

TESIS

**IMPLEMENTASI MULTI AKAD *MUSYĀRAKAH*
MUTANĀQIṢAH PADA PRODUK KPR SYARIAH DI BANK
CIMB NIAGA SYARIAH SURAKARTA**



DEA FILZAH FAHRANA

NIM : 194061005

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

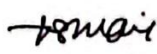


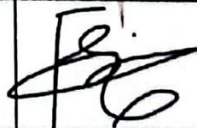
**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN MAS SAID SURAKARTA
TAHUN 2023**

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

IMPLEMENTASI MULTI AKAD *MUSYARAKAH MUTAN AQISAH* PADA PRODUK KPR SYARIAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH SURAKARTA

Disusun Oleh:
DEA FILZAH FAHRANA
196041005

Telah dipertahankan di depan majelis dewan Penguji Tesis Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta pada hari Rabu, 20 Desember 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum (M.H)

NO	NAMA	TANDA TANGAN	TANGGAL
1	Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A NIP. 197504091999031001 Ketua Sidang/Pembimbing		22 Desember 2023
2	Dr. Waluyo, Lc., M.A NIP. 197909102011011000 Sekretaris Sidang		22 Desember 2023
3	Dr. Zaidah Nur Rosidah, S.H., M.H NIP. 197406721999032001 Penguji I		22 Desember 2023
4.	Dr. Fairuz Sabiq, M.S.I NIP. 198211082008011005 Penguji II		27 Desember 2023

Surakarta, 27 Desember 2023

Prof. Dr. Islah, M.Ag
NIP. 197305222003121000

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Dea Filzah Fahrana
NIM : 194061005
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah
Judul : IMPLEMENTASI MULTI AKAD *MUSYĀRAKAH
MUTANĀQISHAH* PADA PRODUK KPR SYARIAH DI
BANK CIMB NIAGA SYARIAH SURAKARTA

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 sebagai 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



Dea Filzah Fahrana
NIM. 194061005

MOTTO

وَيَرْزُقُهُ مِنْ حَيْثُ لَا يَحْتَسِبُ ۚ وَمَنْ يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ ۚ إِنَّ اللَّهَ بُلِغُ
أَمْرِهِ ۚ قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا ﴿الطَّلَاق : ٣﴾

Dan Dia memberi rezeki dari arah yang tidak disangka-sangka. Dan barangsiapa bertawakal kepada Allah, niscaya Allah akan mencukupkan (keperluan)nya. Sesungguhnya Allah melaksanakan urusan-Nya. Sungguh, Allah telah mengadakan ketentuan bagi setiap sesuatu.

(Q.S. At-Talaq [65]:3) (RI, 2020, p. 558)

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua tercinta (Bp. Ir. H. Asyari Shodiq, M.Ud. dan Ibu Hj. Dewi Khodijah, S.Psi., M.Pd.I)
2. Suami tercinta (Njang Zainudin, S.Psi., M.A.)
3. Kakak-kakak tersayang (Ulissyifa, Cumba Sthirabudi, dan Moch. Zulfikri)
4. Anak-anakku tersayang (Haniya Shafiyya Shiddiqoh dan Muhammad Naqieb Asyari)
5. Teman seperjuangan Nurnika Asri Dewi
6. 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: Implementasi Multi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.

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:

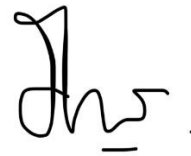
1. Bapak Prof. Dr. Toto Suharto, S.Ag., M.Ag. selaku Rektor UIN Raden Mas Said Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Islah, M.Ag. selaku Direktur Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta.
3. Bapak Prof. Dr. H. Sujito, M.Pd. selaku Wakil Direktur Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta.
4. Bapak Dr. Waluyo, Lc., M.A. selaku Ketua Program Studi Magister Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta
5. Bapak Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A. 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, mudah-mudahan ilmu yang diajarkan kepada kami menjadi amal sholeh dan dapat diterima oleh Allah SWT.

8. Seluruh staf karyawan Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah membantu semua kebutuhan yang diperlukan selama proses penyelesaian tesis ini.
9. Ibu Pipit dan Bapak Yusuf yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian dan bersedia menjadi Subjek/Informan yang telah memberikan informasi (data) yang berhubungan dengan penelitian ini.
10. Babah Asyari Shodiq dan Mamah Dewi Khodijah selaku orang tua tercinta yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, menyemangati, membesarkan hati, menghapus lelahku yang tidak ada henti-hentinya dan dukungan baik secara moril maupun materil dalam menempuh studi hingga perguruan tinggi
11. Bapak Herman dan Mamah Rohmah (almh) selaku mertua yang telah memberikan doa cinta kasih sayang, dukungan dan motivasi dalam menyelesaikan pendidikan ini.
12. Suamiku A Njang Zainudin dengan doa dan kasih sayangnya yang senantiasa mengiringi langkahku dalam menggapai cita dan asa.
13. Kakak-kakakku Ulissyifa, Cumba Sthirabudhi, Moch. Zulfikri, Teteh Ai Lilis, Teteh Ende Lina dan adik-adikku Aisyah, Zacky yang selalu memberikan dukungan dan semangat dikala mulai lelah.
14. Anak-anakku Haniya Shafiyya dan Naqieb Asyari tersayang yang selalu menghibur dikala mulai lelah dan bosan.
15. Sahabatku Nurnika yang selalu membantu, mendukung, dan memberi semangat dalam menyelesaikan tesis ini.
16. Teman-teman seangkatan Pascasarjana Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta yang 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.

Yogyakarta, 10 Desember 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dea Filzah Fahrana'.

Dea Filzah Fahrana

NIM. 194061005

PEDOMAN TRANSILITERASI

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 tesis ini.

A. Konsonan

ARAB	NAMA	Latin	KETERANGAN	RUMUS ²
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	Ĥa'	Ĥ	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 & 0i7e
ر	Ra'	R	Er	-
ز	Zai	Z	Zet	-
س	Sin	S	Es	-
ش	Syin	Sy	Es dan ye	-
ص	Šad	Š	Es dengan titik di bawah	1e62 & 1e63
ض	Dad	Ḍ	De dengan titik di bawah	1e0c & 1e0d
ط	Ta'	Ṭ	Te dengan titik di bawah	1e6c & 1e6d
ظ	Za'	Ẓ	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	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Pembatasan Masalah	7
D. Rumusan Masalah	8
E. Tujuan Penelitian	8
F. Manfaat Penelitian	9
BAB II KERANGKA TEORI	10
A. Kajian Teori	10
1. Bank Syariah	10
2. Pembiayaan Syariah	11
3. Multi Akad (<i>Hybrid Contract</i>)	15
4. Akad <i>Musyārakah Mutanāqīshah</i>	19

5. Landasan Hukum <i>Musyārahah Mutanāqishah</i>	34
6. Kepemilikan Rumah Syariah	37
7. Fatwa DSN-MUNO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang <i>Musyārahah Mutanāqishah</i>	39
B. Kajian Penelitian yang Relevan	42
C. Kerangka Berfikir	44
BAB III METODE PENELITIAN	47
A. Pendekatan Penelitian	47
B. Setting Penelitian	49
C. Subjek Penelitian	49
D. Teknik Pengumpulan Data	51
E. Pemeriksaan Keabsahan Data	53
F. Teknik Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN	56
A. Deskripsi Data	56
1. Profil Bank CIMB Niaga Syariah	56
2. Prinsip Syariah Bank CIMB Niaga Syariah	58
3. Visi, Misi, Budaya Perusahaan Bank CIMB Niaga Syariah ..	59
4. Produk dan Jasa Bank CIMB Niaga Syariah	60
B. Deskripsi Setting Penelitian	65
C. Deskripsi Hasil Penelitian	66
1. Penerapan Akad <i>Musyārahah Mutanāqishah</i> pada KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta	66
2. Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta	75
D. Kesesuaian Akad <i>Musyārahah Mutanāqishah</i> pada KPR Syariah dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008	78
E. Keterbatasan Penelitian	83

BAB V	PENUTUP	85
	A. Simpulan	85
	B. Implikasi	86
	C. Saran-saran	87
DAFTAR PUSTAKA		89
LAMPIRAN-LAMPIRAN		93
RIWAYAT HIDUP		111

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Industri perbankan syariah di Indonesia tengah mengalami periode pertumbuhan, membutuhkan dukungan kuat dalam bentuk kepercayaan dan kesetiaan dari masyarakat. Dalam konteks ini, kepercayaan dan kesetiaan menjadi faktor kunci untuk meningkatkan kinerja industri perbankan syariah, membawa sektor ini memasuki fase kedewasaan dan bersaing secara efektif di pasar global.

Meskipun demikian, terwujudnya kepercayaan dan kesetiaan memerlukan keberadaan produk-produk yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara menyeluruh. Produk dari bank syariah seharusnya dapat mencakup semua segmen masyarakat, termasuk dalam aspek pendanaan, pembiayaan, dan pelayanan. Oleh karena itu, inovasi produk di perbankan syariah menjadi suatu keharusan, karena sebagai indikator bahwa bank syariah dapat beradaptasi dengan kebutuhan manusia modern. Inovasi produk ini menjadi unsur kunci dalam menjaga kelangsungan perusahaan, mencerminkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi tuntutan pasar dan mencapai keuntungan. (Antonio, 2001: 2)

Bank syariah pada prinsipnya telah melakukan berbagai inovasi, salah satunya melalui penyesuaian terhadap akad-akad dalam fikih muamalah. Beberapa akad dalam fikih muamalah tidak hanya diterapkan oleh perbankan syariah, melainkan juga disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat terhadap layanan perbankan. Prinsip

keleluasaan bermuamalah dalam Islam menjadi dasar utama untuk menghadapi kompleksitas masalah ekonomi dan tuntutan tinggi masyarakat terhadap peran perbankan syariah (Ghofur, 2015: 493)

Membebaskan masyarakat dari kemiskinan menuju kehidupan yang layak dan cukup adalah salah satu prinsip ajaran Islam. Alquran dan Hadis selalu menekankan agar manusia bekerja produktif, bijaksana dalam mengelola sumber daya alam sebagai sumber ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya (Sudiarti, 2018: 5). Kehidupan manusia di dunia tidak terlepas dari aktivitas ekonomi, karena pada hakikatnya, manusia memerlukan kehidupan sejahtera untuk merawat, melindungi, dan mempertahankan hidup.

Seiring dengan perkembangan zaman dalam kegiatan ekonomi, manusia dituntut untuk selalu melakukan penyesuaian dalam menyikapi perubahan dalam dunia bisnis yang semakin kompleks. Hal ini ditandai dengan munculnya beragam model dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melakukan transaksi bisnis. Salah satu perkembangan industri atau bisnis yang harus dilakukan adalah terkait dengan akad, karena akad merupakan sebagai dasar dari perikatan. Hal tersebut merupakan upaya untuk menciptakan berbagai produk baru atau bahkan melakukan adaptasi pada akad-akad terhadap produk lama atau konvensional. Juga banyaknya industri keuangan yang mulanya konvensional kemudian beralih ke syariah tentu memerlukan adanya inovasi terhadap akad-akad yang berdasarkan syariah (Wahyudin, 2020: 1)

Akad-akad yang digunakan di dalam perbankan syariah masih didominasi oleh akad tunggal seperti *muḍārabah*, *wadi'ah*, *musyārah*, *ijārah*, dan lain sebagainya. Secara faktual transaksi modern seringkali menggunakan multi akad untuk mempermudah aktivitas. Hal tersebut karena dianggap praktis dan efisien (Haryono, 2015: 18). Seperti yang dikatakan oleh Agustianto Minka seorang ahli di bidang perbankan dan keuangan syariah mengatakan bahwa salah satu pilar penting untuk menciptakan produk perbankan dan keuangan syariah dalam merespon tuntutan kebutuhan masyarakat modern, adalah pengembangan *hybrid contract* (multi akad). *Hybrid contract* atau multi akad adalah menggabungkan beberapa akad dalam satu transaksi. Karena bentuk akad tunggal sudah tidak mampu merespon transaksi keuangan kontemporer (Minka, 2020).

Adapun beberapa jenis *hybrid contract* yaitu, pertama multi akad *mukhtalifah* (bercampur), seperti jual beli *istiglal*¹, jual beli *tawarruq*², *Musyārah Mutanāqishah*, *bai' wafa'*³. Kedua, multi akad *mujtami'ah* (menyatu) seperti sewa beli atau *lease and purchase*, *muḍārabah musytarakah*⁴ pada *life insurance* dan deposito bank syariah. Ketiga, beberapa akad yang tidak bercampur dan tidak melahirkan nama baru tetapi

¹ Jual beli *istiglal* adalah jual beli *wafa'* dengan syarat bahwa penjual menyewa kembali barang yang dijualnya dari pembeli.

² Jual beli *tawarruq* adalah bentuk akad jual beli yang melibatkan tiga pihak, ketika pemilik menjual barangnya kepada pembeli pertama dengan pembayaran tunda atau dicicil, kemudian pembeli pertama menjual kembali barang tersebut kepada pembeli akhir (pihak ketiga) dengan harga yang berbeda dan pembayaran tunai.

³ *Bai' wafa'* adalah jual beli yang dilakukan oleh dua pihak yang salah satunya menjual barang kepada pihak lain dengan syarat bahwa barang yang telah dijual dapat dibeli kembali oleh pihak pertama.

⁴ *muḍārabah musytarakah* adalah *muḍārabah*, dimana para pemilik dana terdiri dari banyak pihak yang memberikan dananya untuk dikembangkan oleh pihak kedua (bank syariah sebagai *muḍarib*) pada bidang atau sektor yang dapat menghasilkan laba.

nama akad dasarnya tetap ada dan dipratikkan dalam suatu transaksi, seperti kontrak akad pada pembiayaan *take over*, *kafalah wal ijārah* pada kartu kredit, *murābahah wal wakalah* pada pembiayaan *murābahah basiṭah*, dan lain sebagainya. Keempat, multi akad *mutanāqidah* (beberapa akad yang berlawanan). Multi akad ini dilarang dalam Syariah (Abdulhana, 2020: 59)

Kemunculan *hybrid contract* merupakan bagian dari bentuk usaha ijtihad yang dibangun dalam rangka mengembangkan fungsi dan produk yang ada di perbankan syariah, sehingga perbankan syariah dapat memenuhi kebutuhan transaksi ekonomi masyarakat modern saat ini. Salah satunya yaitu membantu masyarakat memiliki hunian tempat tinggal yang nyaman. Memiliki hunian tempat tinggal menjadi masalah besar khususnya di daerah perkotaan karena sulitnya menemukan lahan yang sesuai dan tingginya biaya dalam pembangunan sebuah rumah. Oleh karena hal tersebut pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Layanan ini dikembangkan oleh lembaga keuangan dengan menawarkan KPR.

KPR merupakan salah satu produk dengan jenis pembiayaan yang dikembangkan di dalam industri perbankan, yang awalnya sudah dikembangkan oleh perbankan konvensional. Kemudian setelah diterapkannya dual banking sistem di Indonesia yang memunculkan bank-bank syariah, KPR juga kemudian diadopsi menjadi salah satu produk pembiayaan bank syariah (Maranti, 2021: 126).

Dari beberapa macam *hybrid contract* yang sudah disebutkan di atas, salah satu *hybrid contract* yang akan difokuskan pada pembahasan ialah akad *Musyārakah Mutanāqishah* (MMQ). Akad *Musyārakah Mutanāqishah* dapat diaplikasikan sebagai

suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan pada prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*hişah*) salah satu mitra yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hişah bil 'iwad mutanāqışah*) kepada mitra yang lain yaitu nasabah (Edukasi, 2016: 9)

Dalam penerapan akad *Musyārahah Mutanāqışah* pada produk KPR Syariah tentu tidak terlepas dari legalitas oleh para ulama, seperti yang sudah disimpulkan oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSNMUI/XI/2008 terkait *Musyārahah Mutanāqışah*. Di dalam fatwa tersebut mengatur tentang ketentuan akad *Musyārahah Mutanāqışah*. Dalam ketentuan umum pada fatwa tersebut yang menyebutkan bahwa *Musyārahah Mutanāqışah* merupakan akad *musyārahah* dimana kepemilikan salah satu pihak berkurang akibat pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Seluruh ketentuan yang ada dalam akad *musyārahah* berlaku juga dalam akad *Musyārahah Mutanāqışah*. Ada tiga ketentuan utama dalam akad *musyārahah*, yaitu adanya penyertaan modal, adanya pembagian kerja, dan adanya bagi hasil.

Penerapan akad *Musyārahah Mutanāqışah* pada produk perbankan, terutama pada produk KPR Syariah, saat ini sudah menjadi suatu hal yang umum. Namun, tidak semua bank syariah telah mengadopsi akad ini dalam produk KPR Syariah. Beberapa bank yang telah mengenalkan produk KPR Syariah dengan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqışah* antara lain Bank Syariah Indonesia, Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah, Bank Muamalat, Bank Permata Syariah, dan Bank CIMB Niaga Syariah.

Dalam konteks penelitian ini, fokus akan ditempatkan pada Bank CIMB Niaga Syariah. Bank ini menawarkan berbagai produk, seperti tabungan, kartu kredit, KPR, Kredit Tanpa Agunan (KTA), pinjaman dengan agunan, *bancassurance*, wakaf, reksa dana, dan *treasury*. Adapun akad yang digunakan bervariasi, mencakup akad *murābahah*, *Musyārakah Mutanāqīṣah*, dan lain sebagainya.

Bank CIMB Niaga Syariah menjadi objek penelitian karena berlokasi strategis untuk menganalisis bagaimana akad *Musyārakah Mutanāqīṣah* diimplementasikan dalam produk KPR Syariah. Melalui penelitian ini, akan dianalisis secara mendalam prosedur, mekanisme, dan kebijakan yang digunakan oleh bank ini dalam menerapkan akad tersebut dalam ranah pembiayaan kepemilikan rumah.

Hal ini dapat dijelaskan bahwa implementasi akad *Musyārakah Mutanāqīṣah* ditujukan untuk transaksi yang bersifat produktif. Maka, fokus penelitian dalam tesis ini adalah bagaimana akad *Musyārakah Mutanāqīṣah*, yang pada dasarnya merupakan akad produktif, diaplikasikan dalam produk pembiayaan KPR Syariah, yang mana termasuk dalam kategori pembiayaan konsumtif. Selain itu, penelitian akan menjelaskan alasan Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta memilih menggunakan akad *Musyārakah Mutanāqīṣah* pada produk pembiayaan KPR Syariah. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi menarik untuk mengungkap lebih dalam mengenai penerapan multi akad *Musyārakah Mutanāqīṣah* pada produk KPR Syariah di Lembaga Keuangan Syariah, khususnya di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.

