

**IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PRODUK GRIYA
IB HASANAH DI BNI SYARIAH CABANG PALANGKA RAYA
DI TINJAU DALAM FATWA DSN MUI**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi dan Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Serjana Ekonomi



Disusun Oleh

RINDA LAMUMBA

NIM. 1504110001

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKARAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN EKONOMI ISLAM
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
TAHUN 1440 H/ 2019 M**

PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : **IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA PRODUK GRIYA IB HASANAH
DI BNI SYARIAH CABANG PALANGKA RAYA
DITINJAU DALAM FATWA DSN MUI**

NAMA : RINDA LAMUMBA

NIM : 150 411 0001

FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

JURUSAN : EKONOMI ISLAM

PROGRAM STUDI : PERBANKAN SYARIAH

JENJANG : STRATA SATU (S1)

Palangka Raya, Oktober 2019

Menyetujui

Pembimbing I

Jelita, M.Si

NIP. 198301242009122002

Pembimbing II

M. Noor Savuti, M.E

NIP. 198704032018011002

Mengetahui

Dekan Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr.Drs. Sabian Utsman, S.H, M.Si

NIP.196311091992031004

Ketua Jurusan
Ekonomi Islam

Enriko Tedja Sukmana, M.Si.

NIP.198403212011011012

NOTA DINAS

**Hal: Mohon Diuji Skripsi
Saudari Rinda
Lamumba**

Palangka Raya, Oktober 2019

Kepada

Yth. Ketua Panitia Ujian Skripsi

FEBI IAIN PALANGKA RAYA

Di-

Palangka Raya

Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudari :

Nama : RINDA LAMUMBA
NIM : 150 411 0001
Judul : **IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA PRODUK GRIYA IB HASANAH
DI BNI SYARIAH CABANG PALANGKA RAYA
DITINJAU DALAM FATWA DSN MUI**

Sudah dapat diujikan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya. Demikian atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Pembimbing I


Jelita, M.Si

NIP.198301242009122002

Pembimbing II


M. Noor Savuti, M.E

NIP. 198704032018011002

PENGESAHAN

Skrpsi yang berjudul **IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK GRIYA IB HASANAH DI BNI SYARIAH CABANG PALANGKA RAYA DITINJAU DALAM FATWA DSN MUI** Oleh Rinda Lamumba NIM: 1504110001 telah dimunaqasyahkan pada Tim Munaqasah Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 25 Oktober 2019

Tim Penguji:

1. **Enriko Tedja Sukmana, M.Si**
Ketua Sidang/Penguji

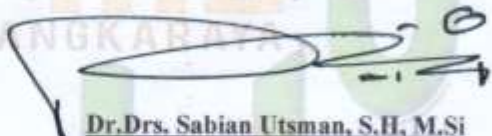
2. **Ali Sadikin, M.Si**
Penguji Utama/Anggota

3. **Jelita, M.Si**
Penguji II/Anggota

4. **M. Noor Savuti, M.E**
Sekretaris/Anggota



Dekan Fakultas Ekonomi
Dan Bisnis Islam



Dr. Drs. Sabian Utsman, S.H, M.Si

NIP.196311091992031004

**IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA
PRODUK GRIYA IB HASANAH DI BNI SYARIAH CABANG
PALANGKA RAYA
DITINJAU DALAM FATWA DSN MUI**

ABSTRAK

Oleh RindaLamumba

Bank BNI Syariah Cabang Palangka Raya memiliki berbagai macam produk konsumtif. Salah satunya ialah produk Griyai BHasanah dengan akad musyarakah mutanaqisah. Produk ini ialah produk KPR dengan fasilitas yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah/ruko atau pun untuk membeli kavling siap bangun (KSB). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk Griya B Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya ditinjau dalam Fatwa DSN MUI. Ada pun rumusan masalah yaitu : (1) Bagaimana prosedur pembiayaan pada akad musyarakah mutanaqisah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya ? (2) Bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya ? (3) Bagaimana tinjauan Fatwa DSN MUI pada implementasi akad musyarakah mutnaqisah pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya ?

