali yang berhubungan dengan kegiatan usaha sehari-hari Nasabah, tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Syariah Bukopin.-----
 - c. Mengajukan permohonan untuk pailit oleh pengadilan niaga atau pengajuan permohonan penundaan pembayaran hutang kepada pengadilan niaga, melakukan pembubaran atau likuidasi, tanpa mendapatkan persetujuan tertulis dari Bank KB Bukopin Syariah.-----
 - d. Melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah.-----
 - c. *Informative Covenant*-----
Selama seluruh fasilitas pembiayaan belum lunas, Nasabah berkewajiban untuk namun tidak terbatas pada:-----
 - a. Menyampaikan pembaharuan data-data terbaru, termasuk dan tidak terbatas data keuangan dan data yuridis lainnya.-----
 - b. Mempersiapkan segala informasi dan dokumentasi yang diperlukan oleh Bank KB Bukopin Syariah sewaktu-waktu termasuk dan tidak terbatas data keuangan dan data yuridisi lainnya.-----
5. Sebagai bukti diteruskannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan tanda bukti penerimaannya kepada NASABAH. –
6. BANK berhak untuk sewaktu-waktu menolak penarikan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan kepada NASABAH apabila hal tersebut diakibatkan oleh



Syariah

peraturan pemerintah dan/atau undang-undang dan/atau ketentuan internal BANK yang menghendaki demikian dan hal tersebut akan diberitahukan kepada NASABAH. -----

Pasal 6 NISBAH BAGI HASIL

1. BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa nisbah bagi hasil adalah: -----
 - a. 15,71% (lima belas koma tujuh puluh satu persen) dari pendapatan untuk BANK. -----
 - b. 84,29% (delapan puluh empat koma dua puluh sembilan persen) dari pendapatan untuk NASABAH -----
2. BANK dan NASABAH juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada tiap-tiap akhir periode pembayaran kewajiban sesuai jadual pembayaran.-----
3. NASABAH wajib membayar setiap bulan yang besarnya sesuai yang tercantum dalam jadual pembayaran angsuran bulanan.-----

Pasal 7 PEMBAYARAN KEMBALI

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dan atau membayar secara bertahap kepada BANK, seluruh bagian modal atau porsi kepemilikan BANK berikut bagian dari keuntungan yang menjadi pendapatan BANK sampai lunas sesuai dengan jadual pembayaran yang disepakati. -----
2. Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas bagian modal atau porsi kepemilikan BANK dilakukan di Kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK. -----
3. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar kewajiban NASABAH kepada BANK. Atas hak Bagi Hasil yang menjadi bagian NASABAH akan didebet sebagai pembelian porsi kepemilikan BANK selama jangka waktu AKAD. Kuasa ini akan berakhir bilamana kewajiban NASABAH telah dinyatakan selesai dan lunas oleh BANK.-----
4. Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi bagian modal atau penyertaan yang disediakan oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak BANK yang belum dibayar sebagaimana telah ditetapkan dalam AKAD ini.-----

Pasal 8 PELUNASAN DIPERCEPAT

1. NASABAH dapat melakukan pelunasan dipercepat sebelum tanggal jatuh tempo pembiayaan, dengan maksud untuk mengambil sisa porsi kepemilikan BANK atas asset. -----
2. Apabila terjadi pelunasan dipercepat, maka ujah yang belum jatuh tempo menjadi gugur dan besarnya pembayaran akibat pengambilalihan secara



Syariah

dipercepat adalah sebesar porsi kepemilikan BANK yang harus dibeli oleh NASABAH.-----

3. Jika NASABAH melakukan pembayaran dipercepat, NASABAH harus menyampaikan permohonan tertulis kepada BANK.-----

Pasal 9

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembiayaan yang akan diberikan berdasarkan pelaksanaan AKAD ini, diantaranya jasa Notaris, asuransi, bea meterai, dan jasa lainnya apabila ada, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH.-----
2. Dalam hal NASABAH cidera janji tidak melakukan pembayaran kembali/melunasi utangnya kepada BANK, sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/Kuasa untuk menagihnya, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan, dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.-----
3. Setiap pembayaran kembali/pelunasan kewajiban sehubungan dengan AKAD ini atau turunannya yang mengikat BANK dan NASABAH, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan seperti, pungutan, bea pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.-----
4. NASABAH dengan ini berjanji dan mengikat diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.-----
5. Dalam hal NASABAH tidak melaksanakan atau terlambat melakukan pembayaran kewajiban, maka NASABAH akan dikenakan biaya keterlambatan sebesar sebesar 5% dari kewajiban dihitung per hari keterlambatan.-----

Pasal 10

JAMINAN

- I. Sehubungan dengan fasilitas Pembiayaan dari BANK kepada NASABAH berdasarkan Akad ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk:
 1. Mengembalikan seluruh jumlah dana/modal yang disediakan oleh BANK berikut bagian dari keuntungan yang menjadi pendapatan BANK sesuai dengan kesepakatan pembayaran nisbah bagi hasil atau ujah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan sesuai kesepakatan Para Pihak seperti yang diatur dalam AKAD ini.-----
 2. Melakukan pembayaran atas semua tagihan sehubungan dengan keberadaan Aset, melalui rekening NASABAH di BANK.-----
 3. Membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH yang dijadikan sebagai jaminan kepada BANK dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan AKAD ini.-----
 4. Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.-----
 5. Menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan, dan/atau tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah sesuai dengan persetujuan BANK.-----
- II. Untuk kepastian jaminan guna ketertiban pembayaran lunas kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan AKAD ini dan sebab-sebab lainnya pada



waktu dan menurut peraturan yang telah ditetapkan maka NASABAH menerangkan dengan ini menjaminkan;-----

- SHM No. 3443, terletak di Desa Pubrayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Andi Aris Widiyanto dengan luas tanah 73 m², berdasarkan Surat Ukur No. 00510/Purbayan/2011 tanggal 07 Februari 2011. -----
- 1. Atas jaminan berupa fixed asset tersebut di atas akan dilakukan roya dan dibebani hak tanggungan untuk kepentingan BANK, karenanya NASABAH menandatangani akta-akta, surat kuasa membebaskan hak tanggungan atas beban NASABAH. -----
- 2. Apabila terdapat bangunan maka wajib ditutup dengan asuransi kerugian pada perusahaan asuransi rekanan KBBS dengan *Banker's Clause* KBBS;----
- 3. Dilakukan Retaksasi agunan setiap tahun sekali dengan biaya menjadi beban Nasabah. -----
- 4. Dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan agunan seperti namun tidak terbatas pada asli sertifikat tanah, asli IMB dan fotocopy SPPT PBB tahun terakhir disimpan di Bank KB Bukopin Syariah sampai fasilitas lunas. -----
- 5. NASABAH dengan ini memberikan wewenang kepada BANK untuk menjual/mengeksekusi jaminan melalui cara dibawah tangan atau melalui penetapan Pengadilan Agama, apabila NASABAH tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan para pihak. -----

Pasal 11 PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya serta menjamin kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan dan pengakuan NASABAH, bahwa : -----

1. NASABAH adalah perseorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia. -----
2. Pada saat ditandatangani AKAD ini. -----
 - a. NASABAH tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberi kuasa kepada pihak lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan barang agunan, termasuk dan tidak terbatas pada piutang dan/atau claim asuransi. -----
 - b. Nasabah tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase atau pada Badan Niaga lainnya. -----
 - c. Nasabah tidak dalam keadaan berutang pada pihak lain, diselidiki atau dituntut oleh pihak yang berwajib, baik pada saat ini ataupun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi aset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH. -----
3. NASABAH memiliki semua perizinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya sesuai dengan peraturan yang berlaku. -----
4. Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun. -----
5. NASABAH mengizinkan BANK pada saat ini dan untuk selanjutnya selama berlangsungnya AKAD, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lain yang berkaitan dengan usaha NASABAH, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan AKAD ini, baik langsung maupun tidak langsung.-----

Pasal 12
PERISTIWA CIDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 4 AKAD ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih seluruh kewajiban yang harus dibayar lunas oleh NASABAH kepada BANK dan siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan AKAD ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas, tanpa diperlukan lagi adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini: -----

1. NASABAH lalai untuk melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo dalam AKAD ini atau.-----
2. NASABAH tidak membayar kewajiban tiap bulan selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan/atau tidak memenuhi salah satu kewajiban yang telah disepakati dan diberitahukan oleh BANK atau.-----
3. Dokumen yang diserahkan/diberikan kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 AKAD ini, palsu, tidak sah, atau tidak benar atau. ----
4. NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 6 dan/atau pasal 10 dan/atau pasal 13 AKAD ini atau. -----
5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH, atau suatu izin atau lisensi atau persetujuan yang diberikan/dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang kepada NASABAH untuk menjalankan usahanya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sehingga NASABAH tidak dapat lagi menjalankan usahanya secara sah atau. -----
6. NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi atau. -----
7. NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan kepada pengadilan terhadap NASABAH atau. -----
8. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal atau. -----
9. NASABAH atau penjamin terlibat atau ikut terlibat dalam tindak pidana dan atau perbuatan melanggar hukum lainnya yang menurut pertimbangan BANK mencemarkan nama baik NASABAH dan atau penjaminnya dn untuk itu BANK tidak perlu menunggu sampai adanya Putusan Pengadilan atau. -----
10. Apabila NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dalam AKAD ini menjadi pemboros, pemabuk, penjudi, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya atau. -----
11. Jikalau Penjamin atas barang jaminan meninggal dunia atau ditaruh di bawah perwalian (*curatele*) atau karena sebab-sebab lainnya kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya atau. -----
12. Jikalau apa yang dijaminakan dengan AKAD ini berubah sedemikian rupa sehingga harganya menurut pendapat BANK tidak memberikan jaminan yang cukup guna pembayaran lunas kewajiban NASABAH sedangkan NASABAH tidak sanggup lagi untuk menyerahkan pengganti jaminan yang nilainya sesuai dan dalam batas waktu yang ditentukan oleh BANK atau.-----
13. NASABAH tercantum dalam daftar kredit macet dan/atau *black list* Bank Indonesia.-----