B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah yang terdapat dalam penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

1. Jenis-jenis produk Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta
2. Akad-akad yang digunakan pada Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta
3. Prosedur Pembiayaan produk KPR Syariah pada Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta
4. Implementasi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah pada Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta
5. Kendala yang dihadapi oleh Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta dalam menerapkan akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah

C. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang ada, maka penulis akan membatasi cakupan permasalahan yang akan dibahas agar fokus pada inti pembahasan yaitu penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah dan kesesuaian penerapan multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah terhadap Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.

D. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

2. Bagaimana kesesuaian penerapan multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta terhadap Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang diharapkan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis implementasi multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.
2. Untuk mengetahui kesesuaian dalam penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta terhadap Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008.

F. Manfaat Penelitian

Manfaat yang bisa didapatkan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi wacana baru khususnya mengenai multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta. Informasi-informasi yang terdapat di dalam penelitian ini diharapkan bisa berguna bagi penelitian lanjutan, terutama bagi para peneliti yang tertarik untuk mendalami bagaimana implementasi multi akad

Musyārahah Mutanāqishah pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta, sehingga dapat melakukan penelitian lanjutan mengenai permasalahan yang belum dibahas secara lebih dalam dan relevan, sehingga dapat menjawab permasalahan yang belum terjawab dalam penelitian ini.

2. Secara Praktis

Diharapkan dapat menjadi referensi kepada para mahasiswa, masyarakat luas dan Lembaga Keuangan Syariah terkait dengan multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah, serta dapat memberikan dampak positif dalam proses pencapaian tujuan Hukum Ekonomi Syariah melalui implementasi multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.

BAB II

KERANGKA TEORI

A. Kajian Teori

1. Bank Syariah

a. Definisi Bank Syariah

Bank Islam atau Bank Syariah merupakan salah satu lembaga keuangan atau perangkat dalam ekonomi syariah. Bank Syariah merupakan bank yang dikenal beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Syariah juga

dapat diartikan sebagai lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Alquran dan hadits Nabi SAW. Bank Islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Alquran dan Hadis. Sedangkan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah Islam adalah bank yang dalam beroperasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam (Muhammad, 2008: 3).

Dikatakan lebih lanjut bahwa dalam prosedur bertransaksi, praktik-praktik yang dapat mencakup unsur-unsur riba dalam investasi berbasis bagi hasil dan pembiayaan perdagangan dihindari. Bank syariah sendiri didirikan dengan tujuan untuk mengedepankan dan memajukan penerapan prinsip-prinsip Islam, syariah, dan tradisinya dalam segala aspek transaksi keuangan, perbankan, dan bisnis terkait. Prinsip-prinsip utama yang menjadi pedoman bagi bank Islam melibatkan larangan terhadap riba dalam segala bentuk transaksi, menjalankan kegiatan usaha dan perdagangan dengan prinsip perolehan keuntungan yang sah, serta berkontribusi dalam pembayaran zakat.

2. Pembiayaan Syariah

a. Pengertian Pembiayaan Syariah

Pembiayaan Syariah secara umum merupakan aktivitas bank yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro. Dan deposito.

Selanjutnya dana yang terhimpun disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta melibatkan penyediaan layanan jasa keuangan lainnya (Kasmir, 2002: 92)

Pembiayaan merupakan aktivitas bisnis berupa pengembangan ekonomi dalam bidang jasa, perdagangan, industri guna mengoptimalkan nilai keuntungan. Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan mandiri maupun lembaga. Produk-produk pembiayaan dalam lembaga keuangan syariah, khususnya pada bentuk yang ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*) yang dilakukan bersama mitra usaha atau kreditor dalam menggunakan pola bagi hasil (*muḍārabah* dan *musyārahah*) dan dalam bentuk investasi tersendiri (*trade financing*) kepada siapa saja yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola jual beli (*murābahah*, *salam*, dan *istiṣna*), dan pola sewa (*ijārah* dan *ijārah muntahiyah bittamlik*). (Yulianto, Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia), 2019: 22)

Menurut M. Syafi'i Antonio menyatakan bahwa salah satu peran utama bank adalah menyediakan dana sebagai fasilitas untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang mengalami kekurangan (Antonio, 2001: 160). Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan

berdasarkan prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Harran dibagi tiga (Ascarya, 2015: 122) :

1. *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersil menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung resiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
2. *Return free financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan, sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
3. *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

b. Produk Pembiayaan Syariah

1. Pembiayaan modal kerja, kebutuhan pembiayaan tersebut dapat dipebuhi dengan cara, antara lain:
 - Prinsip bagi hasil: *Muḍārabah*, *Musyārahah*
 - Prinsip jual beli: *Murābahah*, *Salam*

2. Pembiayaan investasi, kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan cara, antara lain:
 - Prinsip bagi hasil: *Muḍārabah, Musyārakah*
 - Prinsip jual beli: *Murābahah, Istiṣna*
 - Prinsip sewa: *Ijārah* atau *Ijārah Muntahiya Bittamlik*
3. Pembiayaan aneka barang, perumahan, dan kios, kebutuhan pembiayaan tersebut dapat dipenuhi dengan cara, antara lain:
 - Prinsip bagi hasil: *Musyārakah Mutanāqishah*
 - Prinsip jual beli: *Murābahah*
 - Prinsip sewa: *Ijārah Muntahiya Bittamlik*

c. Tujuan Pembiayaan

Adapun tujuan utama pemberian suatu pembiayaan antara lain:

1. Mencari keuntungan

Bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian pembiayaan tersebut.

Hasil tersebut diterima oleh bank.

2. Membantu usaha nasabah

Untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak pembiayaan yang disalurkan oleh pihak perbankan maka semakin baik, mengingat semakin banyak pembiayaan berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor. Kemudian disamping tujuan diatas suatu fasilitas pembiayaan memiliki fungsi sebagai berikut (Kasmir, 2002):

- Meningkatkan daya guna uang
- Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- Meningkatkan daya guna barang
- Meningkatkan peredaran barang
- Sebagai alat stabilitas ekonomi
- Meningkatkan kegairahan berusaha
- Meningkatkan pemerataan pendapatan
- Meningkatkan hubungan internasioanal

3. Multi Akad (Hybrid Contract)

a. Definisi Multi Akad

Akad berasal dari kata *al-'aqd* yang berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan (*al-ittifaq*). Pertalian ijab atau pernyataan melakukan ikatan dan kabul atau pernyataan penerimaan ikatan sesuai dengan syariat yang berpengaruh pada objek perikatan. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah

keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul (Syafei, 2001: 45).

Dalam hukum Indonesia, akad diartikan dengan perjanjian. Sedangkan dalam istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yaitu akad berarti keterkaitan antara ijab (pemindahan kepemilikan atau pernyataan penawaran) dan kabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu. Menurut ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah, perjanjian merupakan segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti waqaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai. Akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad. (Aryanti, Multi Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah, 2016: 178)

Shubhy Mahmashany, membagi perbuatan hukum atas harta dalam dua bentuk. Pertama, akad yaitu sesuatu kegiatan yang membutuhkan kesepakatan dua belah pihak atau lebih. Kedua, suatu kegiatan dapat terjadi cukup dari kehendak sepihak saja. Yang termasuk dalam kelompok pertama adalah jual beli, sewa menyewa, salam, dan yang lainnya. Sedangkan yang termasuk dalam kelompok kedua yaitu perbuatan tambahan dalam hukum keluarga dan syarat, nazar dan sumpah, yang berhubungan dengan masalah ibadah adalah pembatalan dalam hukum keluarga, seperti perceraian, pembebasan budak dan

lainnya; wakaf dan wasiat dan pembebasan hutang, pembatalan, dan *kafalah* atau jaminan. (Aryanti, Multi Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah, 2016: 179).

Akad atau transaksi yang digunakan Lembaga Keuangan Syariah dalam operasinya terutama diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (*tijārah*) dan sebagian dari kegiatan tolong menolong (*tabarru*). Akad yang berhubungan dengan kegiatan usaha bank syariah dapat digolongkan ke dalam transaksi untuk mencari keuntungan dan transaksi tidak untuk mencari keuntungan (Suhendi, 2011: 45).

Kata Multi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan awalan yang berarti banyak (lebih dari satu) dan berlipat ganda (KBBI, n.d.). Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia bisa diartikan akad berganda, akad yang banyak, atau lebih dari satu. Sedangkan menurut istilah Fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'Uqud Al-Murakkabah* yang berarti akad ganda atau rangkap. *Al-'Uqud Al-Murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'Uqud* merupakan bentuk jamak dari *'aqd* dan *al-Murakabbah* bentuk jamak dari kata *rakkaba-yurakkibu-tarkīban* yang artinya meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah. Sedangkan *murakkab* menurut pengertian para ulama Fikih ialah himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama.

Multi akad menurut Nazih Hammad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti

jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *qard*, *muzara'ah*, *sahraf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *muḍārabah* dan lain sebagainya. Sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad.

Sedangkan menurut Menurut Al-'Imrani, multi akad adalah himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad, baik secara gabungan maupun secara timbal balik sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad. (Hasanudin, 2009: 3).

Dapat disimpulkan bahwa pengertian multi akad atau *hybrid contract* adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih, misalnya akad jual-beli dengan ijarah, akad jual beli dengan hibah, dan lain sebagainya. Sehingga semua konsekuensi hukum dari akad-akad gabungan itu, bersamaan semua hak dan kewajiban yang timbul, dianggap satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan, hal ini setara dengan akibat-akibat hukum yang muncul dari satu akad tunggal.

b. Rukun Akad

Rukun adalah unsur mutlak yang harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan. Rukun dapat menentukan sah dan tidaknya suatu perbuatan hukum tertentu. Suatu akad akan menjadi sah jika akad tersebut memenuhi rukun-rukun akad. Adapun rukun-rukun akad, yaitu (Anwar, 2007):

- 1) *'Aqid* atau orang yang berakad.
- 2) *Maudhu' al-Aqd* atau tujuan, maksud pokok mengadakan akad. Karena berbeda akad akan berbeda tujuan.
- 3) *Sighat al-Aqd* atau ijab dan qabul.

c. Syarat Akad

Syarat adalah sesuatu yang kepadanya tergantung sesuatu yang lain, dan sesuatu itu keluar dari hakikat sesuatu yang lain itu. Syarat-syarat akad yang harus dipenuhi ada empat macam, yaitu (Muslich: 150) :

- 1) Syarat terjadinya akad
- 2) Syarat sah akad
- 3) Syarat kelangsungan akad
- 4) Syarat luzum

4. Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* berasal dari dua kata *musyārahah* dan *mutanāqishah*. *Musyārahah* berarti akad kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. Dengan demikian, pada akad *musyārahah* terdapat beberapa unsur yang saling berkaitan yaitu dana atau mal atau harta, dua pihak atau lebih yang berserikat, kesepakatan atau ijab-qabul, pekerjaan serta keuntungan atau kerugian yang akan dibagikan (Ridwan, 2007: 39). Sedangkan *mutanāqishah* berasal dari kata *tanāqisha-*

yatanāqīṣu-tanāqīṣan-mutanāqīṣun berarti mengurangi secara bertahap. Jadi *Musyārahah Mutanāqīṣah* merupakan suatu akad atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki suatu pihak (Hosen, 2009: 47).

Ulama telah mengidentifikasi *Musyārahah Mutanāqīṣah* untuk mengetahui secara pasti asal-usulnya bahwa *Musyārahah Mutanāqīṣah* bersumber pada *syirkah milk* atau *syirkah amlak* yang diikuti secara paralel dengan akad jual beli (Arisvian, 2011: 34).

Konsep utama dalam *Musyārahah Mutanāqīṣah* adalah tentang *hiṣah* (porsi), yang merujuk pada modal usaha yang diinvestasikan oleh semua pihak dalam bentuk unit *hiṣah* yang kemudian dibagi-bagikan. Ini berarti bahwa jumlah modal usaha yang signifikan yang ditetapkan dalam unit *hiṣah* seharusnya tidak berkurang selama perjanjian masih berlaku. Kemudian terdapat konsep *wa'd* atau perjanjian yang merupakan komitmen dalam perbankan Islam yang dilakukan secara bertahap dan secara komersial mentransfer seluruh unit *hiṣah* mereka kepada pihak lain atau nasabah. Porsi kepemilikan merujuk pada setiap deposit uang yang dibuat oleh nasabah ke bank Islam, hingga mencapai nilai yang setara dengan nilai unit *hiṣah*. Dalam perspektif hukum syariah, ini diartikan sebagai pengalihan komersial dari unit *hiṣah* yang dimiliki oleh bank Islam. Nilai yang melebihi nilai unit *hiṣah* dianggap sebagai bagian dari unit *hiṣah* itu sendiri, dan keuntungannya menjadi hak bank Islam (Latifa, 2007).

Penerapan konsep ini dalam operasional perbankan syariah melibatkan kerjasama antara bank syariah dan nasabah dalam pengadaan atau pembelian suatu barang atau properti. Aset ini kemudian menjadi milik bersama antara bank dan nasabah. Besaran kepemilikan ditentukan berdasarkan modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerja sama. Selanjutnya, nasabah akan membayar secara bertahap sejumlah modal atau dana yang dijamin oleh bank. Transfer kepemilikan dari bank Islam kepada nasabah terjadi seiring dengan peningkatan jumlah modal nasabah melalui angsuran tambahan yang dibayarkan oleh nasabah. Hingga pembayaran angsuran berakhir, hal ini berarti kepemilikan objek atau barang sepenuhnya menjadi milik nasabah. Berkurangnya kepemilikan bank Islam atas objek atau barang berjalan seiring dengan jumlah angsuran yang dibayarkan. Selain membayar beberapa angsuran agar dapat mengambil alih kepemilikan, nasabah juga harus membayar sejumlah sewa kepada bank Islam hingga batas kepemilikan bank Islam berakhir. Pembayaran angsuran dimaksudkan untuk bersesuaian dengan pembayaran sewa. Pembayaran sewa adalah cara bank Islam mendapatkan keuntungan dari kepemilikan mereka atas properti warisan tersebut.

Pengikatan perjanjian pembiayaan *Musyārahah Mutanāqishah* antara pihak lembaga keuangan syariah dan pihak nasabah harus dituangkan secara tertulis. Perjanjian pembiayaan *Musyārahah Mutanāqishah* harus menyatakan secara jelas tujuan dilaksanakannya akad diantara para pemilik modal, baik dalam hal kepemilikan aset properti maupun penyewaannya yang bertujuan mencari keuntungan. Pembiayaan dengan akad *Musyārahah Mutanāqishah* ini

diperuntukkan bagi nasabah yang ingin memiliki aset berupa properti dengan berbagai pilihan baik berupa Properti Baru (*ready stock*), Properti Lama (*second*) maupun Properti Baru Indent. Jenis properti yang bisa dibiayai adalah rumah tinggal, rumah susun (*rusun*), rumah toko (*ruko*), rumah kantor (*rukan*), apartemen dan kondominium. Dalam perjanjian pembiayaan *Musyārahah Mutanāqīṣah*, nasabah dan lembaga keuangan syariah sama-sama menyediakan modal dan harus dinyatakan dengan tegas perbandingan antara lembaga keuangan syariah dan modal nasabah. Pembiayaan *Musyārahah Mutanāqīṣah* yang diberikan lembaga keuangan syariah bersifat kerjasama dalam bentuk jumlah modal menurun (*diminishing musyārahah*). Dalam akad *Musyārahah Mutanāqīṣah* ini bagian modal lembaga keuangan syariah akan dijual secara bertahap kepada nasabah (atau pihak lain) sehingga bagian modal lembaga keuangan syariah akan menurun dari masa ke masa dan pada akhir masa akad, lembaga keuangan syariah tidak lagi memiliki modal dan nasabah akan berjanji membeli seluruh *hiṣah* (porsi lembaga keuangan syariah) sehingga nasabah menjadi pemilik atas keseluruhan aset tersebut.

Pembelian atau pengalihan komersial *hiṣah* (porsi) lembaga keuangan syariah kepada nasabah harus dihitung dan dilakukan secara jelas dengan mekanisme yang disepakati dalam kontrak. Dalam pembiayaan *Musyārahah Mutanāqīṣah*, nasabah mengembalikan modal disertai bagi hasil yang telah disepakati secara bertahap sesuai kontrak yang telah disepakati. Nasabah dapat menggunakan bagi hasil yang menjadi haknya untuk digunakan sebagai pembayaran kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembelian atau pengalihan

komersial *hişah* atas aset yang dimiliki bersama sehingga secara bertahap *hişah* nasabah meningkat. Nisbah bagi hasil, harga unit *hişah*, maupun harga sewa obyek *Musyārahah Mutanāqīşah* tidak harus selalu sama setiap bulannya selama masa pembiayaan, selama hal ini disepakati dari awal dan sudah tertulis jelas pada kontrak. Perubahan ini tergantung pada perhitungan nilai aset yang berlaku (*market real price*) (Nurhayati, 2022).

Terdapat berbagai kelebihan dan kelemahan yang muncul dalam penerapan pembiayaan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqīşah*. Kelebihan pertama adalah kedua belah pihak, yaitu LKS dan nasabah, memiliki kepemilikan bersama terhadap suatu aset yang menjadi objek perjanjian. Kepemilikan bersama ini mengakibatkan adanya tanggung jawab saling menjaga atas aset tersebut. Kelebihan kedua adalah terdapat bagi hasil yang diterima oleh kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut. Kelebihan lainnya adalah kemampuan kedua belah pihak untuk menyepakati perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan mengikuti harga pasar. Keunggulan terakhir adalah kemampuan untuk meminimalisir risiko biaya keuangan apabila terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar, yang mungkin dialami oleh perbankan konvensional.

Namun, dalam penerapan akad *Musyārahah Mutanāqīşah*, beberapa kelemahan juga muncul sebagai bentuk risiko. Salah satu kelemahan adalah potensi terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, termasuk pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang

mungkin timbul sebagai beban atas aset yang menjadi objek akad. Kelemahan lainnya adalah adanya potensi penurunan pendapatan LKS akibat margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi objek akad.

Multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* atau biasa disebut dengan multi akad MMQ merupakan gabungan dari beberapa akad, yakni *musyārahah*, *ijārah* atau sewa menyewa, dan jual beli atau *bai'*.

a. Musyārahah

Secara bahasa *Musyārahah* berasal dari kata *al-syirkah* yang berarti *al-ikhtilāf* (percampuran) atau persekutuan dua hal atau lebih, sehingga antara masing-masing sulit dibedakan. Seperti persekutuan hak milik atau perserikatan usaha (Mardani, 2014: 142). Secara etimologis, *musyārahah* adalah penggabungan, percampuran atau serikat. *Musyārahah* berarti kerjasama kemitraan yang terjadi diantara para pemilik dana untuk menggabungkan modal, melalui usaha bersama dan pengelolaan bersama dalam suatu hubungan kemitraan. Bagi hasil akan ditentukan sesuai kesepakatan berdasarkan jumlah modal atau porsi masing-masing pihak.