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) menggunakan metode penelitian kualitatif. Pendekatan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Adapun subjek penelitian ini adalah staf BNI Syariah Cabang Palangka Raya dan nasabah. Teknik pengumpulan datanya dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengabsahan datanya menggunakan triangulasi teori dan sumber dengan mengmpulkan data dab informasi dari berbagai sumber yang berbeda.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan pada akad musyarakah mutanaqisah di BNI Syariah Cabang Palangka Rayamenggunakan prinsip 5C yaitu *Character, capacity, capital, collateral, condition* yang digunakan pihak BNI Syariah untuk menumbuhkan rasa kepercayaan dan keamanan bersama antara pihak bank dan nasabah pembiayaan. Implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya di pengaruhi karna kebutuhan konsumtif para nasabah, rasa terbantunya para nasabah dengan pembiayaan Griya iB Hasanah yang mampu memenuhi kebutuhannya. Selain itu nasabah merasa senang adanya akesesuaian yaitu tidak adanya kenaikan angsuran di lapangan selama pembiayan yang telahberlangsung.Adapuntinjauan Fatwa DSN MUI pada implementasi akad musyarakah mutnaqisah pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI terlihat dari prosedur, implementasi dan tinjauan pada fatwanya.

Kata Kunci: *Akad, Produk, dan Bank*

*IMPLEMENTATION OF MUTANAQISAH MUSYARAKAH IN IB HASANAH
GRIYA PRODUCTS IN BNI SYARIAH PALANGKA RAYA BRANCH*

REVIEWED IN FATWA DSN MUI

ABSTRACT

By Rinda Lamumba

Bank BNI Syariah Palangka Raya Branch has a widerange of consumer products. One ofthemis Griya iB Hasanah product with mutanaqisah musyarakah contract. Thisproductis a KPR produc twith facilitie sprovided to the publicto buy, build, renovate a house / shophouseor to buy a plot of landready to build (KSB). This study a imstodeter minetheim plementation of mutanaqisah musyarakah contractonthe Griya B Hasanah productat BNI Syariah Palangka Raya Branchreviewed in the DSN MUI Fatwa. The formulation of the problem are: (1) What are the financing procederes forthe musharaka mutanaqisah contractatthe BNI Syariah Palangka Raya Branch? (2) How is the implementation of mutanaqisah musyarakah contracton Griya iB Hasanah productsat BNI Syariah Palangka Raya Branch? (3) How is thereview of the MUI DSN Fatwa on the implementation of the mutnaqisah musyarakah contracton Griya iB Hasanah productsat BNI Syariah Palangka Raya Branch.

This researchis a fiel dresear chusing qualitative resear chmethods. The approach in this researchis descriptive qualitative. The subject softthis study were BNI Syariah staff, Palangka Raya Branchand customers. The data collection techniqueis collectedby observation, intervie wanddo cumentation. The data validation techniqueuses triangulatio noftheories andsourcesby collecting data and information from a varietyof differentsources.

The resultsofthis study indicate that the financing procedures in the Musharaka Mutanaqisah contract in the Palangka Raya BNI Syariah Branchuse the 5C princi pleof Character, capacity, capital, collateral, condition susedby BNI Syariah tofoster a sense of mutualtru stand security between the bank and financing customers. The implementation of the Mutanaqisah musyarakah contracton Griya iB Hasanah productsat BNI Syariah Palangka Raya Branchisin fluencedby the consum ptiveneeds of the customers, the feeling of helping the customers with Griya iB Hasanah financing that isableto meet theirneeds. In addition, customers feel happy with the suitability, namely the absen ceofanin crease in install ments in the field during the ongoing financing. The review of the MUI DSN Fatwa onthe implementation of the mutnaqisah musyarakah contracton the Griya iB Hasanah productat BNI Syariah Palangka Raya Branchis in accordance with the DSN MUI Fatwa seen from the procedures, implementation and review of the fatwa.

Keywords: Contract, Product, and Bank.

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrohmaanirrohiim

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, berkat limpahan rahmat, taufik, hidayah dan inayyah-Nya jualah, maka skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK GRIYA IB HASANAH DI BNI SYARIAH CABANG PALANGKA RAYA”** dapat terselesaikan. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kehadiran junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan pengikut beliau hingga akhir zaman.