Pasal 13
PELANGGARAN – PELANGGARAN

NASABAH dianggap telah melanggar syarat-syarat AKAD ini bila terbukti NASABAH melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut: -----

1. Menggunakan pembiayaan yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari BANK. -----
2. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain. -----
3. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan BANK. -----
4. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh Pengadilan. -----
5. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap BANK dan atau Pihak lain. -----
6. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 15 AKAD ini. -----

Dimana bila terjadi hal-hal tersebut diatas, maka akan berlaku ketentuan peristiwa cidera janji sesuai dengan pasal 12 AKAD ini.-----

Pasal 14
AKIBAT CIDERA JANJI

1. Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 12 AKAD ini, maka BANK berhak melakukan lelang/eksekusi barang jaminan secara langsung, atau mengalihkan hak tagih BANK kepada pihak ketiga. -----
2. BANK berdasarkan ketentuan yang berlaku berhak melakukan upaya-upaya penyelesaian terhadap pembiayaan tersebut diatas, yang diantaranya melakukan penjualan pembiayaan/piutang secara *Cessie* kepada pihak ketiga. ---
3. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan.-----
4. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan di bawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.-----
5. Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa kewajibannya yang belum dibayar sampai dengan lunas. Sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi dari kewajiban NASABAH, maka BANK dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.-----

Pasal 15
PENGAWASAN DAN PEMBINAAN

1. BANK atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pembinaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi oleh BANK berdasarkan AKAD ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuatan *photo copy*nya. -----
2. Apabila dianggap perlu oleh BANK, maka NASABAH senantiasa memberikan ijin kepada BANK atau petugas yang diberikan kuasa oleh BANK untuk



Syariah

menempatkan karyawan BANK dan/atau kuasanya dalam perusahaan NASABAH untuk ikut mengawasi pengelolaan NASABAH apabila NASABAH mengalami cedera janji. -----

Pasal 16 ASURANSI

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan berdasarkan AKAD ini, dan asuransi lain yang dipersyaratkan, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (BANKER'S CLAUSE BANK).-----
2. Berdasarkan penilaian BANK, BANK dapat mengasuransikan dan/atau menjaminkan pembiayaan tersebut diatas kepada Perusahaan Penjaminan dan/atau Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh BANK. -----
3. BANK diberikan kuasa untuk melakukan penutupan asuransi pembiayaan dan/atau penjaminan pembiayaan, mengajukan klaim kepada asuransi pembiayaan dan/atau penjaminan pembiayaan, menerima pembayaran klaim, melakukan hapus buku, mengalihkan agunan dan tagihan ke perusahaan asuransi atau perusahaan penjamin. -----

Pasal 17 KUASA

NASABAH menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar seluruh kewajiban NASABAH baik untuk membayar jumlah kewajiban maupun untuk membayar biaya administrasi, maupun biaya akta dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dan wajib dibayar oleh NASABAH dan untuk kepentingan BANK.-----

Pasal 18 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perbedaan dalam memahami atau menafsirkan pasal-pasal dalam akad ini, sehingga mengakibatkan terjadinya perselisihan dalam melaksanakan akad, maka BANK dan NASABAH sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.-----
2. Apabila penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati kedua belah pihak, maka dengan ini BANK dan NASABAH sepakat untuk diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Surakarta di Surakarta untuk memberi putusan sesuai dengan hukum acaranya yang berlaku.-----

Pasal 19 PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim melalui surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima pada alamat di bawah ini ;-----

BANK : PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH, -----
Alamat : Jl. Slamet Riyadi No. 271 Surakarta -----



Syariah

Telepon / Fax : (0271)729633, 722061, 722182 Fax : (0271) 720310 -----

NASABAH : [REDACTED] -----

Alamat : [REDACTED] -----

Telepon / Fax : -

Pasal 20 LAIN-LAIN

1. Perubahan AKAD ini hanya dapat dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh BANK dan NASABAH. -----
2. Kelalaian atau keterlambatan BANK dalam menggunakan hak kekuasaannya sesuai dengan isi AKAD ini tidak berarti sebagai pelepasan Hak. -----
3. BANK dapat membatalkan AKAD ini secara sepihak bila menurut penilaian BANK, NASABAH menjadi tidak layak. -----
4. Menyimpang dari Pasal 5 diatas, BANK tanpa memperhatikan jangka waktu dapat menarik kembali fasilitas Pembiayaan tersebut apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau ketentuan lainnya yang berlaku, BANK tidak diperkenankan untuk memberikan/meneruskan fasilitas ini dan untuk itu BANK akan memberitahunya kepada NASABAH secara tertulis. -----
5. Setiap perubahan Anggaran Dasar dan perubahan pemegang saham serta perubahan susunan pengurus NASABAH harus memberitahukan secara tertulis kepada BANK dan wajib menyerahkan 1 (satu) copy perubahan tersebut berikut Surat Keputusannya (jika ada) kepada BANK selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah tanggal perubahan dilakukan. -----
6. Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BANK dan atau akan ditetapkan kemudian oleh BANK. -----

Pasal 21 PENUTUP

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam AKAD ini, maka BANK dan NASABAH akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum. -----
2. Tiap Addendum dari AKAD ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari AKAD ini. -----
3. Surat AKAD ini dibuat dan ditanda tangani oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermaterai cukup. -----

Demikian AKAD ini disetujui dan ditandatangani pada tanggal seperti disebut di awal AKAD ini.-----

BANK
PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH

NASABAH

Santi Aji Yuniasih, S.H.,M.Kn.
Pemimpin

[REDACTED]
Nasabah

BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu"
(QS. An-Nisaa: 29).

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.."
(QS. Al-Maidah: 1).

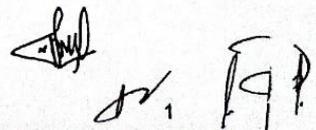
AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH
No. 109/MMQ/KBBS-SKA/XI/2021

AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH ini untuk selanjutnya disebut "AKAD" dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari ini Senin tanggal Satu, bulan November tahun Dua ribu dua puluh satu (01-11-2021) oleh dan antara pihak-pihak : -----

- I. **PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH**, berkedudukan di Jakarta, Jalan Salemba Raya No. 55 Jakarta Pusat, berdasarkan akta pendirian nomor 102 tanggal 29 Juli 1990 yang telah diumumkan di dalam Berita Negara RI tanggal 16 November 1990 nomor 92, dan Tambahan nomor 4655, kemudian telah mengalami perubahan anggaran dasar terakhir akta nomor 28 tanggal 31 Maret 2008 yang dibuat di hadapan Adrian Djuaini, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-22464.AH.01.02 Tahun 2008 dan telah diumumkan didalam Berita Negara RI tanggal 15 Juli 2008 Nomor 57, Tambahan Nomor 12076, sedangkan susunan terakhir Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta tanggal 06 Juli 2021 Nomor 02 dibuat dihadapan Hasnah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0428123 tanggal 14 Juli 2021, dan dalam hal ini diwakili oleh **SANTI AJI YUNIASIH, Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan** dalam kedudukannya selaku Pemimpin Cabang Solo PT Bank KB Bukopin Syariah, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 098/SK-DRUT/KP-JKT/VIII/2021 tertanggal 02 Agustus 2021, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank KB Bukopin Syariah, selanjutnya disebut "**BANK**",-----
- II. **Nyonya** [REDACTED], pemegang Kartu Tanda Penduduk No. [REDACTED], bertempat tinggal di Perum Pondok Baru Permai Blok E No. [REDACTED] Kelurahan/Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut "**NASABAH**",-----
 Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri untuk melakukan tindakan hukum dalam Akad ini dan telah mendapat persetujuan dari suami yaitu **Tuan** [REDACTED], yang bertempat tinggal dan beralamat sama dengan isteri, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. [REDACTED], yang turut hadir dan menandatangani Akad ini;-----

BANK dan NASABAH terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa NASABAH berdasarkan suratnya tertanggal 20 September 2021 perihal Permohonan Pembiayaan telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada BANK; -----
2. Bahwa BANK berdasarkan suratnya tanggal 07 Oktober 2021 Nomor 460/PINCAB/BSB-SKA/X/2021 perihal Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas Pembiayaan, telah menyetujui permohonan NASABAH; -----