Menurut ulama Malikiyah, *musyārahah* adalah pemberian izin kepada kedua mitra kerja untuk mengatur harta atau modal bersama. Maksudnya, setiap mitra memberikan izin kepada mitra yang lain untuk mengatur harta keduanya tanpa kehilangan hak untuk melakukan hal itu. Menurut ulama Hambali, *musyārahah* adalah persekutuan hak atau pengaturan harta. Menurut ulama Syafi'i, *musyārahah* adalah tetapnya hak kepemilikan bagi dua orang atau lebih

sehingga tidak terbedakan antara hak pihak yang satu dengan pihak yang lain. Menurut ulama Hanafi, *musyārahah* adalah transaksi antara dua orang yang bersekutu dalam modal dan keuntungan. Definisi ini yang paling tepat bila dibandingkan dengan definisi-definisi yang lain, karena definisi ini menjelaskan hakikat *musyārahah*, yaitu sebuah transaksi. Adapun definisi-definisi yang lain, semuanya hanya menjelaskan musyarakah dari sisi tujuan dan dampak atau konsekuensinya (Syafi'i, 2001: 184-186).

1) Dasar Hukum *Musyārahah*

Musyarakah merupakan akad yang diperbolehkan berdasarkan QS.

An-Nisa ayat 12:

فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ

Artinya: "... Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, ...".(RI, 2020: 51)

2) Syarat-syarat akad *Musyārahah*

Adapun yang menjadi syarat syirkah, yaitu:

- a. Tidak ada bentuk khusus kontrak, berakad dianggap sah jika diucapkan secara verbal atau tertulis, kontrak dicatat dalam tulisan dan disaksikan.
- b. Mitra harus kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwalian.

- c. Modal harus uang tunai, emas, perak yang nilainya sama, dapat terdiri dari asset perdagangan, hak yang tidak terlihat (misalnya lisensi, hak paten dan sebagainya).
- d. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan adalah sebuah hukum dasar dan tidak diperbolehkan bagi salah satu dari mereka untuk mencantumkan tidak ikut sertanya mitra lainnya. Namun porsi melaksanakan pekerjaan tidak perlu harus sama, demikian pula dengan bagian keuntungan yang diterima (Anshori: 119).

3) Rukun-rukun akad *musyārah*, yaitu:

- a. Ijab-qabul atau sighat, adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang bertransaksi.
- b. Dua pihak yang berakad (*'aqidani*) dan memiliki kecakapan melakukan pengelolaan harta.
- c. Objek aqad (mahal), yang disebut juga *ma'qud alaihi*, yang mencakup modal atau pekerjaan.
- d. Nisbah bagi hasil.

b. Ijārah

Menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* berasal dari kata *al-ajru* (upah) yang berarti *al-'iwaḍ* (ganti/kompensasi). Menurut pengertian syara' *ijārah* berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik (Sri Nurhayati, 2013: 228). *Ijārah* menurut arti lughat adalah balasan, tebusan, atau pahala.

Menurut syara' berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu pula (Aziz, 2005: 337).

Secara terminologis, ijārah adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah berupa barang tertentu atas dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Jumhur ulama Fikih berpendapat bahwa ijārah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, ulama melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya (Syafi'i, 2001: 121-122).

Menurut Fatwa DSN MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijārah, Ijārah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad ijārah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa (DSN, 2001: 55). Ulama Hanafiyah berpendapat ijārah adalah akad atau suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa ijārah adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijārah adalah menjadikan milik suatu

kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti (Syafi'i, 2001: 121-122). Dalam Lembaga Keuangan Syariah, *ijārah* adalah merupakan pembiayaan dengan prinsip sewa ditujukan untuk mendapat jasa dengan ketentuan keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang disewakan.

Ada dua jenis *ijārah* dalam hukum Islam. Pertama, *ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Kedua, *ijārah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa (Ascara, 2008: 99).

1) Rukun dan Syarat *Ijārah*

Menurut Hanafiyah, rukun dan syarat *ijārah* hanya ada satu, yaitu *ijab* dan *qabul*, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, Rukun-rukun dan syarat *ijārah* ada empat, yaitu *aqid* (orang yang berakad), *sighat*, upah, dan manfaat.

- a. *Aqid* (orang yang berakad). Orang yang melakukan akad *ijārah* ada dua orang yaitu *mu'jir* dan *mustajir*. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Sedangkan *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Bagi yang berakad *ijārah* disyaratkan mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan,

yaitu keduanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan baik ataupun buruk, maka akad menjadi tidak sah.

- b. Sighat akad yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad ijārah. Dalam Hukum Perikatan Islam, ijab diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan qobul adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (musta'jir) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya ijab (Dewi, 2005: 63).
- c. *Ujroh* atau upah. *Ujroh* ialah sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* (penyewa) atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir* (orang yang menyewakan). Dengan syarat hendaknya sudah jelas atau sudah diketahui mengenai jumlahnya. Karena ijārah akad timbal balik, karena itu ijārah tidak sah dengan upah yang belum diketahui. Kemudian pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji ganda dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja. Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang

yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.

- d. Manfaat. Cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijārah* atas pekerjaan atau jasa seseorang. Semua harta benda boleh diakadkan *ijārah* di atasnya, kecuali manfaat dari objek akad sewa-menyewa harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang. Objek *ijārah* dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijārah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga. Objek *ijārah* dan manfaatnya tidak bertentangan dengan Hukum Syara'. Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, dan sebagainya. Tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang sifatnya tidak langsung. Seperti, sewa pohon mangga untuk diambil buahnya, atau sewa-menyewa ternak untuk diambil keturunannya, telurnya, bulunya, dan lain sebagainya. Harta benda yang menjadi objek *ijārah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan

berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurusan sifatnya.

c. Jual beli atau bai'

Pengertian secara bahasa *bai'* artinya menjual. Jual beli adalah proses tukar menukar barang oleh seorang penjual dengan seorang pembeli yang dilakukan dengan cara-cara tertentu yang menyatakan kepemilikan untuk selamanya dan didasari atas saling merelakan, tidak ada unsur pemaksaan atau keterpaksaan pada keduanya. Dengan demikian jual beli melibatkan dua pihak, dimana satu pihak menyerahkan uang sebagai pembayaran atas barang yang diterima dari penjual, dan pihak yang lainnya menyerahkan barang sebagai ganti atas uang yang diterima dari pembeli.

1) Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para Nabi hingga saat ini. dan Allah mensyariatkan jual beli ini sebagai pemberian ruang, keluangan dan keleluasaan dari-Nya untuk manusia yang diperbolehkan berdasar pada Firman Allah QS. al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

Artinya: "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."

(RI, 2020: 47)

Allah SWT memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi tentu saja transaksi jual beli itu harus sesuai dengan koridor atau ketentuan yang telah Allah SWT berikan. Dan Allah menyerukan kepada manusia agar mencari karunianya dan selalu ingat kepadaNya. Seperti hadis di bawah ini:

وَعَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّهُ سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ عَامَ الْفَتْحِ، وَهُوَ بِمَكَّةَ: (إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ، وَالْمَيْتَةِ، وَالْخِنْزِيرِ، وَالْأَصْنَامِ فَقِيلَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ! أَرَأَيْتَ شُحُومَ الْمَيْتَةِ، فَإِنَّهُ تُطْلَى بِهَا السُّفُنُ، وَتُدْهَنُ بِهَا الْجُلُودُ، وَيَسْتَصْبَحُ بِهَا النَّاسُ؟ فَقَالَ: لَا هُوَ حَرَامٌ، ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِنْدَ ذَلِكَ: قَاتِلِ اللَّهَ الْيَهُودَ، إِنَّ اللَّهَ لَمَّا حَرَّمَ عَلَيْهِمْ شُحُومَهَا جَمَلُوهَا، ثُمَّ بَاعُوهَا، فَأَكَلُوا مِنْهَا) مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ

Artinya: dari Jabir bin Abdullah r.a bahwasanya ia mendengar Rasulullah bersabda pada tahun kemenangan di Mekah: Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya mengharamkan menjual minuman yang memabukkan (Khamr), bangkai, babi dan berhala. Lalu ada orang bertanya, “ya, Rasulullah bagaimanakah tentang lemak bangkai, karena dipergunakan mengecat perahu-perahu supaya tahan Air, dan meminyaki kulit-kulit, dan orang-orang mempergunakannya, untuk penerangan lampu? beliau menjawab, “tidak boleh, itu haram” kemudian di waktu itu Rasulullah SAW., bersabda: Allah melaknat orang-orang yahudi, sesungguhnya Allah tatkala mengharamkan lemaknya bagi mereka, mereka cairkan lemak itu kemudian dijualnya kemudian mereka makan harganya. (HR Bukhari)

Berdasarkan uraian hadits di atas dapat di simpulkan bahwa Allah melarang menjual barang yang haram dan najis, maka Allah melaknat orang-orang yang melakukan jual beli barang yang diharamkan, seperti

menjual minuman yang memabukkan (khamr), bangkai, babi lemak bangkai dan berhala.

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رَوَاهُ الْبَرْزُ وَصَحَّه الْحَاكِمُ)

Artinya: “*Ri’ah bin Rafi’ menceritakan, bahwa Nabi SAW pernah ditanya orang “Apakah uasaha yang paling baik?” jawab beliau: “Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang halal”.* (HR. Bazzar dan disahihkan Al-Hakim). (As-Shon’ani)

Maksudnya dari hadis di atas ialah apabila kita akan menjual atau membeli suatu barang, yang diperjual belikan harus jelas dan halal, dan bukan milik orang lain, melainkan milik kita sendiri.

2) Rukun dan Syarat Jual Beli

Sebagai salah satu dasar jual beli, rukun dan syarat merupakan hal yang teramat penting yang harus diperhatikan, sebab tanpa rukun dan syarat maka jual beli tersebut tidak sah. Mengenai hal tersebut Islam telah mengatur rukun dan syarat jual beli itu. Rukun jual beli bisa dikatakan sah apabila sudah terpenuhinya rukun dan syarat. Maksudnya adalah, apabila seseorang akan melakukan jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Menurut jumhur ulama, unsur-unsur yang menyebabkan sahnya jual beli terpenuhi, yaitu adanya penjual, pembeli, adanya barang yang diperjual-belikan, sighat atau kalimat ijab kabul, dan ada nilai tukar pengganti barang, nilai tukar pengganti barang yaitu sesuatu yang memenuhi tiga syarat, bisa

menyimpan nilai, bisa menilai atau menghargakan suatu barang, dan bisa dijadikan alat tukar.

Pada empat rukun tersebut, memuat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli, yaitu syarat sahnya ijab kabul dalam kitab fikih disebutkan minimal ada tiga. Pertama, tidak diselingi dengan kata-kata lain antar ijab kabul, kedua, orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli). Ketiga, tidak ada yang memisahkan, maksudnya penjual dan pembeli masih ada interaksi tentang ijab kabul.

5. Landasan Hukum *Musyārahah Mutanāqishah*

Dasar hukum Islam dalam pembiayaan *Musyārahah Mutanāqishah* saat ini dapat merujuk pada perjanjian *Musyārahah* (kemitraan) dan *ijārah* (sewa). Hal ini disebabkan oleh adanya unsur syirkah dan unsur ijarah dalam perjanjian musyarakah mutanaqishah.

a. Al-Quran

Q.S. Al-Mā'idah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ؕ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.” (RI, 2020: 106)

Ayat di atas menjelaskan bahwa setiap individu wajib memenuhi segala akad. Akad-akad yang mencakup perjanjian yang dibuat oleh Allah dan hukum-hukum yang diperuntukkan bagi mereka, serta perjanjian-perjanjian antar sesama hamba, seperti amanah, jual beli, dan perjanjian lain yang diperbolehkan oleh syariat.

Q.S. Şād ayat 24

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

Artinya: “... dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini” (RI, 2020: 454)

Ayat di atas menjelaskan bahwa diperbolehkannya praktik akad musyārahah, bentuk kemitraan atau kerjasama dalam sebuah usaha bisnis.

Q.S. Al-Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (RI, 2020: 37)

Dari ayat tersebut, dapat dipahami bahwa memberikan upah kepada perempuan yang telah menyusui anak yang bukan anak kandungnya tidak dianggap sebagai suatu halangan. Hal ini dijalankan sebagai bentuk penghargaan atau membalas jasa kepada perempuan yang telah memberikan jasa atau menyusui tersebut.

b. Hadis

Hadis riwayat Abu dawud dari Abu Hurairah

عن أبي هريرة، رفعه قال: "إن الله يقول: أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهما" (رواه أبو داود)

“Dari Abu Hurairah, ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Allah SWT berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang sedang berserikat selama salah satu dari keduanya tidak khianat terhadap saudaranya (temannya). Apabila diantara mereka ada yang berkhianat, maka Aku akan keluar dari mereka” (H.R Abu Dawud). (Musnad Jami Bab 9 juz 42: 43)

Hadist ini menerangkan bahwa jika dua orang bekerja sama dalam satu usaha, maka Allah ada di antara mereka dan memberikan berkah-Nya, selama diantara mereka tidak ada yang berkhianat. Koperasi akan jatuh nilainya jika terjadi penyelewengan oleh pengurusnya. Inilah yang diperingatkan Allah SWT, bahwa dalam berkoperasi masih banyak jalan, banyak peluang dan cara yang memungkinkan untuk berkhianat terhadap sesama anggotanya. Itulah koperasi yang diangkat berkahnya oleh Allah SWT, maka kejujuran harus diterapkan kembali (Sa'diyah, 2014: 314).

Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ الرَّسُولُ اللَّهِ صَلَّى أَهْلُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Dari Abdullah ibn ‘Umar berkata, telah bersabda Rasulullah SAW “berikanlah upahnya kepada seorang pekerja sebelum keringatnya kering”. (HR. Ibnu Majah) (Hajar, 1995: 361)

Maksud hadits ini adalah jika mempekerjakan seseorang untuk segera membayar upahnya sesuai dengan perjanjian yang disepakati dan jangan ditunda, karena demikian sama dengan halnya dengan menahan hak orang lain.

c. Fikih

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya.” (Djazuli, 2007: 10)

6. Kepemilikan Rumah Syariah

Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk yang dikeluarkan oleh lembaga perbankan dengan tujuan mendukung masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Istilah kredit berasal dari kata Romawi berupa *Credere* yang berarti percaya, atau *Credo* yang berarti saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara para pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian. (Jumahana, 2003: 365)

Keterlibatan lembaga perbankan dalam mendukung akses perumahan bagi masyarakat memiliki signifikansi yang besar, sebab ini merupakan bagian dari program pemerintah yang bertujuan untuk memberikan bantuan dalam pengadaan perumahan bagi warga negara.

Produk yang disediakan oleh lembaga perbankan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah sebagai bentuk pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan perumahan adalah alat pembiayaan yang digunakan oleh masyarakat untuk

memperoleh atau memiliki properti perumahan dengan sistem pembayaran berjangka. KPR adalah salah satu bentuk pelayanan pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan atau institusi perbankan kepada klien-kliennya yang memerlukan fasilitas khusus dalam rangka memenuhi kebutuhan mereka terkait pembangunan atau renovasi properti perumahan (Hardjono, 2008: 35).

KPR yang ditawarkan oleh perbankan konvensional produk tersebut dapat dipastikan tidak akan lepas dari bunga yang merupakan ciri utama dari bank konvensional. Dalam KPR konvensional biasa terlibat berbagai unit-unit lain seperti pihak perseroan terbatas yang akan menyediakan lokasi yang dipergunakan dalam kegiatan pembangunan rumah. Selain itu juga terdapat hal lain yang terdapat dalam KPR konvensional diantaranya adalah harga jual yang bersifat kontan, uang muka dan suku bunga angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah serta berbagai barang dan juga keperluan lain yang harus dibayarkan oleh pihak debitur. KPR sendiri dibagi menjadi dua, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Yang dimaksud dengan KPR subsidi adalah KPR yang diperuntukkan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi yang lemah. Sedangkan yang dimaksudkan dengan KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan dari pihak pemerintah. Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional.

Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa

dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem *murābahah* yang berbasis margin, *Musyārahah Mutanāqishah* yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan (Heykal, 2014).

7. Fatwa DSN-MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyārahah Mutanāqishah*

Ketentuan umum dalam Fatwa *Musyārahah Mutanāqishah* sebagai berikut:

- a. *Musyārahah Mutanāqishah* adalah *Musyārahah* atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (*musyarakah*);
- c. *Hiṣah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*;
- d. *Musya'* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Ketentuan akad dalam Fatwa *Musyārahah Mutanāqishah* sebagai berikut:

- a. Akad *Musyārahah Mutanāqishah* terdiri dari akad Musyarakah atau Syirkah dan Bai' (jual-beli)
- b. Dalam *Musyārahah Mutanāqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban di antaranya memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad, memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad, dan menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c. Dalam akad *Musyārahah Mutanāqishah* pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hişah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
- d. Jual beli sebagaimana yang dimaksud di atas dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hişah* LKS sebagai *syarik*, beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Ketentuan khusus dalam Fatwa *Musyārahah Mutanāqishah* sebagai berikut:

- a. Asset *Musyārahah Mutanāqishah* dapat di-*ijārah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- b. Apabila asset *Musyārahah Mutanāqishah* objek *ijārah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan

proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

- d. Kadar atau ukuran bagian atau porsi kepemilikan asset *Musyārahah* syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
- e. Biaya peroleh asset *Musyārahah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) menetapkan hukum menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah* adalah boleh. DSN-MUI mengatakan bahwa pembiayaan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagai keuntungan maupun resiko kerugian sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset atau barang atau modal, serta dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah.

B. Kajian Penelitian yang Relevan

Mengenai judul tesis tersebut, penulis telah melakukan penelusuran terhadap artikel hasil penelitian yang dilakukan peneliti sebelumnya. Telah ditemukan berbagai uraian dan analisa baik dalam bentuk hasil penelitian seperti tesis, maupun artikel yang relevan dengan judul tesis penulis yaitu Implementasi Multi Akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada Produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.