Penyelesaian tugas akhir ini tidak lepas dari bantuan beberapa pihak baik berupa dorongan, bimbingan serta arahan yang diberikan kepada penulis. Oleh karena itu, dengan hati yang tulus menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya, khususnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. H. Khairil Anwar, M.Ag.selaku Rektor, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.
2. Bapak Dr. Sabian, S.H, M.Si.selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Islam Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.
3. Bapak Enriko Tedja Sukmana, S.Th.I. M.Si.selaku ketua Jurusan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.
4. Bapak Sofyan Hakim, M.M. selaku ketua Program Studi Perbankan Syariah, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.
5. Bapak Ali Sadikin M.Si, selaku Pembimbing Akademik.

6. Ibu Jelita, M.SI selaku pembimbing I penulis yang telah meluangkan waktu dan memberikan bimbingan yang luar biasa, dan nasehat, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Bapak M Noor Sayuti, M.E. selaku pembimbing II penulis yang telah memberikan bimbingan luar biasa, nasehat, serta waktunya selama penelitian dan penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
8. Seluruh dosen dan staf FEBI Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya khususnya Program Studi Perbankan Syariah yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih telah meluangkan waktu, materi, tenaga untuk dapat membagi ilmu di sela kesibukan.
9. Terimakasih banyak kepada ibu saya yang telah membesarkan saya, mengkuliahkan saya, memotivasi saya untuk bisa menyelesaikan kuliah, berkat doanya, saya bisa seperti ini.
10. Semua teman-teman Program Studi Perbankan Syariah angkatan 2015 kelas A, khususnya para sahabat-sahabat saya yang dimana telah memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
11. Terima kasih banyak kepada seluruh keluarga saya yang telah member semangat untuk saya agar saya bias meraih cita-cita saya.

Akhirnya penulis ucapkan kepada seluruh pihak yang turut membantu penulis dalam membuat skripsi ini semoga mendapat imbalan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Semoga kiranya skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin ya Robbal Alamiin.

Palangka Raya, Oktober 2019
Penulis,

RINDA LAMUMBA
NIM. 1504110001



PERNYATAAN ORISINALITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RINDA LAMUMBA
NIM : 1504110001
Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan skripsi dengan judul **"IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK GRIYA IB HASANAH DI BNI SYARIAH CABANG PALANGKA RAYA DITINJAU DALAM FATWA DSN MUI"**, adalah benar karya saya sendiri. Jika kemudian hari karya ini terbukti merupakan duplikat atau plagiat, maka skripsi dan gelar yang saya peroleh dibatalkan.

Palangka Raya, Oktober 2019

Yang Membuat Pernyataan



RINDA LAMUMBA
NIM. 1504110001

MOTTO

مَنْ جَاءَ بِالْحَسَنَةِ فَلَهُ عَشْرُ أَمْثَالِهَا وَمَنْ جَاءَ بِالسَّيِّئَةِ فَلَا يُجْزَى إِلَّا
مِثْلَهَا وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ ﴿١٦٠﴾

Artinya:

“Barangsiapa membawa amal yang baik, maka baginya (pahala) sepuluh kali lipat amalnya; dan barangsiapa yang membawa perbuatan jahat maka dia tidak diberi pembalasan melainkan seimbang dengan kejahatannya, sedang mereka sedikitpun tidak dianiaya (dirugikan).” ((QS. Al-An’am: 160)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Atas Ridho Allah SWT, yang telah memberikan kemudahan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan karya ini maka dengan segala kerendahan hati karya ini saya persembahkan kepada :

- ◆ Teruntuk Abah yang telah berpulang mendahului kami dirumah..
- ◆ Teruntuk Mama yang telah membesarkan saya dan atas doanya.
- ◆ Teruntukkaka saya Aba, adik saya Embun, dan Oyo atas doanya.
- ◆ Teruntuk Hamidah yang sudah sangat membantu dan mensupport saya selama pengerjaan skripsi ini.
- ◆ Teruntuk Fachri yang sudah sangat memberikan saya motivasi, support dan segala hal agar skripsi ini cepat terselesaikan.
- ◆ Terimakasih kepada dosen pembimbing ibu Jelita M.SI dan bapak M.Noor Sayuti M.E atas arahan dalam pembuatan skripsi ini.
- ◆ Terimakasih kepada Avika teman dekat saya dari semester satu hingga akhir ini, dan juga para teman-teman PBS A Mega, Imah, Amin, Simuf, Adel, Aridha, Ade, Salim, Anggi, Bambit, Dewi, dan Fisliani untuk kebersamaan selama di bangku kuliah.
- ◆ Teruntuk seluruh dosen dan staf akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas semua ilmu dan pengalaman yang diberikan.
- ◆ Teruntuk kampus tercinta IAIN Palangka Raya