KB Bukopin

Syariah

3. BANK dan NASABAH sepakat untuk melakukan kerjasama pemilikan Rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah;-----
4. BANK dan NASABAH sepakat bahwa porsi kepemilikan atas Rumah didasarkan pada pencatatan BANK yang tertuang dalam daftar angsuran NASABAH yang merupakan satu kesatuan dalam AKAD ini;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, selanjutnya BANK dan NASABAH setuju menuangkan kesepakatan ini dalam AKAD dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

Pasal 1

DEFINISI – DEFINISI

1. Prinsip Syariah adalah aturan muamalah berdasarkan hukum Islam;-----
2. Musyarakah adalah akad yang digunakan dalam perjanjian di antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian pendapatan di antara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, tanpa harus membuat badan hukum tersendiri;-----
3. Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah yang kepemilikan asset atau modal pihak BANK berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak NASABAH;-----
4. Rumah adalah obyek pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah mutanaqisah berupa rumah tinggal/rumah toko (ruko)/rumah kantor (rukan)/rumah susun (rusun)/ apartemen, yang dimiliki bersama oleh BANK dan NASABAH sesuai porsi masing-masing pihak.-----
5. Ijarah adalah pemindahan hak guna atau manfaat atas asset kepada NASABAH yang mewajibkan NASABAH untuk membayar harga sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang disepakati berdasarkan akad ini;-----
6. Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah adalah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat 'ain) dan/atau jasa ('amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas);-----
7. Ujrah adalah pembayaran atas manfaat penggunaan Rumah yang dilakukan NASABAH kepada para pihak;-----
8. Pembayaran ujrah adalah pembayaran kewajiban bulanan NASABAH atas Rumah yang dimanfaatkan oleh NASABAH, yang besarnya sesuai yang tercantum dalam jadual pembayaran angsuran bulanan;-----
9. Porsi Awal (*Syirkah*) adalah pembayaran pertama oleh BANK dan NASABAH untuk pembelian Rumah;-----
10. Nisbah Bagi Hasil adalah perbandingan pembagian atas pendapatan sewa antara BANK dan NASABAH yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam AKAD;-----
11. Pelunasan Dipercepat adalah pengambilalihan seluruh porsi kepemilikan BANK oleh NASABAH sebelum jatuh tempo pembiayaan;-----
12. Jadual Pembayaran adalah Jadual pembayaran oleh NASABAH kepada BANK untuk mengambilalih porsi kepemilikan BANK atas aset dan pembayaran bagi hasil yang merupakan hak BANK atas ujrah;-----
13. Hari Kerja BANK adalah Hari Kerja BANK INDONESIA;-----
14. Pembukuan Pembiayaan adalah pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan pembiayaan musyarakah mutanaqisah, yang merupakan bukti sah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya;-----

* KB Bukopin

Syariah

15. Dokumen jaminan adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan AKAD ini;-----
16. Perikatan Jaminan adalah semua dokumen bukti perikatan jaminan yang diserahkan dan ditandatangani oleh NASABAH untuk kepentingan BANK, baik yang dibuat secara Notaril maupun di bawah tangan berikut dengan seluruh tambahan, pelengkap perubahan ataupun pembaharuannya yang hari ini atau dikemudian hari mungkin dibuat antara kedua belah pihak atau dengan pihak lain;-----
17. Jangka Waktu AKAD adalah masa berlakunya AKAD ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 AKAD ini;-----
18. Cidera Janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12 AKAD ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, serta menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu AKAD ini berakhir;-----
19. Pembayaran Sekaligus adalah suatu cara pembayaran kewajiban yang harus dilakukan hanya satu kali dan tidak ada tunggakan;-----
20. Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas Pembiayaan atau SPPFP adalah surat yang dikeluarkan oleh BANK sebagai tanda persetujuan penyediaan Fasilitas Pembiayaan bagi NASABAH, yang memuat syarat dan ketentuan mengenai pembiayaan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan AKAD ini; ---
21. Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan adalah Surat Permohonan dari NASABAH kepada BANK untuk penarikan Fasilitas Pembiayaan.-----

Pasal 2

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

1. BANK setuju memberikan pembiayaan berdasarkan Musyarakah Mutanaqisah sesuai permintaan NASABAH;-----
2. Untuk pelaksanaan pembelian Rumah, BANK memberikan hak berdasarkan kepercayaan kepada NASABAH untuk membuat akta jual beli atas nama NASABAH, dengan demikian dalam bukti kepemilikan Rumah musyarakah hanya tercantum nama NASABAH sebagai pemilikinya;-----
3. BANK dan NASABAH sepakat dan menyatakan bahwa nama NASABAH sendiri yang tertuang dalam sertifikat kepemilikan Rumah, yang merupakan bukti kepemilikan bersama hingga NASABAH telah mengambil seluruh porsi kepemilikan BANK dan kewajiban-kewajiban yang timbul akibat pembiayaan ini;---
4. BANK dan NASABAH secara bersama-sama mengakui kepemilikan Rumah tersebut sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing;-----
5. BANK berjanji untuk mengalihkan dengan menjual seluruh porsi kepemilikannya atas Rumah secara bertahap dan NASABAH wajib menerima pengalihan tersebut dengan membeli porsi tersebut sesuai kesepakatan; -----
6. BANK setuju menyewakan Rumah dengan ujah sesuai kesepakatan;-----
7. BANK dan NASABAH secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas ujah sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam AKAD ini; -----
8. Bagi hasil yang diperoleh dari ujah merupakan hak BANK sesuai dengan porsi kepemilikan BANK, setelah dikurangi bagi hasil yang menjadi hak NASABAH yang dibayarkan oleh NASABAH kepada BANK untuk mengambil seluruh porsi kepemilikan BANK;-----

KB Bukopin

Syariah

9. Setelah seluruh pembayaran pengambilalihan porsi kepemilikan BANK dilunasi oleh NASABAH, maka seluruh porsi kepemilikan BANK beralih kepada NASABAH, dan NASABAH menjadi pemilik penuh atas Rumah; -----
10. NASABAH mengikatkan diri bahwa sebelum menandatangani akad ini terlebih dahulu membuka rekening atas nama NASABAH pada BANK.-----

Pasal 3

MODAL PENYERTAAN DAN PENGGUNAAN

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan modal/porsi awal sejumlah Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), yang merupakan 90% dari total nilai Rumah yang dibiayai sedangkan porsi awal NASABAH adalah sebesar Rp. 18.800.000,- (delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah). Penggunaan atas fasilitas Pembiayaan dari BANK dilakukan secara sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan NASABAH, yang akan digunakan oleh NASABAH untuk membiayai pembelian sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya terletak di Desa/Kelurahan Ngrombo dengan luas 65 m2 berdasarkan Surat Ukur No. 0064/Ngrombo/2021 tanggal 01/10/2021 terdaftar atas nama PT. Elbros Jaya Gemilang Properindo berkedudukan di kabupaten Sukoharjo, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 00013/Ngrombo -----

Pasal 4

JANGKA WAKTU

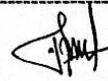
Fasilitas Pembiayaan yang dimaksud dalam AKAD ini berlangsung untuk jangka waktu 240 (dua ratus empat puluh) bulan terhitung sejak tanggal AKAD ini ditandatangani atau sejak penarikan pertama dilakukan, serta berakhir pada tanggal Satu bulan November tahun Dua ribu empat puluh satu (01-11-2041). -----

Pasal 5

PENARIKAN DANA

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh pihak atau lembaga yang berwenang, BANK berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Fasilitas Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut: -----

1. Memenuhi dan melaksanakan seluruh persyaratan yang tertuang dalam Persyaratan Pencairan dan untuk selanjutnya berjanji memenuhi persyaratan lain yang disebutkan dalam SPPFP dan AKAD ini; -----
2. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan AKAD ini, termasuk bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya. -----
3. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh modal yang disediakan oleh BANK, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda Terima Uang dan menyerahkannya kepada BAN; -----
4. Memenuhi persyaratan sesuai SPPFP no. 460/PINCAB/BSB-SKA/X/2021 tanggal 07 Oktober 2021 yaitu :-----
 - A. Persyaratan Pencairan : -----
 - a. Nasabah telah menandatangani secara notariil : pengikatan agunan, dokumen agunan, dan dokumen terkait lain. -----
 - b. Nasabah telah menandatangani secara dibawah tangan : akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, surat promes, Tanda Terima Uang Nasabah (TTUN), estimasi bagi hasil. -----




KB Bukopin

Syariah

- c. Nasabah telah melunasi dan/atau mencadangkan seluruh biaya yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan ini, seperti namun tidak terbatas pada : biaya administrasi, biaya asuransi dan biaya notaris. -----
- d. Dilakukan BI *Checking* terhadap Nasabah, maksimal sebelum pencairan dan kondisi *Collectibilitas* harus dalam keadaan lancar. -----
- e. Calon nasabah telah menyediakan dana sebesar 1X angsuran yang akan diblokir sampai fasilitas pembiayaan lunas. -----
- f. Pencairan dilakukan ke rekening di KBBS dan langsung ditransfer/dipindahbukukan ke rekening developer PT. Elbros Jaya Gemilang Propertindo di KBBS. -----