1. Tesis, “Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ (*Musyārahah Mutanāqishah*) dengan Akad Murābahah” oleh Edwin Rahmat

Yulianto. Menegaskan bahwa akad *Musyārahah Mutanāqishah* terdapat beberapa kelemahan yang menyebabkan akad ini belum maksimal dalam peningkatan profit Bank Muamalat Indonesia. Sedangkan akad *Murābahah* berada dalam posisi yang kuat dan berpeluang untuk menghasilkan dan meningkatkan profit pada Bank Muamalat Indonesia (Yulianto, 2019).

2. Tesis, “Implementasi Pembiayaan *Musyārahah Mutanāqishah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah)” oleh Meuthiya Athifa Arifin. Menegaskan bahwa pembiayaan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah* untuk pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri ditekankan pada pembiayaan *refinancing* atau *take over*, dimana pembiayaan *take over* bisa diberikan kepada nasabah baru, nasabah pada Bank Syariah Mandiri yang bermasalah, dan pembiayaan *refinancing* untuk perubahan skema. Terdapat kendala dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* antara lain adanya keterlambatan dikeluarkannya agunan dari bank asal ke bank yang mengambil alih proses *take over* (Arifin, 2017).
3. Jurnal, “Analisis Terhadap *Musyārahah Mutanāqishah* Kontrak Sebagai Solusi Pembiayaan kepemilikan Rumah di Perbankan Islam” oleh Yuli Nurhayati dan Asyari Hasan. Menegaskan bahwa kehadiran akad *Musyārahah Mutanāqishah* menjadi solusi terbaik untuk kepemilikan property bagi masyarakat (Hasan, n.d.).
4. Jurnal, “Implementasi Akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di bank Muamalah Lumajang” oleh Putri Kamilatur

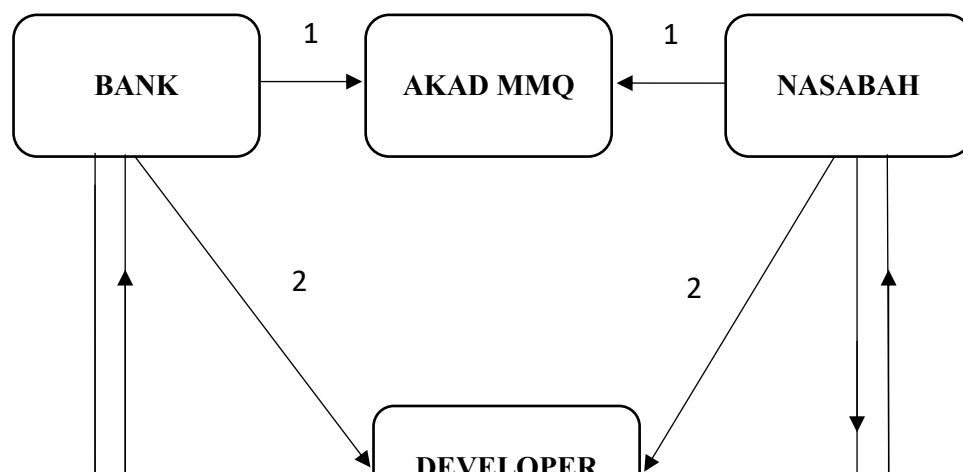
Rohmi. Menegaskan bahwa penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut. Keunggulan akad *Musyārahah Mutanāqishah* bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang realtif lebih murah sesuai prinsip syariah. Hal ini bisa menjadi alasan, acuan ataupun semangat bagi bank syariah lainnya untuk menerapkan akad *Musyārahah Mutanāqishah* khususnya pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (Rohmi, 2015).

5. Jurnal, “Studi Penerapan Akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada KPR Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat” oleh Ikhsan Dwitama. Menegaskan bahwa penerapan *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Muamalat iB Kongsi sebagian besar sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Akan tetapi ketidaksesuaian terdapat pada aspek kewajiban pemeliharaan rumah, aspek perhitungan nilai angsuran dan aspek kepemilikan (Dwitama, n.d.).
6. Jurnal, “Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyārahah Mutanāqishah* pada Perbankan Syariah di Indonesia” oleh Nuhbatul Basyariah. Menegaskan bahwa implementasi MMQ pada beberapa point belum sesuai syariah. Dari sisi analisis legal dan operasional berdasarkan aturan BI tentang undang-undang perbankan terindikasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi di lapangan. Terkait operasional adanya pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul menyimpang dari standar

AAOIFI dan Fatwa DSN dan belum ada standar akuntansi khusus terkait MMQ (Basyariah, n.d.).

C. Kerangka Berfikir

Musyārahah Mutanāqishah adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang, biasanya rumah atau kendaraan yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah, akan tetapi lama kelamaan kepemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil. *Musyārahah Mutanāqishah* terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dan bank yang melakukan akad *musyārahah* melalui penyertaan modal dalam pengelolaan suatu usaha yang akan mendatangkan keuntungan. Hal ini teridentifikasi jelas sebagai *syirkah amwal* atau harta. Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama yang hasil usahanya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Di samping itu, nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut secara berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank disebut *mutanāqishah*).



Keterangan:

1. Nasabah atau calon nasabah bersama dengan bank melakukan penetapan awal mengenai penggunaan multi akad yang akan digunakan, yaitu akad Musyārah Mutanāqīshah untuk mendapatkan pembiayaan sebuah properti tertentu.
2. Selanjutnya, nasabah atau calon nasabah bersama dengan bank berinteraksi dengan pihak ketiga, yakni developer.
3. Setelah kesepakatan tercapai mengenai pembagian kepemilikan properti, nasabah melakukan pembayaran angsuran pokok dan membayarkan biaya sewa sesuai dengan perjanjian waktu yang telah disepakati bersama bank.
4. Sejalan dengan pembayaran angsuran pokok dan biaya sewa properti, proporsi kepemilikan bank berkurang, sementara proporsi kepemilikan

nasabah meningkat hingga mencapai pelunasan pembiayaan. Dengan kata lain, kepemilikan properti tersebut secara keseluruhan menjadi milik nasabah.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu usaha yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki masalah tertentu yang memerlukan jawaban. Pada hakikatnya penelitian dapat dipahami dengan kiat mempelajari berbagai aspek yang mendorong peneliti untuk melakukan penelitian. Dalam melakukan penelitian setiap peneliti mempunyai motivasi yang berbeda, diantaranya dipengaruhi oleh profesi tujuan masing-masing sesuai profesinya. Motivasi dan tujuan penelitian secara umum pada hakikatnya adalah sama, yakni refleksi dari keinginan manusia yang selalu berusaha untuk mengetahui sesuatu untuk memperoleh dan mengembangkan ilmu pengetahuan. Dengan demikian disini peneliti akan menjelaskan jenis dan lokasi penelitian agar dapat diketahui jenis penelitian yang digunakan serta batasan lokasi penelitian.

A. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan gabungan dari lapangan dan kepustakaan yang sesuai dengan kaidah hukum Islam yang digunakan dalam menentukan sebuah produk KPR syariah, yaitu berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Dalam penelitian ini juga menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu pendekatan yang menggambarkan dan membahas keadaan objek yang diteliti berdasarkan fakta yang disertai dengan analisis. Karena penelitian ini berkaitan dengan aturan maupun norma-norma yang terdapat pada Fatwa DSN-MUI mengenai penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Surakarta.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Sugiyono menyatakan pada penelitian kualitatif dalam pengumpulan data dilakukan pada setting alamiah dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi berperan serta, wawancara mendalam, dan dokumentasi (Sugiono, 2010: 63). Sementara menurut Suharsimi Arikunto penelitian lapangan (*field research*) merupakan jenis penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif yakni data yang diperoleh berupa kata-kata, gambar, perilaku, tidak dituangkan dalam bentuk bilangan atau angka statistik melainkan tetap dalam bentuk kualitatif yang memiliki arti lebih dari sekedar angka atau frekuensi serta mengumpulkan informasi suatu gejala yang dengan menggambarkan suatu keadaan sesuai dengan suatu gejala atau keadaan (Arikunto, 1998: 99).

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*). Penelitian yang menggunakan penelitian kualitatif deskriptif, yaitu mengungkapkan fenomena, fakta, variable dan keadaan yang terjadi saat penelitian yang berjalan dan menyanggahkan apa adanya, memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Dalam hal ini, penelitian dilakukan melalui observasi langsung di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta dengan melakukan wawancara kepada dua staff marketing KPR di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta untuk mempermudah memperoleh dokumen-dokumen yang terkait dengan KPR Syariah dengan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah*. Dengan judul Implementasi Multi Akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada Produk KPR di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.

B. Setting Penelitian

Penelitian ini dilakukan di dua lokasi, yakni di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta yang berada di Jalan Slamet Riyadi No.12, Kampung Baru, Pasar Kliwon, Surakarta dengan kode pos 57133, dan di Bank CIMB Niaga Kantor Cabang Manahan Surakarta yang terletak di Jalan Adi Sucipto No.21, Manahan, Banjarsari, Surakarta dengan kode pos 57139. Pemilihan Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta sebagai lokasi penelitian didasarkan pada fakta bahwa bank ini merupakan salah satu institusi keuangan Syariah di Surakarta yang menawarkan produk KPR Syariah dengan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah*.

C. Subjek Penelitian

Pada penelitian kualitatif, sumber data ini dipilih langsung oleh peneliti dengan cara mengambil beberapa informan yang dapat memberikan informasi akurat serta bobot nilai yang lebih besar. Informan merupakan bagian yang penting dalam penelitian yang memiliki informasi penting. Informan dalam penelitian ini ini adalah marketing KPR Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta, yaitu Ibu Pipit dan Bapak Yusuf. Kemudian untuk memperoleh informasi yang akurat dan lainnya, peneliti mengumpulkan data melalui penelusuran dan menganalisis data yang terkait dengan pembiayaan KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta. Data-data ini dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi mulai dari bulan Januari sampai bulan Oktober 2023 yang diperoleh dengan mengunjungi langsung ke Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.

Sumber data penelitian ini juga diperoleh dari buku-buku dan sumber bacaan lainya yang relevan dengan pembahasan tesis ini tentang implementasi multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah secara teori dan praktik. Dalam penelitian ini menggunakan dua sumber data, lapangan dan data pustaka yakni data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama dimana sebuah data didapatkan (Sugiyono, 2014, p. 116). Dalam memperoleh data ini, peneliti menggali informasi langsung dari salah satu staff marketing produk KPR Bank CIMB

Niaga Syariah Surakarta untuk mendapatkan data yang akurat, agar peneliti dalam melakukan pengolahan data tidak mengalami kesulitan. Serta data kepustakaan mengenai Fatwa DSN MUI No. 73/DSNMUI/XI/2008.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data pelengkap yang berhubungan dengan sumber primer. Data sekunder merupakan data yang diterbitkan oleh organisasi yang bukan pengolahannya. Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, artikel, jurnal, dan kepustakaan lainnya yang berelevansi dengan penelitian yang dilakukan (Siregar, 2013:61). Data tersebut merupakan acuan yang mendorong pendapat penulis mengenai penelitian ini dan juga berupa dokumen-dokumen dari lokasi tersebut.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data menggunakan beberapa cara untuk mendapatkan informasi atau data yang akurat serta memiliki nilai validitas. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui penginderaan dan pengamatan. Teknik observasi lapangan ini digunakan untuk mengamati berbagai hal yang terkait dengan fokus penelitian (Suharsaputra, 2012 :209). Dalam hal ini penulis melakukan observasi langsung di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta selama 10 bulan terhitung dari bulan Januari hingga bulan Oktober 2023

2. Wawancara

Wawancara merupakan kegiatan tanya jawab antara dua orang atau lebih secara langsung. Satu sebagai pihak berfungsi sebagai pencari informasi atau *interviewer* sedangkan pihak lain berfungsi sebagai pemberi informasi atau informan (*responden*). Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data dan melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan mengetahui hal-hal informan lebih mendalam.

Penulis melakukan wawancara yang bersifat mendalam dan tidak terstruktur untuk mengumpulkan data yang akurat mengenai penelitian tesis mengenai penerapan multi akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta. Wawancara dilakukan secara langsung dengan staff Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta bagian KPR Marketing atau RM (*Relationship Mortgage*) KPR, Ibu Pipit dan Bapak Yusuf.

3. Dokumentasi

Dokumentasi yang dimaksud disini merupakan rekaman kejadian yang ditulis atau dicetak berupa catatan, surat, buku, dan dokumen-dokumen. Dokumentasi dapat menghasilkan informasi yang melatar belakangi suatu kejadian atau aktivitas tertentu (suharsaputra, 2012: 363). Proses ini melibatkan kegiatan observasi dan wawancara dengan berbagai sumber tambahan sebagai penunjang, termasuk pemanfaatan bahan dokumenter seperti sejarah berdirinya Bank CIMB Niaga Syariah, Visi Misi dan Budaya perusahaan Bank CIMB Niaga Syariah, produk dan jasa bank CIMB Niaga Syariah. Kemudian

penelitian ini juga menggunakan informasi dari surat edaran terkait tabel simulasi angsuran KPR Syariah, syarat dan ketentuan dalam pembiayaan di Bank CIMB Niaga Syariah.

E. Pemeriksaan Keabsahan Data

Dalam penelitian kualitatif, temuan atau data dapat dinyatakan valid apabila tidak ada perbedaan antara yang dilaporkan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada objek yang diteliti. Menguji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji *credibility* (validitas internal), *transferability* (validitas eksternal), *dependability* (reliabilitas), dan *confirmability* (objektivitas). Dalam hal menguji keabsahan data peneliti menggunakan teknik triangulasi, yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan hal-hal di luar data untuk menguji kevalidan data yang telah didapat. Peneliti memeriksa keabsahan data dengan membandingkan data hasil wawancara dengan data hasil observasi serta dokumentasi yang ada guna untuk menguji validasi data.

F. Teknik Analisis Data

Teknik ini merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, dokumentasi, dan observasi. Dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menyusun ke dalam pola, selanjutnya memilih data yang penting dan akan dianalisa, sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang logis, konsisten, obyektif dan sistematis sesuai dengan tujuan dalam penelitian

ini. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengolahan data kualitatif dengan cara, yaitu:

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan aktivitas memilih dan memilah data yang kita anggap relevan dan penting dan berkaitan dengan penelitian yang diangkat. Mereduksi data berarti memilih hal-hal yang pokok, merangkum, memfokuskan pada hal-hal yang penting, serta dicari tema dan polanya. Pada tahap ini data awal diperoleh melalui catatan lapangan yang difokuskan pada permasalahan yang ada di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta terkait produk pembiayaan, serta penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah*. Informasi yang diperlukan untuk keperluan penelitian berhasil dikumpulkan melalui pendekatan observasi, interaksi langsung dalam wawancara, serta pengumpulan data tertulis dalam bentuk dokumentasi.

2. Display Data (Penyajian Data)

Penyajian data dalam bentuk kualitatif yakni setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Menyajikan dalam bentuk mengungkapkan informasi tersebut dengan tujuan memudahkan pemahaman terhadap permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, termasuk dalam analisis sejauh mana penerapan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Musyārahah Mutanāqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi data

Langkah ketiga dalam pengelolaan data dalam penelitian kualitatif, adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi berdasarkan permasalahan yang ada di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta. Data yang sudah dipolakan, kemudian difokuskan dan selanjutnya disusun secara sistematis dalam bentuk naratif, kemudian melalui induksi data tersebut disimpulkan. Kesimpulan diverifikasi selama penelitian berlangsung. Analisis data ini bertujuan untuk menyederhanakan data yang disimpulkan sehingga memudahkan pemahaman hasil dari pembahasan. Setelah semua data terkumpul yang melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. (Sugiono, 2010: 249).

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Data

1. Profil Bank CIMB Niaga Syariah

Bank CIMB Niaga Tbk didirikan pada tanggal 26 September 1955 berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan No. 90. Pendirian tersebut dilakukan di hadapan Raden Meester Soewandi, seorang Notaris di Jakarta, pada tanggal 26 September 1955 dengan nama PT Bank Niaga. Nama tersebut kemudian diubah dengan Akta No. 9 yang dibuat oleh Notaris yang sama pada tanggal 4 November 1955. Akta Pendirian Perusahaan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia (kini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) dengan Surat Keputusan No. J.A.5/110/15 tanggal 1 Desember 1955 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 71 tanggal 4 September 1956, dengan tambahan dalam Berita Negara No. 729/1956.

Pada 11 November 1955, bank CIMB Niaga mendapatkan izin usaha sebagai bank umum melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 249544/U.M.II. Selanjutnya, pada tanggal 22 November 1974, Bank juga diberikan izin sebagai bank devisa melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 7/116/Kep/Dir/UD. Seiring perjalanannya, CIMB Niaga telah menjadi pengenalan luas sebagai penyedia produk dan layanan berkualitas yang dapat dipercaya, mencapai sejumlah prestasi, dan memainkan peran penting dalam mengarahkan perkembangan

industri perbankan di Indonesia. Pada tanggal 16 September 2004, dengan visi masa depan, CIMB Niaga beralih ke kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah setelah mendapat izin melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 6/71/KEP.GBI.2004 untuk mendirikan Unit Usaha Syariah.

Saat ini, Bank CIMB Niaga terus menawarkan berbagai produk dan layanan perbankan yang komprehensif di Indonesia, termasuk perbankan konsumen, usaha kecil dan menengah (UKM), perbankan komersial, dan perbankan korporasi. Dukungan untuk kapabilitas *tresuri*, *transaction banking*, dan jaringan laku pandai (*branchless banking*) membuat Bank CIMB Niaga unggul. Melalui Unit Usaha Syariah CIMB Niaga Syariah, bank ini juga menyediakan produk dan layanan komersial dan syariah. Bank CIMB Niaga mempunyai keunggulan dalam bidang *transaction banking* dengan menawarkan beragam produk dan layanan, serta solusi komprehensif untuk membantu bank mengelola operasional keuangannya, baik pada transaksi domestik maupun *cross border*. Solusi ini mencakup pengelolaan produk *cash management*, *remittance*, *trade finance*, dan *value chain*.

Bank CIMB Niaga senantiasa memberikan kemudahan bagi nasabahnya untuk dapat melakukan beragam transaksi keuangan sesuai kebutuhan nasabah secara digital, tanpa harus datang ke kantor cabang CIMB Niaga dengan memanfaatkan aplikasi BizChannel@CIMB untuk segmen korporasi serta OCTO Mobile dan OCTO Clicks untuk nasabah perorangan.

Bank CIMB Niaga berkomitmen tinggi terhadap integritas, pelayanan utama kepada nasabah, dan semangat untuk terus berkembang. Pada akhir tahun 2022, CIMB

Niaga memiliki 417 kantor cabang, termasuk Cabang Syariah, *Digital Lounge*, Kas Mobil, dan Kiosk. Juga, 3.278 unit ATM, 4 unit *Multi Denom Machine* (MDM), dan 925 unit *Cash Recycle Machine* (CRM). Bank ini memiliki 10.936 karyawan yang tersebar di seluruh Indonesia.