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No.158/1987 dan 0543/b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
أ	<i>Alif</i>	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	<i>Bā'</i>	B	Be
ت	<i>Tā'</i>	T	Te
ث	<i>Śā'</i>	Ś	es titik di atas
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>Hā'</i>	H	ha titik di bawah
خ	<i>Khā'</i>	Kh	ka dan ha
د	<i>Dal</i>	D	De
ذ	<i>Żal</i>	Ż	zet titik di atas
ر	<i>Rā'</i>	R	Er
ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sīn</i>	S	Es
ش	<i>Syīn</i>	Sy	es dan ye
ص	<i>Şād</i>	Ş	es titik di bawah
ض	<i>Dād</i>	d .	de titik di bawah
ط	<i>Tā'</i>	Ṭ	te titik di bawah
ظ	<i>Zā'</i>	Z .	zet titik di bawah
ع	<i>'Ayn</i>	... ' ...	koma terbalik (di atas)
غ	<i>Gayn</i>	G	Ge
ف	<i>Fā'</i>	F	Ef
ق	<i>Qāf</i>	Q	Qi
ك	<i>Kāf</i>	K	Ka

ل	<i>Lām</i>	L	El
م	<i>Mīm</i>	M	Em
ن	<i>Nūn</i>	N	En
و	<i>Waw</i>	W	We
هـ	<i>Hā'</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	...'	Apostrof
ي	<i>Yā</i>	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap Karena *tasydīd* Ditulis Rangkap:

متعاقدين	Ditulis	<i>muta'āqqidīn</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. *Tā' marbūtah* di Akhir Kata.

1. Bila dimatikan, ditulis h:

هبة	Ditulis	<i>Hibah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam Bahasa Indonesia seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila dihidupkan karena berangkaian dengan kata lain, ditulis t:

الله نعمة	Ditulis	<i>ni'matullāh</i>
زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakātul-fītri</i>

D. Vokal Pendek

َ	Fathah	Ditulis	A
ِ	Kasrah	Ditulis	I
ُ	Dammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang:

Fathah + alif	Ditulis	Ā
جاهلية	Ditulis	<i>Jāhiliyyah</i>
Fathah + ya' mati	Ditulis	Ā
يسعي	Ditulis	<i>yas'ā</i>
Kasrah + ya' mati	Ditulis	Ī
مجيد	Ditulis	<i>Majīd</i>
Dammah + wawu mati	Ditulis	Ū
فروض	Ditulis	<i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap:

Fathah + ya' mati	Ditulis	Ai
بينكم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
Fathah + wawu mati	Ditulis	Au
قول	Ditulis	<i>Qaul</i>

G. Vokal-vokal Pendek Yang Berurutan Dalam Satu Kata, Dipisahkan dengan Apostrof.

انتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
اعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