B. Persyaratan lain : -----

- a. Nasabah wajib membuka rekening di KBBS. -----
 - b. Apabila Nasabah tidak membayar kewajiban kepada BANK sehingga menurut penilaian BANK, Nasabah sudah tidak memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan, maka BANK berhak melakukan lelang/eksekusi barang jaminan secara langsung, atau mengalihkan hak tagih BANK kepada pihak ketiga. -----
 - c. Nasabah wajib dicover asuransi jiwa pada perusahaan asuransi rekanan KBBS. -----
 - d. Mutasi keuangan calon Nasabah diupayakan dilakukan di KBBS. -----
 - e. Bank berhak melakukan kunjungan monitoring secara berkala ke rumah nasabah dan tempat kerja nasabah. -----
 - f. Jasa perbankan KBBS seperti penempatan dana berupa tabungan, giro, dan deposito. -----
 - g. Mengikuti Ketentuan dan persyaratan dalam Skim Pembiayaan. -----
5. Sebagai bukti diteruskannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan tanda bukti penerimaannya kepada NASABAH. -
 6. BANK berhak untuk sewaktu-waktu menolak penarikan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan kepada NASABAH apabila hal tersebut diakibatkan oleh peraturan pemerintah dan/atau undang-undang dan/atau ketentuan internal BANK yang menghendaki demikian dan hal tersebut akan diberitahukan kepada NASABAH.-----

Pasal 6 NISBAH BAGI HASIL

1. BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa nisbah bagi hasil adalah: -----
 - a. 1 bln s/d 24 bln : 21,41% (dua puluh satu koma empat puluh satu persen) kemudian 25 bln s/d 240 bln : 29,97% (dua puluh sembilan koma sembilan puluh tujuh persen) dari pendapatan untuk BANK; -----
 - b. 1 bln s/d 24 bln : 78,59% (tujuh puluh delapan koma lima puluh sembilan persen) kemudian 25 bln s/d 240 bln : 70,03% (tujuh puluh koma tiga persen) dari pendapatan untuk NASABAH -----
2. BANK dan NASABAH juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada tiap-tiap akhir periode pembayaran kewajiban sesuai jadwal pembayaran;-----

* KB Bukopin

Syariah

3. NASABAH wajib membayar bagi hasil setiap bulan yang besarnya sesuai yang tercantum dalam jadual pembayaran angsuran bulanan;-----

Pasal 7

PEMBAYARAN KEMBALI

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dan atau membayar secara bertahap kepada BANK, seluruh bagian modal atau porsi kepemilikan BANK berikut bagian dari keuntungan yang menjadi pendapatan BANK sampai lunas sesuai dengan jadual pembayaran yang disepakati;-----
2. Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas bagian modal atau porsi kepemilikan BANK dilakukan di Kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK;-----
3. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar kewajiban NASABAH kepada BANK. Atas hak Bagi Hasil yang menjadi bagian NASABAH akan didebet sebagai pembelian porsi kepemilikan BANK selama jangka waktu AKAD. Kuasa ini akan berakhir bilamana kewajiban NASABAH telah dinyatakan selesai dan lunas oleh BANK.-----
4. Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi bagian modal atau penyertaan yang disediakan oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak BANK yang belum dibayar sebagaimana telah ditetapkan dalam AKAD ini.-----

Pasal 8

PELUNASAN DIPERCEPAT

1. NASABAH dapat melakukan pelunasan dipercepat sebelum tanggal jatuh tempo pembiayaan, dengan maksud untuk mengambilalih sisa porsi kepemilikan BANK atas Rumah;-----
2. Apabila terjadi pelunasan dipercepat, maka ujah yang belum jatuh tempo menjadi gugur dan besarnya pembayaran akibat pengambilalihan secara dipercepat adalah sebesar porsi kepemilikan BANK yang harus dibeli oleh NASABAH;-----
3. Jika NASABAH melakukan pembayaran dipercepat, NASABAH harus menyampaikan permohonan tertulis kepada BANK.-----

Pasal 9

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembiayaan yang akan diberikan berdasarkan pelaksanaan AKAD ini, diantaranya jasa Notaris, asuransi, bea meterai, dan jasa lainnya apabila ada, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH;-----
2. Dalam hal NASABAH cidera janji tidak melakukan pembayaran kembali/melunasi utangnya kepada BANK, sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/Kuasa untuk menagihnya, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa

* KB Bukopin

Syariah

penagihan, dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum;-----

3. Setiap pembayaran kembali/pelunasan kewajiban sehubungan dengan AKAD ini atau turunannya yang mengikat BANK dan NASABAH, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan seperti, pungutan, bea pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;-----
4. NASABAH dengan ini berjanji dan mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK;-----
5. Dalam hal NASABAH tidak melaksanakan atau terlambat melakukan pembayaran kewajiban, maka NASABAH akan dikenakan biaya keterlambatan sebesar Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah) dari kewajiban tertunggak setiap hari keterlambatan.-----

Pasal 10 JAMINAN

- I. Sehubungan dengan fasilitas Pembiayaan dari BANK kepada NASABAH berdasarkan Akad ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:
 1. Mengembalikan seluruh jumlah dana/modal yang disediakan oleh BANK berikut bagian dari keuntungan yang menjadi pendapatan BANK sesuai dengan kesepakatan pembayaran nisbah bagi hasil atau ujah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan sesuai kesepakatan Para Pihak seperti yang diatur dalam AKAD ini; -----
 2. Melakukan pembayaran atas semua tagihan sehubungan dengan keberadaan Rumah, melalui rekening NASABAH di BANK;-----
 3. Membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH yang dijadikan sebagai jaminan kepada BANK dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan AKAD ini; -----
 4. Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH;-----
 5. Menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan, dan/atau tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah sesuai dengan persetujuan BANK. -----
- II. Untuk kepastian jaminan guna ketertiban pembayaran lunas kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan AKAD ini dan sebab-sebab lainnya pada waktu dan menurut peraturan yang telah ditetapkan maka NASABAH menerangkan dengan ini menjaminkan;-----
 - Fixed Asset, sebidang tanah berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya yang terletak di Desa/Kelurahan Ngrombo dengan luas 65 m2 berdasarkan Surat Ukur No. 0064/Ngrombo/2021 tanggal 01/10/2021 terdaftar atas nama PT. Elbros Jaya Gemilang Propertindo berkedudukan di kabupaten Sukoharjo, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 00013/Ngrombo -----
 1. Atas jaminan berupa fixed asset tersebut di atas akan dibebani hak tanggungan untuk kepentingan BANK, karenanya NASABAH menandatangani akta-akta, surat kuasa membebaskan hak tanggungan atas beban NASABAH;-----
 2. NASABAH dengan ini memberikan wewenang kepada BANK untuk menjual/mengeksekusi jaminan melalui cara dibawah tangan atau melalui penetapan Pengadilan Agama, apabila NASABAH tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan para pihak.-----



KB Bukopin

Syariah

Pasal 11

PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya serta menjamin kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan dan pengakuan NASABAH, bahwa : -----

1. NASABAH adalah perseorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia; -----
2. Pada saat ditandatangani AKAD ini;-----
 - a. NASABAH tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberi kuasa kepada pihak lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan barang agunan, termasuk dan tidak terbatas pada piutang dan/atau claim asuransi;-----
 - b. Nasabah tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase atau pada Badan Niaga lainnya;-----
 - c. Nasabah tidak dalam keadaan berutang pada pihak lain, diselidiki atau dituntut oleh pihak yang berwajib, baik pada saat ini ataupun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi aset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH.-----
3. NASABAH memiliki semua perizinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya sesuai dengan peraturan yang berlaku;-----
4. Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun;-----
5. NASABAH mengizinkan BANK pada saat ini dan untuk selanjutnya selama berlangsungnya AKAD, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lain yang berkaitan dengan usaha NASABAH, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan AKAD ini, baik langsung maupun tidak langsung. ----

Pasal 12

PERISTIWA CIDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 4 AKAD ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih seluruh kewajiban yang harus dibayar lunas oleh NASABAH kepada BANK dan siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan AKAD ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas, tanpa diperlukan lagi adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini: -----

1. NASABAH lalai untuk melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo dalam AKAD ini atau;-----
2. NASABAH tidak membayar kewajiban tiap bulan selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan/atau tidak memenuhi salah satu kewajiban yang telah disepakati dan diberitahukan oleh BANK atau;-----
3. Dokumen yang diserahkan/diberikan kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 AKAD ini, palsu, tidak sah, atau tidak benar atau; ----
4. NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 6 dan/atau pasal 10 dan/atau pasal 13 AKAD ini atau; -----
5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH, atau suatu izin atau lisensi atau persetujuan yang diberikan/dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang kepada NASABAH untuk menjalankan usahanya dicabut dan