Bank CIMB Niaga Syariah dibentuk sebagai tanggapan terhadap pertumbuhan bisnis perbankan syariah di Indonesia dan permintaan nasabah akan layanan perbankan syariah. Dengan konsep modern, CIMB Niaga Syariah memberikan layanan perbankan terbaik dengan memanfaatkan teknologi terkini.

2. Prinsip Syariah Bank CIMB Niaga Syariah

Bank Syariah seperti halnya Bank Konvensional yang juga berfungsi sebagai lembaga intermediari, yaitu penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa, dengan perluasan cakupan GCG yaitu kepatuhan pada prinsip syariah. Dalam melakukan fungsi Bank sesuai dengan prinsip Syariah, Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) mengeluarkan fatwa-fatwa terkait transaksi Syariah sebagai pedoman. Fatwa DSN-MUI tersebut juga sebagai rujukan DPS dalam memberikan opini terkait kegiatan dan transaksi Bank

3. Visi, Misi, Budaya Perusahaan Bank CIMB Niaga Syariah

Bank CIMB Niaga Syariah memiliki visi yaitu menjadi perusahaan ASEAN yang terkemuka. Sedangkan misinya adalah menyediakan layanan perbankan universal di

Indonesia secara terpadu sebagai perusahaan dengan kinerja unggul di Kawasan ASEAN dan Kawasan utama lainnya, serta mendukung percepatan integrasi ASEAN dan menghubungkannya dengan Kawasan lain.

Budaya Perusahaan bank CIMB Niaga adalah EPICC. Yaitu:

- *E* untuk *Enabling Talent*, komitmen untuk memberdayakan dan mengembangkan setiap karyawan serta berupaya menjadi tempat terbaik bagi talenta terbaik dalam berkarya.
- *P* untuk *Passion*, sikap dalam memberikan yang terbaik atas segala hal yang dilakukan dan mencapai hasil yang maksimal.
- *I* untuk *Integrity & Accountability*, komitmen dalam bertindak sesuai etika atau norma, dapat dipercaya. Dan bertanggung jawab.
- *C* untuk *Collaboration*, komitmen dalam mengutamakan kesuksesan tim di atas individu, karena kesuksesan CIMB Niaga adalah kesuksesan kita bersama.
- *C* untuk *Customer Centricity*, tekad dalam mengutamakan nasabah dan selalu bertindak dengan benar bagi nasabah.

4. Produk dan Jasa Bank CIMB Niaga Syariah

Untuk kalangan personal, Bank CIMB Niaga Syariah menyediakan berbagai tawaran produk diantaranya:

- a. Tabungan iB

Tabungan iB atau dikenal sebagai tabungan Syariah merupakan produk simpanan yang dikeluarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah.

b. Kartu Syariah

Kartu Syariah adalah layanan yang berfungsi seperti kartu kredit berbasis prinsip Syariah untuk mengakomodir kebutuhan transaksi keuangan bagi umat muslim, akan tetapi bagi masyarakat non-muslim pun tetap bisa memanfaatkannya.

c. KPR iB

KPR iB adalah salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan dalam membantu merealisasikan memiliki rumah idaman dengan landasan prinsip Syariah.

d. KTA iB

KTA atau Kartu Tanpa Agunan merupakan produk pinjaman yang diberikan bank tanpa agunan atau jaminan dari peminjam sebagai alternatif jika memerlukan dana mendesak tanpa perlu khawatir akan riba

e. *Bancassurance* Syariah

Adalah produk kemitraan atau kerja sama antara bank dan perusahaan asuransi untuk memenuhi kebutuhan proteksi nasabah. Dengan konsep tolong-menolong sesama peserta dan kontribusi yang dibayarkan dikelola secara transparan.

f. Wakaf

Adalah harta yang disimpan atau dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai kepentingan guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut Syariah.

g. *Treasury iB*

Adalah layanan kepada nasabah untuk melayani transaksi jual atau beli mata uang asing dalam bentuk uang kertas atau tunai dengan berdasarkan prinsip Syariah.

h. Reksa Dana Syariah

Adalah wadah untuk menghimpun dana masyarakat yang dikelola oleh badan hukum untuk kemudian diinvestasikan ke dalam surat blokerharga seperti saham, obligasi, dan instrument pasar uang yang sesuai dengan ketentuan dan prinsip Syariah.

Serta layanan Digital Banking yang dapat digunakan diantaranya, yaitu:

a. *OCTO Pay*

Adalah uang elektronik yang dapat menyimpan saldo, melakukan transaksi perbankan sehari-hari, hingga Tarik tunai tanpa kartu dengan cara menggunakan nomor ponsel.

b. *OCTO Mobile*

Adalah sebuah aplikasi yang menyediakan fitur lengkap yang tidak hanya memfasilitasi nasabah melakukan transaksi transfer saja, akan tetapi juga membantu nasabah untuk membuka tabungan, berinvestasi, membeli asuransi (termasuk asuransi perjalanan), hingga mengelola pinjaman.

c. *OCTO Clicks*

Adalah produk layanan perbankan untuk mengakses rekening nasabah pengguna melalui jaringan internet dengan cara menggunakan perangkat lunak browser pada computer.

d. *Preferred Service Asistant*

Adalah layanan phone banking special untuk nasabah istimewa yang kemudian transaksi dengan limit tinggi dan nilai tukar uang yang kompetitif.

e. *Phone Banking*

Adalah layanan perbankan yang memudahkan nasabah melakukan transaksi maupun mencari informasi produk bank yang menggunakan media telepon. Layaknya mobile banking jenis layanan ini juga menggunakan fasilitas telepon untuk mengaksesnya

f. *Digital Lounge*

Adalah cabang dengan teknologi terdepan yang memudahkan nasabah dalam setiap transaksi perbankan dengan lokasi strategis, waktu operasional yang Panjang dan lebih fleksibel dengan adanya layanan di hari libur.

g. *ATM Gallery*

Adalah untuk mengakses perbankan yang luas, memudahkan setiap transaksi perbankan yang menjangkau seluruh Indonesia dan jaringan yang luas.

Untuk kalangan bisnis, produk-produk yang ditawarkan diantaranya yaitu:

a. Simpanan

Simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh masyarakat kepada Bank berdasarkan perjanjian penyimpanan dana dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan, dan atau bentuk yang lainnya.

b. Pembiayaan Syariah

Pembiayaan adalah jenis pembiayaan dana yang di dalamnya berdasarkan prinsip, dasar hukum, dan ketentuan agama Islam sebagai landasan penyusunan produk dan layanan yang berlaku. Terdapat pembiayaan jual beli, pembiayaan investasi, pembiayaan jasa.

c. *Treasury iB*

Adalah layanan kepada nasabah untuk melayani transaksi jual atau beli mata uang asing dalam bentuk uang kertas atau tunai dengan berdasarkan prinsip Syariah.

d. *Cash Management*

Adalah layanan pengelolaan transaksi dan arus kas dari Bank untuk memberikan kemudahan dan mengoptimalkan keuntungan bisnis. Nasabah dapat mengakses informasi saldo dan mutase rekening dalam berbagai mata

uang secara real time, mengelola manajemen pembayaran domestic maupun internasional seperti pemindahbukuan, sistem Kliring nasional, RTGS, transfer domestic online, dan remitansi, dan lain sebagainya.

e. *Value Chain*

Adalah fasilitas yang diberikan melalui kerjasama dengan perusahaan besar sebagai Principal untuk pembiayaan kepada distributor atau suppliernya.

f. *Trade Finance*

Adalah pembiayaan modal kerja yang diberikan Bank kepada nasabah sebagai penjual untuk membiayai penjualan barang dan atau jasa (Non LC/SKBDN) yang dilakukan oleh nasabah.

B. Deskripsi Setting Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di dua tempat, yaitu di Kantor Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta yang berlokasi di Jalan Slamet Riyadi dan di Kantor Bank CIMB Niaga Cabang Manahan Surakarta yang berlokasi di Jalan Adi Sucipto. Subjek penelitian ini dilakukan di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta dan objeknya adalah kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad Musyārahah Mutanāqishah.

Dalam konteks Bank CIMB Niaga Syariah, istilah "kredit" pada Kredit Pemilikan Rumah lebih dikenal sebagai "pembiayaan". Bank menawarkan pembiayaan

ini dengan dua alternatif akad, yakni akad murābahah dan musyarakah mutanīqishah (MMQ). Pada akad murābahah, margin atau keuntungan telah ditetapkan oleh bank dan disetujui bersama, sementara pada akad Musyārahah Mutanāqīshah, rumah atau properti dijual dengan modal bersama dan diangsur dengan berbagai skema pricing, sesuai dengan pilihan nasabah terkait jangka waktu angsuran atau masa tenor.

Salah satu jenis pembiayaan yang diminati secara signifikan oleh nasabah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta adalah menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*. Akad ini dianggap sebagai salah satu opsi yang paling menguntungkan, baik untuk bank maupun nasabah.

C. Deskripsi Hasil Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama periode Januari 2023 hingga Oktober 2023 di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta. Pendekatan yang digunakan mencakup observasi, wawancara, dan pengumpulan dokumen. Subjek penelitian ini melibatkan dua informan, yaitu Bapak Yusuf dan Ibu Pipit, keduanya adalah staf marketing KPR di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta yang memiliki peran krusial dalam ranah pembiayaan kepemilikan rumah.

Hasil penelitian ini dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Pendekatan deskriptif kualitatif memungkinkan peneliti untuk mengungkap dan menganalisis data secara menyeluruh, membentuk gambaran yang rinci dan

komprehensif tentang implementasi akad *Musyārahah Mutanāqīshah* pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah.

1. Penerapan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* pada KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah

Multi akad *Musyārahah Mutanāqīshah* berasal dari dua kata yaitu *musyārahah* dan *mutanāqīshah*. *Musyārahah* berarti akad kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. Dengan demikian, pada akad *musyārahah* terdapat beberapa unsur yang saling berkaitan yaitu dana atau mal atau harta, dua pihak atau lebih yang berserikat, kesepakatan atau ijab-qabul, pekerjaan serta keuntungan atau kerugian yang akan dibagikan (Ridwan, 2007:39). Sedangkan *mutanāqīshah* berasal dari kata *tanāqīsha-yatanāqīshu-tanāqīshan-mutanāqīshun* berarti mengurangi secara bertahap. Jadi *Musyārahah Mutanāqīshah* merupakan suatu akad atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki suatu pihak (Hosen, 2009: 47)

Konsep utama dalam *Musyārahah Mutanāqīshah* adalah tentang *hişah*, yang merujuk pada modal usaha yang diinvestasikan oleh semua pihak dalam bentuk unit *hişah* yang kemudian dibagi-bagikan. Ini berarti bahwa jumlah modal usaha yang signifikan yang ditetapkan dalam unit *hişah* seharusnya tidak berkurang selama perjanjian masih berlaku. Kemudian terdapat konsep *wa'd* atau perjanjian

yang merupakan komitmen dalam perbankan Islam yang dilakukan secara bertahap dan secara komersial mentransfer seluruh unit *hişah* mereka kepada pihak lain atau nasabah. Porsi kepemilikan merujuk pada setiap deposit uang yang dibuat oleh nasabah ke bank Islam, hingga mencapai nilai yang setara dengan nilai unit *hişah*. Dalam perspektif hukum syariah, ini diartikan sebagai pengalihan komersial dari unit *hişah* yang dimiliki oleh bank Islam. Nilai yang melebihi nilai unit *hişah* dianggap sebagai bagian dari unit *hişah* itu sendiri, dan keuntungannya menjadi hak bank Islam.

Persyaratan dan ketentuan umum untuk dapat mengambil produk pembiayaan pemilikan rumah Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta, yaitu:

1. Warga negara Indonesia yang berdomisili Indonesia
2. Perorangan (bukan Badan Usaha)
3. Usia minimal 21 tahun
4. Usia maksimal pada akhir masa kredit:
 - 58 tahun atau sesuai ketentuan pensiun perusahaan untuk karyawan
 - 70 tahun untuk profesional atau wiraswasta

Sedangkan ketentuan dokumen dibedakan berdasarkan tiga jenis profesi pekerjaan, yakni karyawan, wiraswasta, dan profesional. Setiap profesi memiliki persyaratan yang berbeda dan perlu dipenuhi, di antaranya sebagai berikut:

1. Karyawan

- Fotokopi KTP Pemohon dan suami/istri
- Fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah
- Fotokopi NPWP/SPT PPH 21
- Fotokopi Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir
- Slip Gaji Asli atau Surat Kreterangan Gaji

2. Wiraswasta

- Fotokopi KTP Pemohon dan suami/istri
- Fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah
- Fotokopi NPWP/SPT PPH 21
- Fotokopi Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir
- Laporan Keuangan 2 tahun terakhir
- Fotokopi Akte SIUP, TDP, NPWP Perusahaan, Akte Pendirian dan Perubahannya

3. Profesional

- Fotokopi KTP Pemohon dan suami/istri
- Fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah
- Fotokopi NPWP/SPT PPH 21
- Fotokopi Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir
- Fotokopi Surat Izin Praktek

Proses pembiayaan KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta biasa dikenal dengan sebutan *Skema Pricing*. Hal ini terdapat tiga skema yang ditawarkan, antara lain:

1. *Fixed and Floating*

Skema pricing ini memiliki jangka waktu maksimal 25 tahun selama usia produktif, yang didefinisikan sebagai rentang usia 25-55 tahun. Istilah "*fixed*" menunjukkan kestabilan, sementara "*floating*" mengindikasikan fluktuasi. Pada masa *fixed*, tersedia beberapa opsi, termasuk 3, 5, 8, dan 10 tahun. Sebagai contoh, seseorang, misalnya A, yang berusia 30 tahun, mengambil produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan pembiayaan sejumlah Rp. 80.000.000,00, tenor 20 tahun dan masa *fixed* 5 tahun. Dengan demikian, perhitungan angsuran tetap akan berlaku untuk tahun ke-1 hingga ke-5 (sesuai dengan masa *fixed*), sementara angsuran dari tahun ke-9 hingga ke-20 akan mengikuti suku bunga pasar atau BI Rate. Penting dicatat bahwa untuk skema *Fixed and Floating*, terdapat batasan maksimum bunga bank sebesar 12.5%.

Installments Table					
Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
1	5.75	561.667	383.333	178.333	79.821.667
2	5.75	561.667	382.479	179.188	79.642.479
3	5.75	561.667	381.620	180.047	79.462.432
4	5.75	561.667	380.757	180.909	79.281.523
5	5.75	561.667	379.891	181.776	79.099.746
6	5.75	561.667	379.020	182.647	78.917.099
Tutup					

Gambar 1.1 Simulasi Angsuran *Fixed and Floating* Bulan ke-1 hingga ke-6

Installments Table					
Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
58	5.75	561.667	327.478	234.189	68.109.031
59	5.75	561.667	326.356	235.311	67.873.720
60	5.75	561.667	325.228	236.439	67.637.281
61	12.50	833.644	704.555	129.089	67.508.192
62	12.50	833.644	703.210	130.434	67.377.758
63	12.50	833.644	701.852	131.793	67.245.965
64	12.50	833.644	700.479	133.166	67.112.799
Tutup					

Gambar 1.2 Simulasi Angsuran *Fixed and Floating* Bulan ke-58 hingga ke-64

Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
235	12.50	833.644	50.255	783.390	4.041.066
236	12.50	833.644	42.094	791.550	3.249.516
237	12.50	833.644	33.849	799.795	2.449.721
238	12.50	833.644	25.518	808.126	1.641.595
239	12.50	833.644	17.100	816.544	825.050
240	12.50	833.644	8.594	825.050	0

Tutup

Gambar 1.3 Simulasi Angsuran *Fixed and Floating* Bulan ke-235 hingga ke-240

Dapat diketahui melalui tabel angsuran *Fixed and Floating* di atas, angsuran di bulan ke-1 hingga bulan ke-60 (selama 5 tahun pertama) dengan persentase 5.75% maka angsurannya sebesar Rp. 561.667,00. Persentase 5.75% ini merupakan masa *Fixed* yang dipilih oleh nasabah yaitu selama 5 tahun. Kemudian mulai bulan ke-61 hingga ke-180 persentase angsuran sebesar 12.5% dengan angsuran sebesar Rp. 883.664,00. Ini yang disebut dengan masa *Floating*.

2. Fix Berjenjang

Contoh perhitungan menggunakan skema pricing Fix Berjenjang sebagai berikut:

Si A memilih produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan tenor 15 tahun dan pembiayaan sejumlah Rp. 80.000.000,00. Skema pricing

pembiayaan ini bersifat bertahap, yang berarti angsuran pada tahun pertama hingga tahun terakhir memiliki nominal yang bervariasi.

Installments Table

Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
1	4.30	603.849	286.667	317.182	79.682.818
2	4.30	603.849	285.530	318.319	79.364.498
3	4.30	603.849	284.389	319.460	79.045.039
4	4.30	603.849	283.245	320.604	78.724.434
5	4.30	603.849	282.096	321.753	78.402.681
6	4.30	603.849	280.943	322.906	78.079.775

Tutup

Gambar 2.1 Simulasi Angsuran Fix Berjenjang Bulan ke-1 hingga ke-6

Installments Table

Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
35	4.30	603.849	245.649	358.200	68.194.916
36	4.30	603.849	244.365	359.484	67.835.432
37	7.60	719.491	429.624	289.866	67.545.566
38	7.60	719.491	427.789	291.702	67.253.864
39	7.60	719.491	425.941	293.549	66.960.314
40	7.60	719.491	424.082	295.409	66.664.906
41	7.60	719.491	422.211	297.279	66.367.626

Tutup

Gambar 2.2 Simulasi Angsuran Fix Berjenjang Bulan ke-35 hingga ke-41

Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
106	9.60	778.493	350.226	428.267	43.349.932
107	9.60	778.493	346.799	431.693	42.918.239
108	9.60	778.493	343.346	435.147	42.483.093
109	10.60	799.950	375.267	424.682	42.058.410
110	10.60	799.950	371.516	428.434	41.629.977
111	10.60	799.950	367.731	432.218	41.197.759
Tutup					

Gambar 2.3 Simulasi Angsuran Fix Berjenjang Bulan ke-106 hingga ke-111

Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
175	10.60	799.950	41.117	758.833	3.895.901
176	10.60	799.950	34.414	765.536	3.130.365
177	10.60	799.950	27.652	772.298	2.358.067
178	10.60	799.950	20.830	779.120	1.578.947
179	10.60	799.950	13.947	786.002	792.945
180	10.60	799.950	7.004	792.945	-0
Tutup					

Gambar 2.4 Simulasi Angsuran Fix Berjenjang Bulan ke-175 hingga ke-180

Sebagai contoh yang telah disebutkan sebelumnya, si A diwajibkan untuk melakukan pembayaran angsuran pada bulan ke-1 hingga ke-36 (selama 3 tahun pertama) sejumlah Rp. 603.849,00. Sementara itu, pada bulan ke-37 hingga ke-72 (tahun ke-4, 5, 6), besarnya angsuran adalah sebesar Rp.