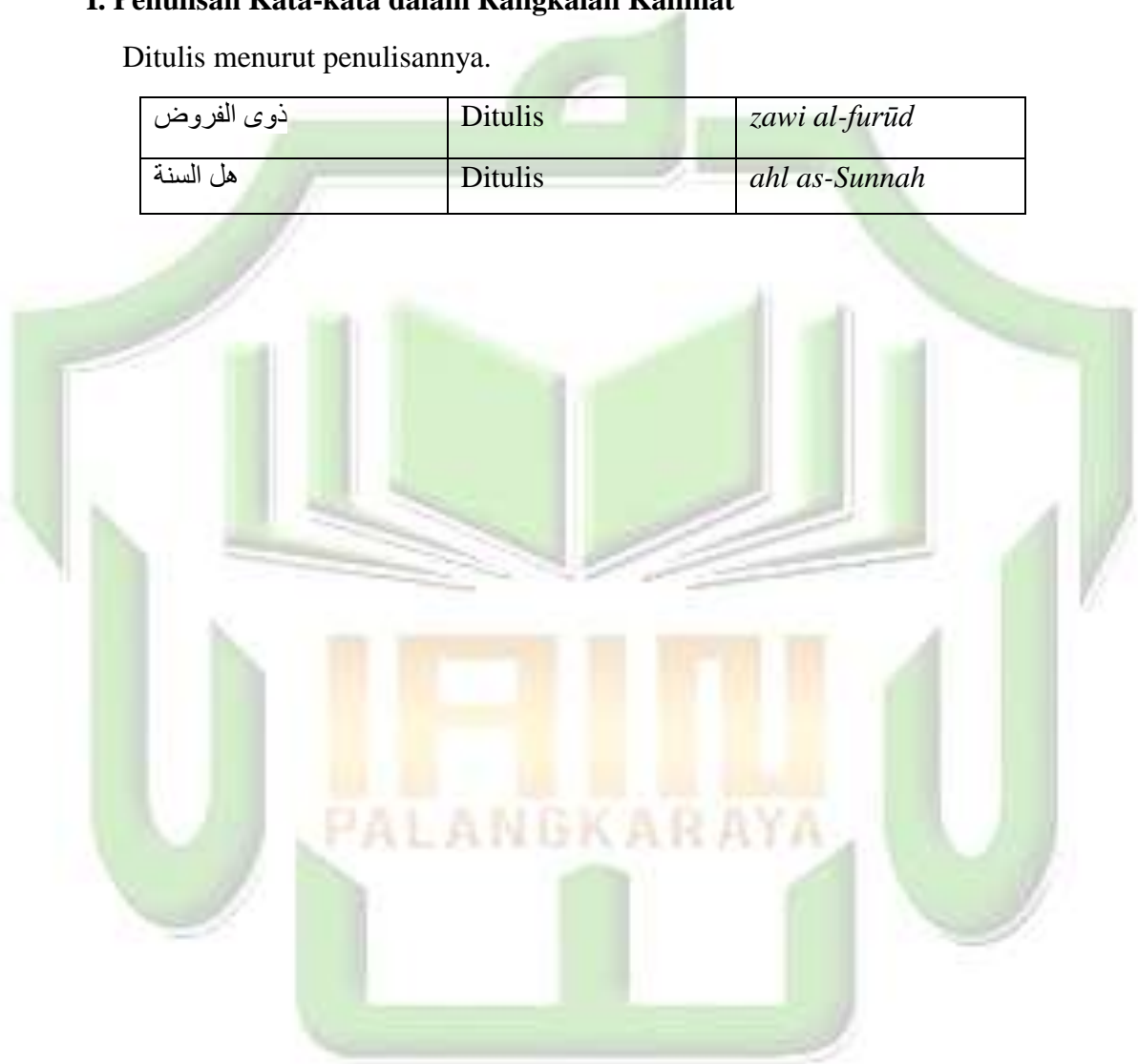
2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf “*l*” (el) nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisannya.

ذوى الفروض	Ditulis	<i>zawi al-furūd</i>
هل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>



DAFTAR ISI

PERSETUJUAN SKRIPSI	i
NOTA DINAS	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRAC	v
KATA PENGANTAR	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS	ix
MOTTO	x
PERSEMBAHAN	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penulisan	4
D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan	5

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu	7
-------------------------------	---

B. Landasan Teori.....	12
1. Bank Syariah	12
2. Pembiayaan.....	15
3. <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	24
C. Kerangka Pikir	36

BAB III METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian.....	38
B. Jenis Penelitian dan Pendekatan.....	38
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	39
D. Teknik Pengumpulan Data.....	41
E. Pengabsahan Data	43
F. Analisis Data	44

BAB IV HASIL PENELITIAN AN PEMBAHASAN

A. Profil BNI Syariah.....	46
1. Sejarah Berdirinya BNI Syariah Palangka Raya	46
2. Visi dan Misi BNI Syariah Palangka Raya	48
3. Struktur Organisasi.....	48
B. Gambaran Umum Produk Griya iB Hasanah Syariah Cabang Palangka Raya	58
C. Profil Karyawan dan Nasabah Pembiayaan Griya iB Hssana BNI Syariah Cabang Palangka Raya.....	64
D. Penyajian data	65

1. Prosedur pembiayaan musyararakah mutanaqisah pada BNI Syariah Cabang Palangka Raya.	65
2. Implementasi akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya.....	71
D. Analisis Data	82
1. Prosedur pembiayaan musyararakah mutanaqisah pada BNI Syariah Cabang Palangka Raya	82
2. Implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya	88
3. Tinjauan Fatwa DSN MUI pada implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya.....	91