* KB Bukopin

Syariah

- dinyatakan tidak berlaku sehingga NASABAH tidak dapat lagi menjalankan usahanya secara sah atau;-----
6. NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi atau;-----
 7. NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan kepada pengadilan terhadap NASABAH atau;-----
 8. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal atau;-----
 9. NASABAH atau penjamin terlibat atau ikut terlibat dalam tindak pidana dan atau perbuatan melanggar hukum lainnya yang menurut pertimbangan BANK mencemarkan nama baik NASABAH dan atau penjaminnya dn untuk itu BANK tidak perlu menunggu sampai adanya Putusan Pengadilan atau;-----
 10. Apabila NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dalam AKAD ini menjadi pemboros, pemabuk, penjudi, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya atau;-----
 11. Jikalau Penjamin atas barang jaminan meninggal dunia atau ditaruh di bawah perwalian (*curatele*) atau karena sebab-sebab lainnya kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya atau;-----
 12. Jikalau apa yang dijaminakan dengan AKAD ini berubah sedemikian rupa sehingga harganya menurut pendapat BANK tidak memberikan jaminan yang cukup guna pembayaran lunas kewajiban NASABAH sedangkan NASABAH tidak sanggup lagi untuk menyerahkan pengganti jaminan yang nilainya sesuai dan dalam batas waktu yang ditentukan oleh BANK atau;-----
 13. NASABAH tercantum dalam daftar kredit macet dan/atau *black list* Bank Indonesia.-----

Pasal 13

PELANGGARAN – PELANGGARAN

NASABAH dianggap telah melanggar syarat-syarat AKAD ini bila terbukti NASABAH melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut:-----

1. Menggunakan pembiayaan yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari BANK;-----
2. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain;-----
3. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan BANK;-----
4. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh Pengadilan;-----
5. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap BANK dan atau Pihak lain;-----
6. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 15 AKAD ini.-----

Dimana bila terjadi hal-hal tersebut diatas, maka akan berlaku ketentuan peristiwa cidera janji sesuai dengan pasal 12 AKAD ini.-----

Pasal 14

AKIBAT CIDERA JANJI

1. Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 12 (Pasal Peristiwa Cidera Janji) AKAD ini, maka BANK berhak melakukan lelang/eksekusi barang jaminan secara langsung, atau mengalihkan hak tagih BANK kepada pihak ketiga.-----

KB Bukopin

Syariah

2. BANK berdasarkan ketentuan yang berlaku berhak melakukan upaya-upaya penyelesaian terhadap pembiayaan tersebut diatas, yang diantaranya melakukan penjualan pembiayaan/piutang secara *Cessie* kepada pihak ketiga. ---
3. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan.-----
4. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan di bawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.-----
5. Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa kewajibannya yang belum dibayar sampai dengan lunas. Sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi dari kewajiban NASABAH, maka BANK dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.-----

Pasal 15 PENGAWASAN DAN PEMBINAAN

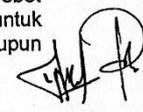
1. BANK atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pembinaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi oleh BANK berdasarkan AKAD ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuatan *photo copy*nya.-----
2. Apabila dianggap perlu oleh BANK, maka NASABAH senantiasa memberikan ijin kepada BANK atau petugas yang diberikan kuasa oleh BANK untuk menempatkan karyawan BANK dan/atau kuasanya dalam perusahaan NASABAH untuk ikut mengawasi pengelolaan NASABAH apabila NASABAH mengalami cedera janji.-----

Pasal 16 ASURANSI

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan berdasarkan AKAD ini, dan asuransi lain yang dipersyaratkan, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*BANKER'S CLAUSE BANK*).-----
2. Berdasarkan penilaian BANK, BANK dapat mengasuransikan dan/atau menjamin pembiayaan tersebut diatas kepada Perusahaan Penjaminan dan/atau Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh BANK.-----
3. BANK diberikan kuasa untuk melakukan penutupan asuransi pembiayaan dan/atau penjaminan pembiayaan, mengajukan klaim kepada asuransi pembiayaan dan/atau penjaminan pembiayaan, menerima pembayaran klaim, melakukan hapus buku, mengalihkan agunan dan tagihan ke perusahaan asuransi atau perusahaan penjamin.-----

Pasal 17 KUASA

NASABAH menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar seluruh kewajiban NASABAH baik untuk membayar jumlah kewajiban maupun untuk membayar biaya administrasi, maupun


10

KB Bukopin

Syariah

biaya akta dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dan wajib dibayar oleh NASABAH dan untuk kepentingan BANK.-----

Pasal 18

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perbedaan dalam memahami atau menafsirkan pasal-pasal dalam akad ini, sehingga mengakibatkan terjadinya perselisihan dalam melaksanakan akad, maka BANK dan NASABAH sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.-----
2. Apabila penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati kedua belah pihak, maka dengan ini BANK dan NASABAH sepakat untuk diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Surakarta untuk memberi putusan sesuai dengan hukum acaranya yang berlaku.-----

Pasal 19

PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim melalui surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima pada alamat di bawah ini ;-----

BANK : PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH -----
 Alamat : Jl. Slamet Riyadi No.271, Sriwedari, Laweyan, Kota Surakarta-----
 Telepon/Fax : 0271-729633 -----

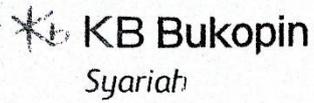
NASABAH : [REDACTED] -----
 Alamat : [REDACTED] -----
 Telepon/Fax : [REDACTED] -----

Pasal 20

LAIN-LAIN

1. Perubahan AKAD ini hanya dapat dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh BANK dan NASABAH; -----
2. Kelalaian atau keterlambatan BANK dalam menggunakan hak kekuasaannya sesuai dengan isi AKAD ini tidak berarti sebagai pelepasan Hak; -----
3. BANK dapat membatalkan AKAD ini secara sepihak bila menurut penilaian BANK, NASABAH menjadi tidak layak;-----
4. Menyimpang dari Pasal 5 diatas, BANK tanpa memperhatikan jangka waktu dapat menarik kembali fasilitas Pembiayaan tersebut apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau ketentuan lainnya yang berlaku, BANK tidak diperkenankan untuk memberikan/meneruskan fasilitas ini dan untuk itu BANK akan memberitahukannya kepada NASABAH secara tertulis; -----
5. Setiap perubahan Anggaran Dasar dan perubahan pemegang saham serta perubahan susunan pengurus NASABAH harus memberitahukan secara tertulis kepada BANK dan wajib menyerahkan 1 (satu) copy perubahan tersebut berikut Surat Keputusannya (jika ada) kepada BANK selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah tanggal perubahan dilakukan; -----
6. Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BANK dan atau akan ditetapkan kemudian oleh BANK; -----

[Handwritten signatures and initials]



**Pasal 20
PENUTUP**

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam AKAD ini, maka BANK dan NASABAH akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum; -----
2. Tiap Addendum dari AKAD ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari AKAD ini; -----
3. Surat AKAD ini dibuat dan ditanda tangani oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermaterai cukup; -----

Demikian AKAD ini disetujui dan ditandatangani di Surakarta pada tanggal seperti disebut di awal AKAD ini. -----

**BANK
PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH**



Santi Aji Yuniasih, S.H., M.Kn
Pemimpin

NASABAH



Suami

KB Bukopin Syariah

BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu"
(QS. An-Nisaa: 29).

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu."
(QS. Al-Maidah: 1).

AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH No. 148/MMQ/KBBS-SKA/XII/2021

AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH ini untuk selanjutnya disebut "AKAD" dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari ini Rabu tanggal Dua puluh Sembilan, bulan Desember tahun Dua ribu dua puluh satu (29-12-2021) oleh dan antara pihak-pihak :

- I. **PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH**, berkedudukan di Jakarta, Jalan Salemba Raya No. 55 Jakarta Pusat, berdasarkan akta pendirian nomor 102 tanggal 29 Juli 1990 yang telah diumumkan di dalam Berita Negara RI tanggal 16 November 1990 nomor 92, dan Tambahan nomor 4655, kemudian telah mengalami perubahan anggaran dasar terakhir akta nomor 28 tanggal 31 Maret 2008 yang dibuat di hadapan Adrian Djuaini, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-22464.AH.01.02 Tahun 2008 dan telah diumumkan didalam Berita Negara RI tanggal 15 Juli 2008 Nomor 57, Tambahan Nomor 12076, sedangkan susunan terakhir Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta tanggal 06 Juli 2021 Nomor 02 dibuat dihadapan Hasnah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0428123 tanggal 14 Juli 2021, dan dalam hal ini diwakili oleh **SANTI AJI YUNIASIH, Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan** dalam kedudukannya selaku Pemimpin Cabang Solo PT Bank KB Bukopin Syariah, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 098/SK-DRUT/KP-JKT/VIII/2021 tertanggal 02 Agustus 2021, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank KB Bukopin Syariah, selanjutnya disebut "**BANK**",-----
- II. **Nyonya** [REDACTED], pemegang Kartu Tanda Penduduk No. [REDACTED] bertempat tinggal di Jl. Raya [REDACTED] arjo, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut "**NASABAH**",-----
Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri untuk melakukan tindakan hukum dalam Akad ini dan telah mendapat persetujuan dari suami yaitu **Tuan** [REDACTED], **Sarjana Pendidikan**, yang bertempat tinggal dan beralamat sama dengan isteri, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. [REDACTED], yang turut hadir dan menandatangani Akad ini;-----

BANK dan NASABAH terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa NASABAH berdasarkan suratnya tertanggal 17 Desember 2021 perihal Permohonan Pembiayaan telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada BANK;-----