719.491,00. Pada periode bulan ke-73 hingga ke-108 (tahun ke-7, 8, 9), jumlah angsuran yang harus dibayarkan adalah Rp. 778.493,00. Selanjutnya, pada bulan ke-109 hingga ke-180 (tahun ke-10, 11, 12), jumlah angsuran yang diharuskan adalah sebesar Rp. 799.950,00.

3. *Single Rate*

Menggunakan skema pricing ini memiliki margin, persentase yang lebih tinggi, karena jumlah nominal angsuran selama bertahun-tahun yang tidak berubah. Contoh, si A mengambil produk KPR Syariah dengan pembiayaan sebesar Rp. 80.000.000,00 masa tenor 10 tahun. Maka angsuran yang harus dibayarkan sebesar Rp. 1.062.614,00 dengan persentase 8.75% selama 120 bulan atau 10 tahun.

Installments Table					
Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
1	8.75	1.002.614	583.333	419.281	79.580.719
2	8.75	1.002.614	580.276	422.338	79.158.381
3	8.75	1.002.614	577.197	425.417	78.732.964
4	8.75	1.002.614	574.095	428.519	78.304.444
5	8.75	1.002.614	570.970	431.644	77.872.800
6	8.75	1.002.614	567.823	434.792	77.438.009
Tutup					

Gambar 3.1 Simulasi Angsuran *Single Rate* Bulan ke-1 hingga ke-6

Month	Interest Rate (%pa)	Monthly Installment	Interest Component	Principal Component	Outstanding
115	8.75	1.002.614	42.766	959.848	4.905.248
116	8.75	1.002.614	35.767	966.847	3.938.401
117	8.75	1.002.614	28.718	973.896	2.964.505
118	8.75	1.002.614	21.616	980.998	1.983.507
119	8.75	1.002.614	14.463	988.151	995.356
120	8.75	1.002.614	7.258	995.356	0

Tutup

Gambar 3.1 Simulasi Angsuran *Single Rate* Bulan ke-115 hingga ke-120

2. Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta

Secara sederhana pembiayaan KPR Syariah dapat dilaksanakan sebagai berikut:

- Nasabah memulai proses dengan mengunjungi kantor Bank CIMB Niaga Syariah dan menyampaikan niatnya untuk mengajukan pembiayaan produk KPR Syariah. Pihak bank akan memberikan penjelasan terkait spesifikasi produk KPR Syariah dan akad-akad yang digunakan. Setelah nasabah menyetujui dan memilih akad yang diinginkan, bank akan memproses pembiayaan tersebut.
- Nasabah kemudian memilih dan menyetujui penggunaan akad *Musyārahah Mutanāqishah* melalui perjanjian kerjasama. Akad ini digunakan untuk

pembelian asset seperti rumah yang dijadikan modal usaha bersama antara bank dan nasabah.

- c. Bank membeli rumah yang diinginkan nasabah melalui developer atau pihak ketiga. Transaksi jual beli melibatkan developer, nasabah, bank, dan seorang notaris. Dalam proses transaksi, terdapat beberapa biaya yang harus dipersiapkan oleh nasabah, yaitu biaya administrasi sebesar 1%, asuransi jiwa, asuransi kebakaran. Biaya pajak pembeli sebesar 5% ditanggung oleh nasabah dan bank. Dan yang terakhir biaya pajak penjual sebesar 2.5%.
- d. Asset rumah tersebut sudah menjadi milik bank dan nasabah, kemudian nasabah membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap dengan mengangsur setiap bulan sesuai skema pricing yang dipilih oleh nasabah dan telah disepakati bersama oleh Bank.

Dalam memanfaatkan layanan dari suatu Lembaga Keuangan, terdapat kelebihan dan kekurangan yang perlu diperhatikan, terutama dalam konteks produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah yang menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*. Adapun kelebihanannya yaitu pertama biaya yang terkait dengan produk ini cenderung lebih ringan dibandingkan dengan produk yang menggunakan akad lain. Dalam lingkup produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah, penggunaan akad *Musyārahah Mutanāqīshah* memberikan keuntungan biaya yang dapat menjadi daya tarik utama bagi calon peminjam. Keringanan biaya ini dapat mencakup sejumlah elemen, seperti potongan biaya administrasi.

Kemudian banyak penawaran menarik, promo, serta diskon yang diberikan oleh produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta. Diskon tersebut dapat diperoleh melalui dua cara utama, pertama-tama dengan memanfaatkan promo yang secara umum ditawarkan. Selain itu, adanya perbandingan nasabah dengan bank lain juga menjadi dasar penentuan diskon. Jika nasabah melakukan perbandingan dan menemukan bahwa biaya administrasi di bank lain lebih murah, Bank CIMB berusaha menyesuaikan biaya administrasinya agar sebanding dan tetap menarik bagi nasabah. Sebagai contoh, jika bank lain hanya menetapkan biaya administrasi sebesar setengah persen, Bank CIMB Niaga Syariah akan menyesuaikan biayanya agar sesuai dengan bank lain, sehingga nasabah tetap memilih produk dari Bank CIMB Niaga Syariah.

Namun, penting untuk dicatat bahwa penyesuaian ini tidak dilakukan secara otomatis, melainkan harus mendapatkan persetujuan dari pihak atasan. Hal ini bisa menjadi kendala bagi staf marketing KPR, terutama dalam memberikan janji atau penawaran kepada konsumen. Selain itu, tidak semua penyesuaian biaya ini ditawarkan kepada seluruh konsumen. Umumnya, penawaran semacam ini hanya diberikan kepada nasabah yang melakukan perbandingan langsung dengan produk-produk bank lain. Dengan demikian, strategi penyesuaian harga ini diarahkan kepada segmen nasabah yang melakukan perbandingan biaya produk di pasar.

Meskipun produk ini dirancang dengan dasar prinsip-prinsip Syariah, menariknya implementasinya sangat inklusif. Hal ini berarti bahwa produk KPR Syariah dengan akad *Musyārahah Mutanāqishah* tidak hanya terbuka bagi

masyarakat Muslim tetapi juga dapat dimanfaatkan oleh individu atau kelompok non-Muslim. Hal ini mencerminkan sifat inklusifitas produk keuangan syariah, di mana prinsip-prinsip Syariah menjadi dasar, namun pelayanan dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat.

Adapun kekurangan dari Bank CIMB Niaga Syariah adalah apabila ada pelunasan sebelum waktu jatuh tempo, maka akan ada biaya pinalti sebagai konsekuensi dari pelanggaran terhadap perjanjian. Besaran biaya pinalti ini ditetapkan berdasarkan persentase sisa kewajiban yang belum dilunasi.

D. Interpretasi Data

1. Kesesuaian Akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada KPR Syariah Fatwa DSN MUI No. 73/DSNMUI/XI/2008

Akad *Musyārahah Mutanāqishah* merupakan gabungan dari beberapa akad, yaitu jual beli, kerjasama, dan sewa menyewa. Jika dilihat dari prosedur atau tahapan pertama dalam penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* dalam produk KPR Syariah adalah kerjasama. Kerjasama ini dilakukan antara bank dengan nasabah dalam memberikan modal untuk membeli suatu rumah atas permintaan dan pilihan nasabah. Nasabah memberikan porsi modal sesuai dengan yang dimiliki, kemudian bank memberikan modal sisa jumlah dari keseluruhan untuk melengkapi dari kekurangan nasabah. Hal ini dapat dikatakan sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSNMUI/XI/2008 karena yang mana prinsip dari kerjasama ialah kedua belah pihak menyerahkan kontribusi modal.

Akad yang kedua ialah akad jual beli. Hal ini dilakukan dalam pembelian suatu rumah kepada pihak penjual maupun developer. Dalam transaksi jual beli ini rumah pada produk KPR Syariah melibatkan beberapa pihak, yaitu nasabah, bank, developer, dan notaris. Dalam penerapan akad jual beli ini dikatakan juga sudah sesuai dengan prinsip jual beli yang terdiri dari adanya ijab dan qobul.

Kemudian akad yang ketiga ialah akad sewa menyewa. Akad sewa menyewa ini pada dasarnya diterapkan ketika rumah atau sebuah properti yang sudah dibeli atas kerjasama antara bank dan nasabah yang mana porsi kepemilikan masing-masing ditentukan oleh porsi modal di awal yang kemudian disewakan dan menghasilkan ujah atau upah. Rumah tersebut dapat disewakan ke nasabah sendiri maupun ke pihak lain dengan biaya sewa sudah ditentukan berdasarkan kesepakatan. Hasil sewa tersebut kemudian dibagikan kepada pemilik rumah sesuai porsi kepemilikan. Andaikata jika rumah tersebut disewa oleh nasabah sendiri maka nasabah sebagai pemilik rumah tersebut juga tetap akan mendapat bagian hasil dari sewa tersebut, yang mana mungkin hasil sewa tersebut akan digunakan untuk membayar angsuran kepada bank. Hasil dari sewa inilah yang didapat bank sebagai keuntungan dalam transaksi menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah*.

Akan tetapi dalam praktik akad sewa menyewa yang diterapkan di Bank CIMB Niaga Syariah pada produk KPR Syariah ini nampaknya tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008. Ketika nasabah dan bank sudah menyetujui membeli rumah tersebut, yang harus dilakukan nasabah adalah membayar angsuran yang sudah disepakati di awal. Angsuran yang dibayar oleh

nasabah ialah angsuran wajib yang meliputi angsuran pokok dan margin. Angsuran pokok di sini ialah murni angsuran pembiayaan yang telah dilakukan oleh bank dan margin di sini ialah keuntungan yang diambil bank dalam transaksi pembiayaan produk KPR Syariah menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah*. Sehingga istilah sewa menyewa dalam produk pembiayaan KPR Syariah di Bank CIMB Niaga tidak ada.

Penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada pembiayaan produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 dalam ketentuan umum Fatwa *Musyārahah Mutanāqishah*, pada poin pertama yaitu “*Musyārahah Mutanāqishah* adalah *Musyārahah* atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya”, artinya kepemilikan barang atau asset salah satu pihak akan berkurang disebabkan pembelian secara bertahap. Poin kedua, yaitu “Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (*musyārahah*)”, artinya nasabah adalah pihak yang melakukan akad syirkah atau *musyārahah*. Poin ketiga dan keempat yaitu “*Hiṣah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyārahah* yang bersifat musya’; Musya’ adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyārahah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik”, artinya porsi kepemilikan nasabah hanya dapat ditentukan secara nilai tidak dapat ditentukan batasan-batasan fisiknya.

Dalam ketentuan akad pada Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 yang sesuai hanya pada yaitu pada poin pertama yaitu “Akad *Musyārahah Mutanāqishah* terdiri dari akad *Musyārahah* atau Syirkah dan *bai’* (jual-beli)” yang artinya nasabah dan bank melakukan akad *musyārahah* dan jual beli dalam transaksi memiliki aset kebersamaan. Kemudian pada poin ketiga, “Dalam akad *Musyārahah Mutanāqishah* pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hisah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya. Poin keempat, “Jual beli sebagaimana yang dimaksud di atas dilaksanakan sesuai kesepakatan.”. Dan poin kelima, setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hisah LKS sebagai syarik, beralih kepada syarik lainnya (nasabah). Artinya Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta sudah menerapkan untuk menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah, dan nasabah membelinya secara bertahap hingga porsi kepemilikan seluruhnya dimiliki oleh nasabah.

Dalam kesesuaian ketentuan khusus dalam Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 banyak yang belum terpenuhi oleh Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta, terutama terkait pada keuntungan yang diperoleh dari ujah atau hasil dari sewa menyewa asset tersebut, hal ini belum diterapkan di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta. Pemindahan porsi kepemilikan bank kepada nasabah melalui pembayaran atau angsuran setiap bulan. Nasabah membayar angsuran sewa setiap bulan dengan adanya suku bunga yang telah ditentukan oleh bank dan disepakati bersama. Hal ini menunjukkan ketidaksesuaian pada Fatwa DSN-MUI

NO.73/DSN-MUI/XI/2008 karena masih terdapat unsur riba serta bertentangan dengan aturan dan prinsip Syariah.

Kesesuaian pelaksanaan *Musyārakah Mutanāqishah* dalam pembiayaan rumah berdasarkan prinsip ekonomi syariah terdapat berbagai prinsip dan karakteristik yang dilandaskan berdasarkan hukum Islam dan mengutamakan kesejahteraan umat manusia. Dalam prinsip ekonomi syariah yang paling mendasar adalah larangan adanya riba. Namun dalam pembiayaan KPR syariah pihak bank mengambil keuntungan dari sistem angsuran yang mana menggunakan persentase berdasarkan jangka waktu tenor yang diambil oleh nasabah. Besar persentase angsuran nasabah mengacu pada BI rate, namun tidak melebihi dari 12.5%. Artinya Bank memiliki patokan persentase untuk pembiayaan Syariah dengan maksimal 12.5%.

E. Keterbatasan Penelitian

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah melalui pendekatan deskriptif kualitatif studi kasus di lapangan, dengan menggunakan data primer yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak staf marketing KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta. Sebagai pendukung, data sekunder juga diakses dari sumber pustaka yang terdapat informasi seputar Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārakah Mutanāqishah*.

Penulis secara sadar mengakui bahwa penelitian ini memiliki keterbatasan, terutama terkait dengan objek penelitian yang mencakup pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta yang menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah*. Kendala ini muncul sebagai akibat dari batasan penelitian dan menunjukkan bahwa masih banyak objek lain yang belum dieksplorasi di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta dengan menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqishah*. Oleh karena itu, peneliti memahami perlunya analisis lebih lanjut terkait penggunaan akad *Musyārahah Mutanāqishah*, khususnya dalam konteks kesesuaian dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSNMUI/XI/2008.

Penelitian ini menitikberatkan analisis terhadap implementasi akad *Musyārahah Mutanāqishah* dalam pembiayaan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta, dengan berfokus terhadap fatwa yang telah dikeluarkan. Dengan menyadari keterbatasan dan kebutuhan untuk mendalami aspek-aspek yang belum terungkap, penelitian ini dapat menjadi landasan bagi penelitian lanjutan yang lebih holistik dan mendalam mengenai pembiayaan syariah di lembaga keuangan serupa.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pada uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, dapat diambil kesimpulan dalam beberapa poin sebagai berikut:

1. Penerapan akad *Musyārahah Mutanāqishah* (MMQ) pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta merupakan akad kerjasama antara Bank dan Nasabah, yang di dalamnya terdapat dua akad yaitu akad kerjasama atau syirkah dan akad jual beli atau *ba'i*. Di dalam akad ini antara pihak bank dan nasabah

masing-masing memberikan kontribusi modal, pembebanan resiko dan untung, dan kepemilikan asset di akhir akan seluruhnya berpindah kepada nasabah yang sudah disepakati bersama dalam sebuah perjanjian kerjasama.

2. Berdasarkan analisis Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 ditemukan bahwa Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta belum sepenuhnya menerapkan ketentuan-ketentuan yang ada terkait penggunaan akad *Musyārahah Mutanāqīshah*. Khususnya pada pembagian keuntungan nisbah bagi hasil. Pada realitanya keuntungan tersebut hanya diperoleh untuk Bank saja. Pemindahan porsi kepemilikan bank kepada nasabah melalui pembayaran atau angsuran setiap bulan. Nasabah membayar angsuran sewa setiap bulan dengan adanya suku bunga yang telah ditentukan oleh bank dan disepakati bersama. Hal ini menunjukkan ketidaksesuaian pada Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 karena masih terdapat unsur riba serta bertentangan dengan aturan dan prinsip Syariah.

B. Implikasi

Sesuai dengan kesimpulan yang sudah dikemukakan sebelumnya, dapat dihasilkan adanya pemahaman yang lebih dalam keterkaitan kesesuaian Akad *Musyārahah Mutanāqīshah* dalam pembiayaan KPR Syariah dari perspektif Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008. Penelitian ini menggambarkan bahwa Akad *Musyārahah Mutanāqīshah* pada produk KPR Syariah melibatkan proses kerjasama, jual beli, dan sewa menyewa.

Pertama, pada tahap kerjasama, bank dan nasabah memberikan kontribusi modal secara proporsional untuk membeli rumah. Ini sesuai dengan prinsip kerjasama dalam Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008, di mana kedua belah pihak saling menyumbangkan modal untuk kepentingan bersama. Kedua, tahap jual beli melibatkan transaksi antara nasabah, bank, developer, dan notaris. Prinsip jual beli, dengan adanya ijab dan qobul, terpenuhi dalam proses pembelian rumah.

Kemudian, tahap sewa menyewa terjadi setelah rumah dibeli, di mana rumah tersebut dapat disewakan baik kepada nasabah maupun pihak lain. Ujrah atau upah dari sewa ini menjadi bagian dari keuntungan bank dalam transaksi menggunakan Akad *Musyārahah Mutanāqishah*.

Namun, di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta, implementasi akad sewa menyewa tidak terlihat jelas. Nasabah membayar angsuran, yang mencakup angsuran pokok dan margin. Istilah sewa menyewa tidak diterapkan secara eksplisit, dan keuntungan bank lebih ditekankan pada margin. Dari perspektif Fatwa DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008, hal ini menciptakan adanya ketidaksesuaian. Prinsip ekonomi syariah yang mendasar seperti larangan riba, sejauh ini belum sepenuhnya terpenuhi. Bank tetap memperoleh keuntungan dari sistem angsuran, meskipun persentasenya tidak melebihi batas tertentu.

Keterbatasan penelitian mencakup fakta bahwa objek penelitian hanya sebatas pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta yang menggunakan Akad *Musyārahah Mutanāqishah*. Oleh karena itu, masih diperlukan penelitian lebih lanjut untuk mengeksplorasi lebih banyak aspek dalam implementasi

akad ini di bank-bank lain dan mendalaminya dengan melibatkan objek penelitian yang lebih luas. Penelitian ini menjadi kontribusi penting dalam memahami sejauh mana prinsip-prinsip syariah terwujud dalam praktik perbankan syariah di Indonesia.