Handwritten signature/initials: *h, / B p*

KB Bukopin

Syariah

2. Bahwa BANK berdasarkan suratnya tanggal 28 Desember 2021 Nomor 969/PIM-SKA/XII/2021 perihal Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas Pembiayaan, telah menyetujui permohonan NASABAH;-----
3. BANK dan NASABAH sepakat untuk melakukan kerjasama pemilikan Rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah;-----
4. BANK dan NASABAH sepakat bahwa porsi kepemilikan atas Rumah didasarkan pada pencatatan BANK yang tertuang dalam daftar angsuran NASABAH yang merupakan satu kesatuan dalam AKAD ini;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, selanjutnya BANK dan NASABAH setuju menuangkan kesepakatan ini dalam AKAD dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :-----

Pasal 1 DEFINISI – DEFINISI

1. Prinsip Syariah adalah aturan muamalah berdasarkan hukum Islam;-----
2. Musyarakah adalah akad yang digunakan dalam perjanjian di antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian pendapatan di antara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, tanpa harus membuat badan hukum tersendiri;-----
3. Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah yang kepemilikan asset atau modal pihak BANK berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak NASABAH;-----
4. Rumah adalah obyek pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah mutanaqisah berupa rumah tinggal/rumah toko (ruko)/rumah kantor (rukan)/rumah susun (rusun)/ apartemen, yang dimiliki bersama oleh BANK dan NASABAH sesuai porsi masing-masing pihak.-----
5. Ijarah adalah pemindahan hak guna atau manfaat atas asset kepada NASABAH yang mewajibkan NASABAH untuk membayar harga sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang disepakati berdasarkan akad ini;-----
6. Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah adalah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat 'ain) dan/atau jasa ('amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas);-----
7. Ujrah adalah pembayaran atas manfaat penggunaan Rumah yang dilakukan NASABAH kepada para pihak;-----
8. Pembayaran ujrah adalah pembayaran kewajiban bulanan NASABAH atas Rumah yang dimanfaatkan oleh NASABAH, yang besarnya sesuai yang tercantum dalam jadwal pembayaran angsuran bulanan;-----
9. Porsi Awal (*Syirkah*) adalah pembayaran pertama oleh BANK dan NASABAH untuk pembelian Rumah;-----
10. Nisbah Bagi Hasil adalah perbandingan pembagian atas pendapatan sewa antara BANK dan NASABAH yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam AKAD;-----
11. Pelunasan Dipercepat adalah pengambilalihan seluruh porsi kepemilikan BANK oleh NASABAH sebelum jatuh tempo pembiayaan;-----
12. Jadwal Pembayaran adalah Jadwal pembayaran oleh NASABAH kepada BANK untuk mengambalalih porsi kepemilikan BANK atas aset dan pembayaran bagi hasil yang merupakan hak BANK atas ujrah;-----
13. Hari Kerja BANK adalah Hari Kerja BANK INDONESIA;-----
14. Pembukuan Pembiayaan adalah pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan

KB Bukopin Syariah

- pembiayaan musyarakah mutanaqisah, yang merupakan bukti sah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya; -----
15. Dokumen jaminan adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan AKAD ini;-----
 16. Perikatan Jaminan adalah semua dokumen bukti perikatan jaminan yang diserahkan dan ditandatangani oleh NASABAH untuk kepentingan BANK, baik yang dibuat secara Notaril maupun di bawah tangan berikut dengan seluruh tambahan, pelengkap perubahan ataupun pembaharuannya yang hari ini atau dikemudian hari mungkin dibuat antara kedua belah pihak atau dengan pihak lain;-----
 17. Jangka Waktu AKAD adalah masa berlakunya AKAD ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 AKAD ini;-----
 18. Cidera Janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12 AKAD ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, serta menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu AKAD ini berakhir;-----
 19. Pembayaran Sekaligus adalah suatu cara pembayaran kewajiban yang harus dilakukan hanya satu kali dan tidak ada tunggakan;-----
 20. Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas Pembiayaan atau SPPFP adalah surat yang dikeluarkan oleh BANK sebagai tanda persetujuan penyediaan Fasilitas Pembiayaan bagi NASABAH, yang memuat syarat dan ketentuan mengenai pembiayaan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan AKAD ini; ----
 21. Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan adalah Surat Permohonan dari NASABAH kepada BANK untuk penarikan Fasilitas Pembiayaan.-----

Pasal 2

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

1. BANK setuju memberikan pembiayaan berdasarkan Musyarakah Mutanaqisah sesuai permintaan NASABAH;-----
2. Untuk pelaksanaan pembelian Rumah, BANK memberikan hak berdasarkan kepercayaan kepada NASABAH untuk membuat akta jual beli atas nama NASABAH, dengan demikian dalam bukti kepemilikan Rumah musyarakah hanya tercantum nama NASABAH sebagai pemiliknya;-----
3. BANK dan NASABAH sepakat dan menyatakan bahwa nama NASABAH sendiri yang tertuang dalam sertifikat kepemilikan Rumah, yang merupakan bukti kepemilikan bersama hingga NASABAH telah mengambilalih seluruh porsi kepemilikan BANK dan kewajiban-kewajiban yang timbul akibat pembiayaan ini;-----
4. BANK dan NASABAH secara bersama-sama mengakui kepemilikan Rumah tersebut sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing;-----
5. BANK berjanji untuk mengalihkan dengan menjual seluruh porsi kepemilikannya atas Rumah secara bertahap dan NASABAH wajib menerima pengalihan tersebut dengan membeli porsi tersebut sesuai kesepakatan;-----
6. BANK setuju menyewakan Rumah dengan ujah sesuai kesepakatan;-----
7. BANK dan NASABAH secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas ujah sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam AKAD ini;-----
8. Bagi hasil yang diperoleh dari ujah merupakan hak BANK sesuai dengan porsi kepemilikan BANK, setelah dikurangi bagi hasil yang menjadi hak NASABAH yang dibayarkan oleh NASABAH kepada BANK untuk mengambilalih porsi kepemilikan BANK;-----

KB Bukopin
Syariah

9. Setelah seluruh pembayaran pengambilalihan porsi kepemilikan BANK dilunasi oleh NASABAH, maka seluruh porsi kepemilikan BANK beralih kepada NASABAH, dan NASABAH menjadi pemilik penuh atas Rumah; -----
10. NASABAH mengikatkan diri bahwa sebelum menandatangani akad ini terlebih dahulu membuka rekening atas nama NASABAH pada BANK.-----

Pasal 3

MODAL PENYERTAAN DAN PENGGUNAAN

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan modal/porsi awal sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang merupakan 59% dari total nilai Rumah yang dibiayai sedangkan porsi awal NASABAH adalah sebesar Rp. 137.000.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah) yang merupakan 41 % dari total nilai rumah. Penggunaan atas fasilitas Pembiayaan dari BANK dilakukan secara sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan NASABAH, yang akan digunakan oleh NASABAH untuk membiayai pembelian sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya terletak di Desa/Kelurahan Mayang dengan luas 67 m2 berdasarkan Surat Ukur No. 02590/Mayang/2020 tanggal 04/09/2020 terdaftar atas nama PT. Menara Mahkota Hiejau berkedudukan di kabupaten Sukoharjo, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 01493/Mayang. -----

Pasal 4

JANGKA WAKTU

Fasilitas Pembiayaan yang dimaksud dalam AKAD ini berlangsung untuk jangka waktu 240 (dua ratus empat puluh) bulan terhitung sejak tanggal AKAD ini ditandatangani atau sejak penarikan pertama dilakukan, serta berakhir pada tanggal Dua puluh sembilan bulan Desember tahun Dua ribu empat puluh satu (29-12-2041).

Pasal 5

PENARIKAN DANA

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh pihak atau lembaga yang berwenang, BANK berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Fasilitas Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut: -----

1. Memenuhi dan melaksanakan seluruh persyaratan yang tertuang dalam Persyaratan Pencairan dan untuk selanjutnya berjanji memenuhi persyaratan lain yang disebutkan dalam SPPFP dan AKAD ini; -----
2. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan AKAD ini, termasuk bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya. -----
3. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh modal yang disediakan oleh BANK, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda Terima Uang dan menyerahkannya kepada BAN; -----
4. Memenuhi persyaratan sesuai SPPFP no. 969/PIM-SKA/XII/2021 tanggal 28 Desember 2021 yaitu :-----
 - A. Persyaratan Pencairan : -----
 - a. Nasabah telah menandatangani secara notariil : pengikatan agunan, dokumen agunan, dan dokumen terkait lain. -----
 - b. Nasabah telah menandatangani secara dibawah tangan : akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, surat promes, Tanda Terima Uang Nasabah (TTUN), estimasi bagi hasil. -----

h s p

KB Bukopin
Syariah

- c. Nasabah telah melunasi dan/atau mencadangkan seluruh biaya yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan ini, seperti namun tidak terbatas pada : biaya administrasi, biaya asuransi dan biaya notaris. -----
- d. Calon nasabah telah menyediakan dana sebesar 1X angsuran yang akan diblokir sampai fasilitas pembiayaan lunas. -----
- e. Pencairan dilakukan ke rekening di KBBS dan langsung ditransfer/dipindahbukukan ke rekening developer PT. Menara Mahkota Hiejau di KBBS. -----

B. Persyaratan lain : -----

- a. Nasabah wajib membuka rekening di KBBS. -----
 - b. Nasabah wajib melakukan mutasi/transaksi usaha setiap hari dengan minimal setoran Rp. 250.000,- di KBBS. -----
 - c. Apabila Nasabah tidak membayar kewajiban kepada BANK sehingga menurut penilaian BANK, Nasabah sudah tidak memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan, maka BANK berhak melakukan lelang/eksekusi barang jaminan secara langsung, atau mengalihkan hak tagih BANK kepada pihak ketiga. -----
 - d. Nasabah wajib dicover asuransi jiwa pada perusahaan asuransi rekanan KBBS. -----
 - e. Mutasi keuangan calon Nasabah diupayakan dilakukan di KBBS. -----
 - f. Bank berhak melakukan kunjungan monitoring secara berkala ke rumah nasabah dan tempat kerja nasabah. -----
 - g. Jasa perbankan KBBS seperti penempatan dana berupa tabungan, giro, dan deposito. -----
 - h. Mengikuti Ketentuan dan persyaratan dalam Skim Pembiayaan. -----
5. Sebagai bukti diserahkan setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan tanda bukti penerimaannya kepada NASABAH. -
 6. BANK berhak untuk sewaktu-waktu menolak penarikan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan kepada NASABAH apabila hal tersebut diakibatkan oleh peraturan pemerintah dan/atau undang-undang dan/atau ketentuan internal BANK yang menghendaki demikian dan hal tersebut akan diberitahukan kepada NASABAH.-----

Pasal 6
NISBAH BAGI HASIL

1. BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa nisbah bagi hasil adalah: -----
 - a. Dari pendapatan untuk BANK : -----
 - 1 bln s/d 24 bln : 2,12% (dua koma dua belas persen). -----
 - 25 bln s/d 48 bln : 2,34 % (dua koma tiga puluh empat persen). -----
 - 49 bln s/d 72 bln : 2,62 % (dua koma enam puluh dua persen). -----
 - 73 bln s/d 96 bln : 2,90 % (dua koma sembilan puluh persen). -----
 - 97 bln s/d 120 bln : 3,18 % (tiga koma delapan belas persen). -----

 **KB Bukopin**
Syariah

- 121 bln s/d 144 bln : 3,51 % (tiga koma lima puluh satu persen). -----
- 145 bln s/d 168 bln : 3,90 % (tiga koma sembilan puluh persen) . -----
- 169 bln s/d 192 bln : 4,41 % (empat koma empat puluh satu persen) . -
- 193 bln s/d 216 bln : 5,02 % (lima koma nol dua persen). -----
- 217 bln s/d 240 bln : 6,25 % (enam koma dua puluh lima persen) .-----

b. Dari Pendapatan untuk Nasabah : -----

- 1 bln s/d 24 bln : 97,88 % (sembilan puluh tujuh koma delapan puluh delapan persen). -----
 - 25 bln s/d 48 bln : 97,66% (sembilan puluh tujuh koma enam puluh enam persen). -----
 - 49 bln s/d 72 bln : 97,38 % (sembilan puluh tujuh koma tiga puluh delapan persen) . -----
 - 73 bln s/d 96 bln : 97,10 % (sembilan puluh tujuh koma sepuluh persen). -----
 - 97 bln s/d 120 bln : 96,82 % (sembilan puluh enam koma delapan puluh dua persen) . -----
 - 121 s/d 144 bln : 96,49 % (sembilan puluh enam koma empat puluh sembilan persen) . -----
 - 145 bln s/d 168 bln : 96,10 % (sembilan puluh enam koma sepuluh persen). -----
 - 169 bln s/d 192 bln : 95,59 % (sembilan puluh lima koma lima puluh sembilan persen). -----
 - 193 bln s/d 216 bln : 94,98 % (sembilan puluh empat koma sembilan puluh delapan persen). -----
 - 217 bln s/d 240 bln : 93,75 % (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh lima persen). -----
2. BANK dan NASABAH juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada tiap-tiap akhir periode pembayaran kewajiban sesuai jadual pembayaran;-----
 3. NASABAH wajib membayar bagi hasil setiap bulan yang besarnya sesuai yang tercantum dalam jadual pembayaran angsuran bulanan;-----

Pasal 7
PEMBAYARAN KEMBALI

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dan atau membayar secara bertahap kepada BANK, seluruh bagian modal atau porsi kepemilikan BANK berikut bagian dari keuntungan yang menjadi pendapatan BANK sampai lunas sesuai dengan jadual pembayaran yang disepakati;-----
2. Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas bagian modal atau porsi kepemilikan BANK dilakukan di Kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK; -----
3. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar kewajiban NASABAH kepada BANK. Atas hak Bagi Hasil yang menjadi bagian

KB Bukopin
Syariah

NASABAH akan didebet sebagai pembelian porsi kepemilikan BANK selama jangka waktu AKAD. Kuasa ini akan berakhir bilamana kewajiban NASABAH telah dinyatakan selesai dan lunas oleh BANK.

4. Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi bagian modal atau penyertaan yang disediakan oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak BANK yang belum dibayar sebagaimana telah ditetapkan dalam AKAD ini.

Pasal 8

PELUNASAN DIPERCEPAT

1. NASABAH dapat melakukan pelunasan dipercepat sebelum tanggal jatuh tempo pembiayaan, dengan maksud untuk mengambil sisa porsi kepemilikan BANK atas Rumah;
2. Apabila terjadi pelunasan dipercepat, maka ujah yang belum jatuh tempo menjadi gugur dan besarnya pembayaran akibat pengambilalihan secara dipercepat adalah sebesar porsi kepemilikan BANK yang harus dibeli oleh NASABAH;
3. Jika NASABAH melakukan pembayaran dipercepat, NASABAH harus menyampaikan permohonan tertulis kepada BANK.

Pasal 9

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembiayaan yang akan diberikan berdasarkan pelaksanaan AKAD ini, diantaranya jasa Notaris, asuransi, bea meterai, dan jasa lainnya apabila ada, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH;
2. Dalam hal NASABAH cidera janji tidak melakukan pembayaran kembali/melunasi utangnya kepada BANK, sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/Kuasa untuk mengagihnya, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan, dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum;
3. Setiap pembayaran kembali/pelunasan kewajiban sehubungan dengan AKAD ini atau turunannya yang mengikat BANK dan NASABAH, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan seperti, pungutan, bea pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;
4. NASABAH dengan ini berjanji dan mengikat diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK;
5. Dalam hal NASABAH tidak melaksanakan atau terlambat melakukan pembayaran kewajiban, maka NASABAH akan dikenakan biaya keterlambatan sebesar Rp. 2.700,- (dua ribu tujuh ratus rupiah) dari kewajiban tertunggak setiap hari keterlambatan.

 **KB Bukopin**
Syariah

Pasal 10
JAMINAN

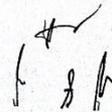
1. Sehubungan dengan fasilitas Pembiayaan dari BANK kepada NASABAH berdasarkan Akad ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:
 - a. Mengembalikan seluruh jumlah dana/modal yang disediakan oleh BANK berikut bagian dari keuntungan yang menjadi pendapatan BANK sesuai dengan kesepakatan pembayaran nisbah bagi hasil atau ujah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan sesuai kesepakatan Para Pihak seperti yang diatur dalam AKAD ini;-----
 - b. Melakukan pembayaran atas semua tagihan sehubungan dengan keberadaan Rumah, melalui rekening NASABAH di BANK;-----
 - c. Membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH yang dijadikan sebagai jaminan kepada BANK dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan AKAD ini;-----
 - d. Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH;-----
 - e. Menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan, dan/atau tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah sesuai dengan persetujuan BANK.-----
2. Untuk kepastian jaminan guna ketertiban pembayaran lunas kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan AKAD ini dan sebab-sebab lainnya pada waktu dan menurut peraturan yang telah ditetapkan maka NASABAH menerangkan dengan ini menjaminkan;-----
 - Fixed Asset, sebidang tanah berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya yang terletak di Desa/Kelurahan Mayang, Kecamatan Gatak, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, dengan luas 67 m2 berdasarkan Surat Ukur No. 02590/Mayang/2020 tanggal 04/09/2020 terdaftar atas nama PT. Menara Mahkota Hiejau berkedudukan di kabupaten Sukoharjo, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 01493/Mayang.-----
 - a. Atas jaminan berupa fixed asset tersebut di atas akan dibebani hak tanggungan untuk kepentingan BANK, karenanya NASABAH menandatangani akta-akta, surat kuasa membebaskan hak tanggungan atas beban NASABAH;-----
 - b. NASABAH dengan ini memberikan wewenang kepada BANK untuk menjual/mengeksekusi jaminan melalui cara dibawah tangan atau melalui penetapan Pengadilan Negeri, apabila NASABAH tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan para pihak.-----

Pasal 11

PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya serta menjamin kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan dan pengakuan NASABAH, bahwa :-----

1. NASABAH adalah perseorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia;-----
2. Pada saat ditandatangani AKAD ini;-----
 - a. NASABAH tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberi kuasa kepada pihak lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan barang agunan, termasuk dan tidak terbatas pada piutang dan/atau claim asuransi;-----



KB Bukopin Syariah

- b. Nasabah tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase atau pada Badan Niaga lainnya;-----
- c. Nasabah tidak dalam keadaan berutang pada pihak lain, diselidiki atau dituntut oleh pihak yang berwajib, baik pada saat ini ataupun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi aset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH.-----
3. NASABAH memiliki semua perizinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya sesuai dengan peraturan yang berlaku;-----
4. Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun;-----
5. NASABAH mengizinkan BANK pada saat ini dan untuk selanjutnya selama berlangsungnya AKAD, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lain yang berkaitan dengan usaha NASABAH, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan AKAD ini, baik langsung maupun tidak langsung. ----