C. Saran-saran

Penulis memberikan beberapa saran di antaranya sebagai berikut:

1. Kepada Lembaga Keuangan Syariah untuk meningkatkan transparansi dalam menerapkan akad *Musyārahah Mutanāqishah*, khususnya pada tahap sewa menyewa. Sertakan secara eksplisit istilah sewa menyewa dan menjelaskan secara rinci bagaimana LKS atau Bank membagi keuntungan dari ujah atau upah sewa menyewa. Kemudian pertimbangan untuk menyelaraskan lebih baik sistem angsuran dengan prinsip-prinsip ekonomi Syariah, teruma terkait dengan persentase yang diambil dari nasabah.
2. Kepada calon nasabah untuk meningkatkan pemahaman terhadap proses akad *Musyārahah Mutanāqishah*, khususnya pada tahap sewa menyewa. Pemahaman yang baik dapat memberikan kepada calon nasabah kejelasan terkait kewajiban dan hak mereka dalam transaksi ini serta pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana angsuran berlaku dan bagaimana keuntungan bank dihitung.
3. Inisiatif kolaborasi antara bank Syariah, ulama, dan akademisi dapat meningkatkan kesadaran dan pemahaman tentang kesesuaian akad *Musyārahah Mutanāqishah* dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Daftar Pustaka

- Abdulhana. (2020). *Kaidah-kaidah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract) Desain Kontrak dan Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: Trust Media Publishing.
- Anshori, A. G. (n.d.). *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Anwar, S. (2007). *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tetang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Arifin, M. A. (2017). Retrieved from <http://repository.iainkudus.ac.id/1961/>
- Arikunto, S. (1998). *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arisvian, M. R. (2011). Tinjauan Teori Musyarakah Mutanaqisah. *Jurnal Academia.edu*, 34.
- Aryanti, Y. (2016). Multi Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah.
- Ascara. (2008). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

As-Shon'ani, S. A.-I.-K. (n.d.). *Subul al-Salam*.

Aziz, S. (2005). *Fiqih Islam Lengkap*. Surabaya: Asy-Syifa.

Basyariah, N. (n.d.). Retrieved from <https://muqtasid.iainsalatiga.ac.id/index.php/muqtasid/article/view/1965>

Dewi, G. (2005). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.

Djazuli, A. (2007). *Kaidah-kaidah Fikih*. Jakarta: Prenada Media Group.

DSN, H. F. (2001). *Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah*. Jakarta: DSN-MUI.

Dwitama, I. (n.d.). Retrieved from https://www.academia.edu/13938873/Studi_Penerapan_Akad_Musyarakah_Mutanaqisah_Pada_KPR_Muamalat_iB_Kongsi_Bank_Muamalat

Edukasi, D. P. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Mjusyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*. Otoritas Jasa Keuangan.

Ghofur, R. A. (2015). Konstruksi Akad dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah di Indonesia. *Al-'Adalah*, 493.

Hajar, A.-H. I. (1995). *Terjemah Bulughul Maram (Ibnu hajar al-Asqalani)*. Jakarta: Pustaka Amani.

Hardjono. (2008). *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: Pustaka Grhatama.

Haryono. (2015). Dinamika dan Solusi Pengembangan Multi Akad (Hybrid Contract) Sebagai Basis Produk Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Bisnis Islam*, 18.

Hasan, Y. N. (n.d.). Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/363008361_Analysis_of_the_Mutanaqisah_Musyarakah_Contract_as_a_Solution_for_Home_Ownership_Financing_in_Islamic_Banking

Hasanudin. (2009). *Multi Akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*. Ciputat: UIN Syarif Hidayatullah.

- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Bussiness Review*.
- Hosen, N. (2009). Musyarakah Mutanaqisah. *Jurnal al-Iqtishad*, 47.
- Kasmir. (2022). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- KBBI. (n.d.). <https://kbbi.web.id/multi>. Retrieved from <https://kbbi.web.id/multi>: <https://kbbi.web.id/multi>
- Latifa, M. K. (2007). *Perbankan Syariaah Prinsip, Praktik, dan Prospek*. Jakarta: Serambi Ilmu.
- Mardani. (2014). *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Minka, A. (2020, maret). *Iqtishad Consulting*. Retrieved from Iqtishad Consulting: www.iqtishadconsulting.net
- Muhammad. (2008). *Manajemen Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah (Strategi Memaksimalkan Returun dan Meminimalkan Risiko Pembiayaan di Bank Syariah sebagai Akibat Masalah Agency*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muslich. (n.d.). *Fiqh Muamalat*.
- Musnad Jami Bab 9 juz 42*. (n.d.).
- Nurhayati, Y. (2022). Analisis Terhadap MMQ KONtrak Sebagai soklusi Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Perbankan Islam. *Interdisipliner Indonesi Ekonomi Syariah*.
- RI, D. A. (2020). *Alquran dan Terjemah*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar.
- Ridwan, M. (2007). *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka SM.
- Rohmi, P. K. (2015). Retrieved from <https://ejournal.iaisyarifuddin.ac.id/index.php/iqtishoduna/article/view/23>
- Sa'diyah, M. (2014). Musyarakah dalam Fiqih dan Perbankan Syariah. *Jurnal Equilibrium*.

Safika Maranti, Z. S. (2021). Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*.

Siregar, S. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri.

Sri Nurhayati, W. (2013). *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3*. Jakarta: Salemba Empat.

Sudiarti, S. (2018). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Sumatera Utara: FEBI UIN-SU Press.

Sugiono. (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. (2014). *Metode Kuantitatif Kualitatif R&D*. Bandung: Alfabeta.

Suharsaputra, U. (2012). *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan Tindakan*. Bandung: Refika Aditama.

Suhendi, H. (2011). *Fikih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Syafei, R. (2001). *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.

Wahyudin, I. (2020). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hibrid Kontrak dalam Akad Syariah. *Jurnal Academia.edu*, 1.

Yulianto, E. R. (2019). Retrieved from <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/50305/1/EDWIN%20RAHMAT%20YULIANTO-FEB.pdf>

Yulianto, E. R. (2019). Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia). *Skripsi Fakultas Ekonomi Bisnis UIN Syarif Hidayatullah*, 22.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Observasi dengan Staf Marketing KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta

Observasi atau pengamatan yang dilakukan dalam penelitian ini, yakni melakukan pengamatan gambaran multi akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta

1. Mengamati sejarah berdirinya Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.
2. Alamat atau lokasi Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.
3. Staff Marketing KPR Syariah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.
4. Produk-produk yang tersedia di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.
5. Prosedur pengajuan produk KPR Syariah dengan multi akad Musyarakah mutanaqisah Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta.

Lampiran 2 Pedoman Wawancara

A. Lampiran Pedoman Wawancara dengan dua Staff Marketing KPR Syariah Bank CIMB Niaga Solo

1. Bagaimana Profil Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
2. Apa saja produk-produk yang ditawarkan oleh Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
3. Produk pembiayaan apa saja yang ditawarkan oleh Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
4. Bagaimana pemasaran yang dilakukan oleh marketing Kredit Pemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
5. Akad apa saja yang digunakan dalam produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
6. Bagaimana prosedur untuk mengambil pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
7. Siapa saja yang terlibat dalam produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
8. Apa saja syarat-syarat dalam mengajukan produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
9. Bagaimana sistem angsuran produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

10. Bagaimana jika ada beban biaya operasional dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
11. Apa saja asuransi dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
12. Apa saja kendala yang biasa terjadi dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
13. Apa saja kelebihan atau keuntungan dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
14. Bagaimana posisi akad sewa-menyewa dalam menggunakan akad MMQ dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?
15. Bagaimana jika terdapat nasabah yang tidak bisa melanjutkan atau melunasi produk pembiayaan yang sudah diambil?

Lampiran 3 Transkrip Wawancara

A. Hasil Wawancara dengan dua staff marketing KPR Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta yaitu, Ibu Pipit dan Bapak Yusuf.

1. Bagaimana Profil Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Bank CIMB Niaga Syariah secara umum ya ini mba, didirikan pada tahun 1955. Kalau untuk unit syariahnya didirikannya tahun 2004.

2. Apa saja produk-produk yang ditawarkan oleh Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Produk-produk di Bank kita ada tabungan syariah, kartu syariah, KPR syariah, KTA syariah, bancassurance syariah, wakaf, treasury syariah, reksa dana syariah. Kurang lebih sama sih mba dengan yang ditawarkan bank-bank pada umumnya.

3. Produk pembiayaan apa saja yang ditawarkan oleh Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Sebetulnya banyak mba, tapi kalau ditanya yang khusus pembiayaan Syariah di bank CIMB Niaga Syariah ada 4, pembiayaan investasi (PI) Syariah, pembiayaan transaksi khusus (PTK) Syariah jangka panjang, pembiayaan modal kerja syariah, pembiayaan rekening koran Syariah, sama yang terakhir ada pembiayaan pembiayaan transaksi khusus (PTK) syariah jangka pendek

4. Bagaimana pemasaran yang dilakukan oleh marketing Kredit Pemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Semua nasabah dialihin ke Syariah ke MMQ. Default Syariah first. 95%

menggunakan MMQ. Banyak juga keuntungan-keuntungan di dalam Syariah sebagai pemasar KPR, salah satunya dari segi biaya lebih, karena untuk konsumen untuk mengambil KPR ada biaya proses. Yaitu provisi, administrasi, asuransi jiwa, asuransi kebakaran. Sedangkan di Syariah hanya ada biaya administrasi sebesar 1%. Berbeda dengan bank konvensional yang terdapat biaya provisi, administrasi, asuransi jiwa, asuransi kebakaran.

Juga banyak tawaran, promo, atau diskon dari Syariah. Diskon ini berdasarkan yang pertama memang ada promo. Juga berdasarkan nasabah yang membandingkan dengan bank lain. Di bank lain bisa mendapat harga lebih murah sehingga dari bank CIMB sendiri menyamakan. Contoh di bank lain biaya administrasi hanya setengah persen, maka dari bank CIMB akan memberikan yang sama seperti bank lain agar nasabah tetap jadi mengambil produk dari bank CIMB. Akan tetapi semua ini atas persetujuan dari atasan. Ini juga bisa menjadi salah satu kendala bagi staf marketing KPR untuk menjanjikan kepada konsumen. Akan tetapi tidak semua ditawarkan kepada konsumen, ini biasanya hanya nasabah yang *compare* dengan bank lain.

5. Akad apa saja yang digunakan dalam produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Akad yang ditawarkan di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta ini hanya ada dua, yaitu akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah.

6. Bagaimana prosedur untuk mengambil pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Untuk prosedur, langkah awal seperti biasa calon nasabah datang ke bank CIMB Niaga Syariah, kemudian menyampaikan keinginannya untuk mengambil produk apa. Kemudian dari pihak bank bantu proses dengan langkah awal interview property tersebut akan digunakan untuk apa, beli untuk apa, profilnya seperti apa, punya *salary* berapa, pinjaman apa saja kemudian akan digali untuk menghitung sisa gaji untuk menentukan biaya angsuran nantinya. Setelah itu bisa nanti diturunkan berdasarkan data keuangan nasabah tsb. Menurut perhitungan jumlah angsuran tidak boleh lebih dari 55% dari gaji karena sisanya untuk biaya hidup nasabah tsb. Ex 55% total dari semua angsuran dari bbrp bank. Mungkin efeknya diperpanjang waktunya atau plafonnya diturunin.

Dampaknya kredit terabaikan makanya tidak tentukan oleh tidak 100%. Setelah itu prepare akad. Diproses kelayakan dokumennya sudah sesuai kemudian ada tim analis akan memvalidasi sesuai dokumen yang ada. Memastikan dokumen tersebut untuk menghindari pemalsuan dokumen. Kemudian lanjut pada proses akad. Disini yang terlibat adalah nasabah,

penjual dan notaris. Kemudian Urus validasi Panjang kalau untuk jual beli rumah itu ada harus ada biaya pajak penjual 2.5% dan pajak pembeli 5% dari nilai transaksi. Itu disepakati bersama kemudian dibayarkan secara validasi kemudian baru diproses akadnya. Sertifikat dicek ada gugatan tidak atau ada sengketa tidak supaya clear. Kemudian tanda tangan. Nasabah sudah terikat dg bank. Kemudian jaminan sudah beralih atas nama pembeli dari penjual ke pembeli tp dipasang hak tanggungan ke bank sampai lunas, untuk sementara masih menjadi haknya bank. Jadi kalau ada apa-apa Harus seizin bank. Sertifikat asli, IMB, dan dokumentasi akad yang dipegang bank, kelengkapan dokumen. Ini semua bisa bisa diambil ketika sudah lunas.

7. Siapa saja yang terlibat dalam produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Dalam urusan KPR yang terlibat itu nasabah, penjual, bank notaris, bpn (sertifikat masuknya ke notaris)

8. Apa saja syarat-syarat dalam mengajukan produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Syarat-syaratnya seperti pada umumnya mba, kalo persyaratan umum seperti warga Indonesia, usia minimal 21 tahun, perseorangan bukan badan usaha, sama nanti ada usia maksimal pembiayaan kalau untuk karyawan itu di umur 58 tahun, kalau untuk professional di umur 70 tahun. Itu dari segi persyaratan umum, kalau dari persyaratan dokumen,

ada fotokopi KTP Pemohon, surat nikah, NPWP, slip gaji asli, laporan keuangan 2 tahun terakhir, kalau untuk professional ada surat izin praktek, kalau karyawan ada SK kerja, kalau wirausaha ada akte SIUP, TDP, NPWP perusahaan dll. Juga seperti misalnya notaris itu harus ada sumpah notarisnya, itu sih mba kalau dari segi persyaratan. Jadi nanti bedanya di syarat dokumen aja, sesuai dengan pekerjaan masing-masing pemohon.

9. Bagaimana sistem angsuran produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Untuk angsuran maximal tenor atau pinjaman itu 25 tahun mengikuti masa usia produktif. Sedangkan sistem angsuran, di Bank kita ada tiga macam, istilahnya skema pricing, nah ini ada 3 skema. Yang pertama fixed and floating. Pilihan ada 3, 5, 8, 10 tahun, ini pilihan masa fixednya. Fixed itu tetap dan floating itu mengambang. Fixed 3 5 8 10 tahun itu angsuran tetap. Floating mengacu pada suku bunga pasar. Suku bunga pasar ditentukan oleh factor internal dan eksternal. Internalnya disini bank CIMB secara perhitungan dapur keuangan . kalau eksternal itu BI, suku bunga dasar BI yang menjadi acuan. BI atau istilahnya BI Rate. Untuk masa floating ada di suku Bungan maximal 12.5%.

Terus yang kedua Skema single rate. Contoh ambil tenor selama 10 tahun. Nanti angsuran selama 10 tahun itu nominalnya tetap. Akan tetapi marginnya lebih tinggi karena sudah memastikan tidak ada kenaikan atau

tidak ada floating. Karena semua sudah berdasarkan perhitungan. Terus yang ketiga skema berjenjang, perhitungan di skema berjenjang contohnya tahun 1-3 sekian bunganya, 4-6 sekian bunganya, 7-9 sekian bunganya. Jadi kalau skema ini bunga per-tiga atau empat tahun akan berubah, jadi nominal angsuran juga akan berubah-berubah.

10. Bagaimana jika ada beban biaya operasional dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Untuk beban biaya seperti pajak pembeli, itu nanti ditanggung oleh berdua, maksudnya nasabah dan bank karena sebagai pihak pembeli suatu aset, tapi terkait asuransi-asuransi, biaya notaris dll itu akan dibebankan kepada nasabah, mba.

11. Apa saja asuransi dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Kalau asuransi itu ada dua, asuransi jiwa sama asuransi kebakaran. Asuransi jiwa itu mengcover plafon pembiayaan dan usia konsumen. Dikaitkan dengan masa tenor. Asuransi jiwa ini bisa dikatakan wajib. Saat ini bisa dikatakan biaya asuransi jiwa lebih murah dengan menggunakan syariah. Asuransi jiwa ini digunakan apabila nasabah meninggal dunia, maka ahli waris tidak akan dibebankan dengan pembiayaan yang ditinggalkan. Asuransi jiwa tidak dapat dipresentasikan, akan tetapi ditentukan berdasarkan usia, jangka waktu, dan nominal. Semakin panjang tenornya, semakin banyak usianya maka

akan semakin banyak nominal angsurannya. Karena menurut perhitungan bank ini beresiko lebih tinggi.

Terus yang kedua ada asuransi kebakaran. Nanti cara mengklaim asuransi tersebut seumpama aset tsb terjadi kebakaran, nanti akan ada tim yang investigasi yang datang kemudian baru bisa mengklaim asuransi tersebut. Sebetulnya ada lagi, tapi ini lebih ke pilihan nasabah mau ambil atau tidak, Namanya yaitu asuransi kausul, asuransi ini digunakan untuk asuransi musibah alam.

12. Apa saja kendala yang biasa terjadi dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Kendala yang terjadi di Syariah yang pertama orang memikirkan kalau marginnya atau bunganya tinggi, Kalau kendala di tahap proses tidak ada, bagi konsumen yang terpenting tingkat angsuran sekian atau nominal angsurannya jelas, konsumen pasti menyetujui. Karena nasabah pasti akan mengkalkulasi.

13. Apa saja kelebihan atau keuntungan dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Kelebihan terutama dalam menggunakan akad MMQ ya mba, kalau untuk nasabah biaya lebih ringan, margin pasti. Kalau untuk bank, pakai akad MMQ itu lebih menguntungkan dibandingkan dengan akad yang lain. Terus juga muslim maupun non muslim bisa memilih akad MMQ. Bahkan banyak juga warga non muslim menggunakan akad MMQ.

14. Bagaimana posisi akad sewa-menyewa dalam menggunakan akad MMQ dalam transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Surakarta?

Jawaban: Jadi kalau di bank CIMB tidak mengatur sewa menyewanya. bank mengambil untung ketika sudah diperjanjikan ambil sekian, gitu sih mba.

15. Bagaimana jika terdapat nasabah yang tidak bisa melanjutkan atau melunasi produk pembiayaan yang sudah diambil?

Jawaban: Kalau ada nasabah yang cicilan macet atau menunggak, yang pertama dicari kendalanya apa, kemudian diberikan solusi. Jadi kalau urusan cicilan macet, ada tahapannya, mba. Kalau istilah di bank kita itu Namanya kolek. Ada kolek 1, 2, 3 dan seterusnya. Kolek 1 itu status lancer, cicilan lancer. Terus kolek 2 mulai adanya tunggakan. Dan seterusnya sampai nanti di kolek 5 itu cicilan macet, kemungkinan akan lanjut ke lelang. Akan dialihkan ke tim lelang atau tim collection. Tim ini yang akan menghubungi nasabah kemudian baru lelang. Sebenarnya lelang itu rugi karna harus ada sidang, ada biaya yang harus dikeluarkan dibayarkan ke negara dan lain lain sebagainya. Tapi daripada aset dibiarkan sedangkan nasabah juga tidak mampu membayar jadi mau tidak mau harus dilelang. Makanya di proses awal setiap pengajuan pembiayaan akan diminta data keluarga terdekat untuk mengantisipasi ada kejadian yang tidak diinginkan, atau juga bisa seperti meninggal dunia.

Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Versi Umum

NAMA PENERBIT	: PT BANK CIMB NIAGA Tbk – UNIT USAHA SYARIAH
NAMA PRODUK	: PRODUK KPR SYARIAH - XTRA MANFAAT
AKAD	: MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (MMQ) – KERJASAMA
MATA UANG	: IDR – RUPIAH
JENIS PRODUK	: KPR Syariah AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (MMQ) KREDIT KONSUMEN
DESKRIPSI PRODUK	: Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah - Syariah (KPR iB) bagi Nasabah Perorangan dengan konsep Kerja Sama (<i>musyarakah</i>) atas kepemilikan aset properti/barang, yang mana modal/porsi Bank berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh Nasabah. Fasilitas pembiayaan ini dapat dihubungkan dengan maksimum 9 (sembilan) rekening tabungan sehingga bagi hasil tabungan dapat langsung dimanfaatkan untuk fasilitas pembiayaan terkait.

FITUR UTAMA PEMBIAYAAN

TUJUAN:

1. Pembelian (baru dan bekas) dengan kondisi bangunan *indent* dan *ready stock*
 - Rumah
 - *Apartement*
 - Ruko/Rukan
 - Kantor
 - Toko
 - Kos
2. Multiguna/*Refinancing*
3. *Take Over*
4. *Top Up*

LIMIT PEMBIAYAAN	: Rp 100 juta – Rp 30 miliar	
METODE UJRAH	: Tetap dan/atau mengambang (<i>floating</i>)	Efektif Anuitas
EKSPEKTASI BAGI HASIL BANK*	: Mulai dari 3.68% efektif per tahun	
JANGKA WAKTU	: Maksimum 25 tahun	
JENIS AGUNAN	: √ Rumah √ <i>Apartement</i> √ Ruko/rukan √ Kantor √ Toko √ Kos	

* Dapat berubah sewaktu – waktu sebelum akad pembiayaan

MANFAAT

1. Nasabah akan mendapatkan metode ujarah yang lebih murah dan *fix* (tetap) sampai dengan tahun tertentu.
2. Nasabah juga bisa mendapatkan ujarah mengambang dengan acuan dari awal atau setelah masa *fix* (tetap) selesai.
3. Di samping itu, Nasabah bisa menggunakan ujarah mengambang yang dibatasi *cap* maksimum setelah masa *fix* (tetap) berakhir.

4. Jika Nasabah berkeinginan ujah tetap selama jangka waktu, dianjurkan menggunakan metode ujah pasti *fix* (tetap), yang tidak dipengaruhi Acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar.
5. Pembiayaan KPR Xtra Manfaat iB dapat dihubungkan ke maksimum 9 (sembilan) rekening tabungan berakad Mudharabah.
6. Bagi hasil dari 9 (sembilan) rekening tabungan dapat digunakan secara langsung, setelah pemotongan pajak, dan ZIS (zakat, infak & sedekah) (jika ada), yang dimana sebelumnya bagi hasil tabungan masuk dahulu ke dalam masing-masing pemilik rekening yang dihubungkan, kemudian menentukan pilihan manfaat sebagai berikut :
 - A. Pengambilalihan porsi Bank (porsi pokok) sehingga pembiayaan KPR iB Xtra Manfaat Nasabah akan lebih cepat lunas.
 - B. Untuk membayar angsuran sewa sehingga angsuran sewa lebih ringan.
7. Tabungan yang dihubungkan tidak ditahan (blokir) sehingga tetap dapat digunakan untuk transaksi.
8. Pembiayaan multiguna dengan akad MMQ (*refinancing*), Nasabah dapat menggunakan dananya untuk kebutuhan konsumsi sesuai dengan prinsip syariah.

RISIKO

1. Jika menggunakan metode sewa *fix* (tetap) selama tenor pembiayaan maka harga sewa dan imbal hasil tetap tidak dipengaruhi oleh turun dan naiknya acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar.
2. Jika menggunakan metode sewa *floating* (mengambang), maka harga sewa dapat dikaji ulang setiap bulan dan jika acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar mengalami kenaikan, maka Bank dapat mengkaji ulang dan menaikkan imbal hasil dan/atau harga sewa begitu pula sebaliknya.
3. Acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar mempengaruhi Ujah
4. Ujah mengambang dapat dipengaruhi oleh fluktuasi Acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar dan mengakibatkan angsuran Anda bisa menjadi lebih besar dari sebelumnya
5. Adanya biaya tambahan yaitu ganti rugi jika Nasabah wanprestasi dari perjanjian pembiayaan (misal: pembayaran macet, restrukturisasi, penagihan dsb., yang akan diinformasikan oleh Bank).
6. Jika Nasabah mengalami keterlambatan pembayaran, maka akan dikenakan denda yang akan diperuntukkan sebagai dana sosial sesuai Fatwa No.17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran
7. Jika Nasabah menunggak kewajiban angsuran, maka dapat berakibat kepada penurunan kredibilitas Nasabah pada catatan Bank.
8. Risiko reputasi berupa catatan riwayat pembiayaan pada Sistem Laporan Informasi Keuangan (SLIK) ketika Nasabah menunggak pembayaran.
9. Pembelian hishshah - porsi Bank dipercepat akan dikenakan margin atas pembelian porsi hishshah Bank yang besarnya ditentukan oleh Bank disepakati oleh Nasabah.
10. Jika KPR nasabah dengan posisi menunggak angsuran, maka Bagi Hasil dari Tabungan tidak dapat digunakan untuk manfaat KPR iB nya.
11. Pengajuan review Ujah, akan ada biaya yang dibebankan Nasabah yaitu margin atas pembelian porsi hishshah Bank yang besarnya yang ditentukan Bank diinformasikan dan disepakati oleh Nasabah. Besar biaya Margin atas pembelian porsi hishshah Bank dikali sisa porsi Bank (Outstanding porsi Bank)

12. Nasabah TIDAK MENDAPAT BENEFIT XTRA MANFAAT iB, apabila :
 - a. Rekening tabungan **bukan** rekening Syariah Savers Xtra Manfaat iB akad Mudharabah
 - b. Tanggal angsur nasabah **dibulan yang sama** dengan tanggal pencairan
 - c. Nasabah **Tidak Lancar /Menunggak** (kol 2 by system), selama menunggak tidak diberikan subsidi Bank
 - d. **Tanggal angsur**, di tanggal 1 sampai dengan tanggal 2 tiap bulannya
 - e. Rekening **tidak terhubung dengan** fasilitas KPR Xtra Manfaat iB
 - f. Penambahan rekening Saving Xtra Savers Manfaat iB (baik CIF sama atau berbeda) / maintained bundling di tengah bulan berjalan
13. Pembiayaan yang diberikan untuk pembelian atau mengagunkan berupa Kantor, Toko & Kos, atau tujuan penggunaan dana atas penjualan porsi Nasabah kepada Bank dananya untuk perluasan/tambahan dana usaha maka akan dilaporkan sebagai pembiayaan investasi

BIAYA

ESTIMASI BIAYA PENGAJUAN PEMBIAYAAN

- | | | | |
|----|-------------------|---|---|
| 1. | ADMINISTRASI | : | Nominal, setara 1% dari plafon pembiayaan |
| 2. | METERAI | : | + 15 Lembar @ Rp10.000,- / Bervariasi sesuai jumlah dokumen khusus yang dibutuhkan |
| 3. | PENGIKATAN AGUNAN | : | Bervariasi mengikuti lokasi agunan, informasi biaya melalui Notaris Kerja sama CIMB Niaga (antara lain : Biaya AJB balik nama, SKMHT/APHT, cek sertifikat, dan Pendapatan Negara Bukan Pajak- PNBP) |
| 4. | APPRAISAL | : | Internal Appraisal : Rp500.000,-
Eksternal Appraisal (Kantor Jasa Penilaian Publik - KJPP): min. Rp 1.332.000,- (tergantung jenis dan luas jaminan) . |

ESTIMASI BIAYA YANG TIMBUL INSIDENTAL

- | | | | |
|----|------------------------------|---|---|
| 1. | ASURANSI Jiwa | : | Premi sesuai tarif asuransi yang besarnya tergantung usia nasabah, jangka waktu pembiayaan, dan plafon. |
| 2. | ASURANSI KERUGIAN | : | Premi sesuai tarif asuransi yang besarnya tergantung jangka waktu pembiayaan, jenis bangunan dan nilai bangunan |
| 3. | DENDA KETERLAMBATAN ANGSURAN | : | 0.15% dari angsuran tertunggak per hari |
| 4. | PELUNASAN DIPERCEPAT | : | Apabila Nasabah melunasi sebagian maupun seluruh porsi pembiayaan Bank lebih cepat dari jadwal yang ditetapkan maka akan dikenakan margin pembelian porsi dana Bank setara 3% dari pembiayaan/porsi yang dilunasi, ketentuan ini tercantum di Surat Persetujuan Pembiayaan sebagai Ringkasan Informasi Produk dan Layabab (RIPLAY) Personal yang di sepakati dan ditanda tangani nasabah. Untuk pelunasan dipercepat sebagian |

dengan syarat minimal 3x (tiga kali) angsuran berjalan atau 10% (sepuluh persen) dari sisa pembiayaan (mana yang lebih kecil).

5. **PENYIMPANAN DOKUMEN JAMINAN** : Apabila Nasabah tidak mengambil dokumen jaminan selama lebih dari 30 hari sejak fasilitas pembiayaan lunas maka akan dikenakan biaya sebesar Rp80.000,- (Delapan Puluh Ribu Rupiah)/bulan. Penghitungan biaya penyimpanan dokumen jaminan tersebut berlaku akumulatif setiap bulannya hingga dokumen tersebut diambil.

PERSYARATAN

Persyaratan yang harus dilengkapi:

No	JENIS DOKUMEN	KARYAWAN	WIRASWASTA	PROFESIONAL
1.	Form Aplikasi diisi lengkap dan ditandatangani	•	•	•
2.	Fotokopi KTP Suami & Istri	•	•	•
3.	Fotokopi Kartu Keluarga (KK)	•	•	•
4.	Fotokopi Akta Nikah	•	•	•
5.	Fotokopi NPWP	•	•	•
6.	Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji dari perusahaan	•		
7.	Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	•	•	•
8.	Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan, SIUP, TDP		•	
9.	Fotokopi Surat Ijin Praktek/Ijin Operasi			•

Dokumen Jaminan

DOKUMEN JAMINAN	BARU	BEKAS
Sertifikat (SHM/SHGB/SARUSUN)		•
Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)		•
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)		•
Surat Pesanan Rumah (SPR)	•	

SIMULASI

Contoh Asumsi Simulasi Pembiayaan Pembelian & Biaya

NILAI AKTIVA/HARGA RUMAH	: Rp 1.000.000.000,-
UANG MUKA (DP)/PORSI NASABAH	: Rp 200.000.000,- (20%)
POKOK PEMBIAYAAN/PORSI BANK	: Rp 800.000.000,- (80%)
TOTAL PROYEKSI BAGI HASIL BANK	: Rp 179.020.079,- (setara 8.25% efektif per tahun)
JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN	: 60 bulan
BIAYA ADMINISTRASI	: Rp 8.000.000,- (setara 1% dari pokok pembiayaan)
BIAYA MATERAI	: Rp 150.000,-

BIAYA APPRAISAL : Rp 500.000,-
 BIAYA ASURANSI Jiwa PEMBIAYAAN : Rp 7.500.000.-
 BIAYA ASURANSI KERUGIAN : Rp 500.000,-
 ANGSURAN Per BULAN : Rp 16.317.001,33

JUMLAH POKOK PEMBIAYAAN	TOTAL PROYEKSI BAGI HASIL BANK SESUAI TENOR	BIAYA PENGAJUAN PEMBIAYAAN & INSIDENTIL	TOTAL YANG DIBAYAR KONSUMEN*
Rp800.000.000,-	Rp179.020.079,94	Rp16.650.000,-	Rp 995.670.079,94

**Total yang dibayar konsumen terdiri dari Jumlah Pokok Pembiayaan ditambah total proyeksi bagi hasil Bank ditambah biaya pengajuan & insidentil*

- Perhitungan di atas hanya simulasi/estimasi, bukan jaminan atau perkiraan yang sebenarnya.
- Biaya insidentil di atas masih berupa estimasi, seperti untuk asuransi jiwa pembiayaan. Penentuan biaya/harga premi tersebut terdiri dari beberapa faktor, misalnya: usia nasabah, jangka waktu pembiayaan, dan jumlah pembiayaan. Penentuan biaya insidentil dari asuransi kerugian juga terdiri dari beberapa faktor, misalnya: jenis dan kondisi bangunan, lokasi objek bangunan serta jangka waktu pembiayaan.
- Biaya Jasa Notaris dan biaya pengikatan agunan juga masih berupa estimasi. Biaya pengikatan agunan atau biaya pemasangan Hak Tanggungan dipengaruhi oleh nilai atau jumlah pembiayaan dan biaya-biaya lain, seperti biaya jasa notaris yang akan diinformasikan/dapat ditanyakan ke Notaris yang telah terafiliasi dengan CIMB Niaga pada saat akad pembiayaan.
- Nilai biaya premi asuransi dan biaya notaris akan disampaikan dalam Surat Persetujuan Pembiayaan ke Nasabah sebagai Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) *Personal*.
- Biaya atas dilakukan nya review Ujrah (Repricing) sebesar 1% dari posisi terakhir nilai Porsi Bank (Outstanding)

INFO TAMBAHAN

1. Aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) harus atas nama Nasabah
2. Dalam fasilitas refinancing/multiguna jika aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) atas nama orang tua atau orang lain maka harus dilakukan pengalihan hak ke atas nama Nasabah terlebih dahulu, sebelum penandatanganan akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.
3. Jika aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam keadaan disewakan kepada pihak ketiga, maka harus dihentikan dahulu sewa menyewanya, sebelum akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.
4. Aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) yang dijaminakan tidak dapat ditukar.
5. Fasilitas *Top Up* dalam pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) hanya berlaku 1 (satu) kali.
6. Pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dimana asset property sebagai objek pembiayaan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) saat dilakukan akad antara Bank dan Nasabah maka kondisi asset tersebut tidak dalam kondisi disewakan kepada pihak ke 3.
7. Biaya – biaya yang akan dikenakan ke calon Nasabah akan mengacu pada informasi yang disebutkan pada Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Versi Personal/Surat Persetujuan Pembiayaan.

8. Proses pembayaran biaya KPR akan didebit dari Rekening Tabungan di CIMB Niaga atas nama Nasabah, kecuali untuk biaya Appraisal.
9. Nasabah dilarang melakukan penyetoran / transfer ke Rekening karyawan di PT Bank CIMB Niaga Tbk./Petugas Bank tidak menerima uang tunai maupun transfer ke Rekening atas nama Petugas Bank untuk pembayaran biaya KPR.
10. Dalam rangka penerapan *Good Corporate Governance*, dianjurkan kepada Nasabah untuk tidak memberikan imbalan dalam bentuk apapun kepada Pejabat dan/atau karyawan PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan proses pengajuan, persetujuan, maupun pemberian pembiayaan.
11. Rekening pendebitan & pemilihan serta penggunaan asuransi harus berbasis Syariah yang bekerja sama dengan Bank.
12. Produk ini sesuai prinsip Syariah sebagaimana Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
13. Untuk melihat informasi acuan Tingkat Rate Penjaminan dari Lembaga Penjaminan Simpanan (LPS), dapat dilihat di <https://www.lps.co.id>
14. Untuk **Pelunasan** KPR/KPR iB **seluruhnya** (penuh), pendebitan pelunasan akan diproses dari tanggal 1 sampai dengan tanggal 15 di Hari Kerja setiap bulannya & untuk **Pelunasan sebagian**, pendebitan akan dilakukan sesuai tanggal angsuran. Kedua kondisi tersebut memiliki *cut-off time* pukul 15:00 WIB.
15. Untuk **Pengajuan Pelunasan** yang dilakukan 7 Hari Kerja sebelum tanggal pendebitan, Nasabah dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041 atau kunjungi Kantor Cabang terdekat.
16. Kami siap melayani dan membantu dengan senang hati atas pertanyaan, permintaan, pengaduan Anda terkait produk, dan layanan melalui Layanan CIMB Niaga **14041 / +6221-29978888** (luar negeri).
17. Jika Anda menerima e-mail mencurigakan atas nama CIMB Niaga, mohon untuk dapat diteruskan ke 14041@cimbniaga.co.id atau dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041.

DISCLAIMER

1. Bank dapat menolak atas permohonan pembiayaan Anda apabila tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku.
2. Anda diwajibkan untuk membaca dengan teliti atas informasi Produk dan Layanan Bank sebelum memutuskan untuk mengambil pembiayaan, Anda juga berhak bertanya kepada pegawai Bank atas Produk dan Layanan Bank.
3. Dokumen yang diberikan atas pengajuan pembiayaan kepada Bank, akan menjadi milik Bank tanpa terkecuali apabila disetujui atau ditolaknya pengajuan pembiayaan Anda.



PT Bank CIMB Niaga Tbk – Unit Usaha Syariah
Berizin & Diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan
Serta Merupakan Peserta Penjaminan LPS

Versi Dokumen
Oktober 2023

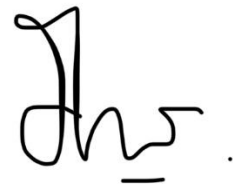
RIWAYAT HIDUP

- a. Nama : Dea Filzah Fahrana
- b. NIM : 194061005
- c. Tempat, Tanggal Lahir : Surakarta. 23 Agustus 1996
- d. Jenis Kelamin : Perempuan
- e. Alamat : Jl. Wahid Hasyim Gg. Mawar 5F, Widorobaru,
Condongcatur, Sleman, Yogyakarta
- f. Nama Ayah : Asyari Shodiq
- g. Nama Ibu : Dewi Khodijah
- h. Riwayat Pendidikan
 - a. SD Muhammadiyah 1 Surakarta Lulus Tahun 2008
 - b. MTs Sunan Pandanaran Yogyakarta Lulus Tahun 2011
 - c. MA Sunan Pandanaran Yogyakarta Lulus Tahun 2014
 - d. Sekolah Tinggi Agama Islam Sunan Pandanaran Lulus Tahun 2018

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Klaten, 27 Desember 2023

Penulis



Dea Filzah Fahrana

NIM. 194061005