Pasal 12 PERISTIWA CIDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 4 AKAD ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih seluruh kewajiban yang harus dibayar lunas oleh NASABAH kepada BANK dan siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan AKAD ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas, tanpa diperlukan lagi adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini: -----

1. NASABAH lalai untuk melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo dalam AKAD ini atau;-----
2. NASABAH tidak membayar kewajiban tiap bulan selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan/atau tidak memenuhi salah satu kewajiban yang telah disepakati dan diberitahukan oleh BANK atau;-----
3. Dokumen yang diserahkan/diberikan kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 AKAD ini, palsu, tidak sah, atau tidak benar atau; ----
4. NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 5 dan/atau pasal 6 dan/atau pasal 10 dan/atau pasal 13 AKAD ini atau; -----
5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH, atau suatu izin atau lisensi atau persetujuan yang diberikan/dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang kepada NASABAH untuk menjalankan usahanya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sehingga NASABAH tidak dapat lagi menjalankan usahanya secara sah atau;-----
6. NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi atau;-----
7. NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan kepada pengadilan terhadap NASABAH atau; -----
8. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal atau; -----

KB Bukopin

Syariah

9. NASABAH atau penjamin terlibat atau ikut terlibat dalam tindak pidana dan atau perbuatan melanggar hukum lainnya yang menurut pertimbangan BANK mencemarkan nama baik NASABAH dan atau penjaminnya dan untuk itu BANK tidak perlu menunggu sampai adanya Putusan Pengadilan atau;-----
10. Apabila NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dalam AKAD ini menjadi pemboros, pemabuk, penjudi, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya atau;-----
11. Jikalau Penjamin atas barang jaminan meninggal dunia atau ditaruh di bawah perwalian (*curatele*) atau karena sebab-sebab lainnya kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya atau;-----
12. Jikalau apa yang dijaminakan dengan AKAD ini berubah sedemikian rupa sehingga harganya menurut pendapat BANK tidak memberikan jaminan yang cukup guna pembayaran lunas kewajiban NASABAH sedangkan NASABAH tidak sanggup lagi untuk menyerahkan pengganti jaminan yang nilainya sesuai dan dalam batas waktu yang ditentukan oleh BANK atau;-----
13. NASABAH tercantum dalam daftar kredit macet dan/atau *black list* Bank Indonesia.-----

Pasal 13

PELANGGARAN – PELANGGARAN

NASABAH dianggap telah melanggar syarat-syarat AKAD ini bila terbukti NASABAH melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut: -----

1. Menggunakan pembiayaan yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari BANK; -----
 2. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain; -----
 3. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan BANK; -----
 4. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh Pengadilan; -----
 5. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap BANK dan atau Pihak lain; -----
 6. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 15 AKAD ini. -----
- Dimana bila terjadi hal-hal tersebut diatas, maka akan berlaku ketentuan peristiwa cidera janji sesuai dengan pasal 12 AKAD ini.-----

Pasal 14

AKIBAT CIDERA JANJI

1. Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 12 (Pasal Peristiwa Cidera Janji) AKAD ini, maka BANK berhak melakukan lelang/eksekusi barang jaminan secara langsung, atau mengalihkan hak tagih BANK kepada pihak ketiga. -----
2. BANK berdasarkan ketentuan yang berlaku berhak melakukan upaya-upaya penyelesaian terhadap pembiayaan tersebut diatas, yang diantaranya melakukan penjualan pembiayaan/piutang secara *Cessie* kepada pihak ketiga. ---
3. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan.-----

* KB Bukopin Syariah

4. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan di bawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.-----
5. Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa kewajibannya yang belum dibayar sampai dengan lunas. Sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi dari kewajiban NASABAH, maka BANK dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.-----

Pasal 15 PENGAWASAN DAN PEMBINAAN

1. BANK atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pembinaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi oleh BANK berdasarkan AKAD ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuatan *photo copy*nya.-----
2. Apabila dianggap perlu oleh BANK, maka NASABAH senantiasa memberikan ijin kepada BANK atau petugas yang diberikan kuasa oleh BANK untuk menempatkan karyawan BANK dan/atau kuasanya dalam perusahaan NASABAH untuk ikut mengawasi pengelolaan NASABAH apabila NASABAH mengalami cidera janji.-----

Pasal 16 ASURANSI

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan berdasarkan AKAD ini, dan asuransi lain yang dipersyaratkan, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (BANKER'S CLAUSE BANK).-----
2. Berdasarkan penilaian BANK, BANK dapat mengasuransikan dan/atau menjaminkan pembiayaan tersebut diatas kepada Perusahaan Penjaminan dan/atau Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh BANK.-----
3. BANK diberikan kuasa untuk melakukan penutupan asuransi pembiayaan dan/atau penjaminan pembiayaan, mengajukan klaim kepada asuransi pembiayaan dan/atau penjaminan pembiayaan, menerima pembayaran klaim, melakukan hapus buku, mengalihkan agunan dan tagihan ke perusahaan asuransi atau perusahaan penjamin.-----

Pasal 17 KUASA

NASABAH menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar seluruh kewajiban NASABAH baik untuk membayar jumlah kewajiban maupun untuk membayar biaya administrasi, maupun biaya akta dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dan wajib dibayar oleh NASABAH dan untuk kepentingan BANK.-----

 **KB Bukopin**
Syariah

Pasal 18
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perbedaan dalam memahami atau menafsirkan pasal-pasal dalam akad ini, sehingga mengakibatkan terjadinya perselisihan dalam melaksanakan akad, maka BANK dan NASABAH sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.-----
2. Apabila penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati kedua belah pihak, maka dengan ini BANK dan NASABAH sepakat untuk diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Surakarta untuk memberi putusan sesuai dengan hukum acaranya yang berlaku.-----

Pasal 19
PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim melalui surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima pada alamat di bawah ini ;-----

BANK : PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH-----
Alamat : Jl. Slamet Riyadi No.271, Sriwedari, Laweyan, Kota Surakarta-----
Telepon/Fax : 0271-729633.-----

NASABAH : [REDACTED]-----
Alamat : Jl. [REDACTED] ja-----
Ge [REDACTED] va-----
Tengah.-----
Telepon/Fax : -.-----

Pasal 20
LAIN-LAIN

1. Perubahan AKAD ini hanya dapat dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh BANK dan NASABAH;-----
2. Kelalaian atau keterlambatan BANK dalam menggunakan hak kekuasaannya sesuai dengan isi AKAD ini tidak berarti sebagai pelepasan Hak;-----
3. BANK dapat membatalkan AKAD ini secara sepihak bila menurut penilaian BANK, NASABAH menjadi tidak layak;-----
4. Menyimpang dari Pasal 5 diatas, BANK tanpa memperhatikan jangka waktu dapat menarik kembali fasilitas Pembiayaan tersebut apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau ketentuan lainnya yang berlaku, BANK tidak diperkenankan untuk memberikan/meneruskan fasilitas ini dan untuk itu BANK akan memberitahukannya kepada NASABAH secara tertulis;-----
5. Setiap perubahan Anggaran Dasar dan perubahan pemegang saham serta perubahan susunan pengurus NASABAH harus memberitahukan secara tertulis kepada BANK dan wajib menyerahkan 1 (satu) copy perubahan tersebut berikut Surat Keputusannya (jika ada) kepada BANK selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah tanggal perubahan dilakukan;-----
6. Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BANK dan atau akan ditetapkan kemudian oleh BANK;-----

Pasal 21
PENUTUP

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam AKAD ini, maka BANK dan NASABAH akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum;-----

 12 1 81

KB Bukopin
Syariah

2. Tiap Addendum dari AKAD ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari AKAD ini; _____
3. Surat AKAD ini dibuat dan ditanda tangani oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermaterai cukup; _____

Demikian AKAD ini disetujui dan ditandatangani di Surakarta pada tanggal seperti disebut di awal AKAD ini. _____

BANK
PT BANK KB BUKOPIN SYARIAH



Santi Aji Yuniasih, S.H., M.Kn
Pemimpin

NASABAH



N. _____

Suami

RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Fina Rahmawati
2. NIM : 214061006
3. Tempat, Tanggal Lahir : Karang Endah, 17 Agustus 1999
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Alamat : Ds. Karang Endah, Semendawai Suku III,
Oku Timur, Sumatera Selatan
6. Nama Ayah : Tatang
7. Nama Ibu : Fatimah
8. Riwayat Pendidikan
 - a. SD Negeri 3 Karang Endah Semendawai Suku III Lulus Tahun 2011
 - b. MTS Al-Hikmah Purwodadi Lulus Tahun 2014
 - c. SMA Negeri 1 Semendawai Suku III Lulus Tahun 2017
 - d. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta Lulus Tahun 2021
 - e. Pascasarjana Universitas Negeri Islam Raden Mas Said Surakarta
Masuk Tahun 2021

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Klaten, 15 Maret 2023

Penulis



Fina Rahmawati

NIM.214061006