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	98
B. Saran.....	99

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Penelitian Terdahulu.....	11
Tabel 3.1	Kerangka Pikir.....	37
Tabel 4.1	Kesesuaian Fatwa.....	95



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan perbankan di Indonesia sangat signifikan. Hal ini ditandai dengan peningkatan bank syariah dari waktu ke waktu. Salah satu upaya untuk meningkatkan pangsa pasar (*market share*) perbankan syariah di Indonesia harus mengembangkan produk yang lebih variatif dan kompetitif. Keterbatasan produk merupakan salah satu permasalahan yang ada pada perbankan syariah, sehingga produk yang ditawarkan sangat terbatas.¹

Perkembangan produk perbankan syariah harus berpedoman pada prinsip syariah dan juga mempertimbangkan ketentuan hukum positif yang ada. Hal tersebut penting agar terdapat keselarasan sehingga produk tersebut dapat diaplikasikan tanpa menimbulkan risiko hukum finansial bagi bank dikemudian hari.²

Perbankan syariah di Indonesia saat ini semakin meningkatnya perekonomian islam dan kebutuhan ekonomi untuk berbagai keperluan. Perbankan syariah memiliki peran penting dalam meningkatkan perekonomian di Indonesia khususnya di kota Palangka Raya, salah satunya seperti membantu masyarakat dengan menyalurkan dana bagi nasabah yang memerlukan pembiayaan.

¹ <https://www.kompasiana.com/ikayulip/572ac4d3f1927349059f6b6f/perkembangan-bank-syariah-di-indonesia>, Diakses pada 26 Juni 2019

² A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, h.36

Pembiayaan dari perbankan syariah sendiri lebih banyak kepada pembiayaan murabahah yaitu pembiayaan berbasis jual beli dengan presentasi 56,78% pada tahun 2016 menjadi 53,23% pada tahun 2017. Seiring dengan penurunan dominasi akad murabahah, akad musyarakah tahun 2017 meningkat dari 31,10% menjadi 34,87%. Tingginya pertumbuhan akad musyarakah terutama di dorong oleh pertumbuhan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yang meningkat sebesar 97,67% atau sebesar Rp.12,27 triliun menjadi Rp.24,83 triliun.³

Peningkatan akad musyarakah utamanya dikontribusikan oleh sektor rumah tangga yang sebesar Rp.15,13 triliun, meningkat dari tahun sebelumnya yang sebesar Rp.8,77 triliun. Selain itu, tingginya pertumbuhan akad musyarakah juga didorong oleh peningkatan penggunaan akad musyarakah disektor konstruksi sebesar Rp.6,7 triliun atau tumbuh sebesar 65,82% dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang sebesar Rp.10,22 triliun.

Perbankan syariah kini memiliki variatif baru pembiayaan salah satunya yaitu pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. *Musyarakah mutanaqisah* (MMQ) yaitu merupakan akad turunan dari akad musyarakah atau kongsi kerjasama antar dua pihak.⁴ *Musyarakah mutanaqisah* adalah akad kerjasama antara dua pihak (bank dengan

³ Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2017*, <https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/pages/laporan-perkembangan-keuangan-syariah-2017.aspx>, h.37. Diakses pada, 9 Juli 2019

⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Tteori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h.90

nasabah), dalam kepemilikan suatu aset yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ketangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

Lebih tepatnya *musyarakah mutanaqisah* atau *decreasing participation* yaitu perkongsian yang kepemilikan bersama, dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah, lama kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil. Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* oleh kalangan perbankan lebih banyak digunakan untuk produk konsumtif.

Bagi peneliti salah satu perbankan syariah yang memiliki perkembangan pesat saat ini yaitu bank BNI Syariah, khususnya Bank BNI Syariah Cabang Palangka Raya. Bank BNI Syariah Palangka Raya memiliki berbagai macam produk pembiayaan konsumtif.⁵ Adapun produk pada pembiayaan konsumtif itu diantaranya BNI Griya iB Hasanah, BNI Multiguna iB Hasanah, BNI Oto iB Hasanah, dan BNI Fleksi iB Hasanah.

Peneliti akan berfokus pada pembiayaan produk Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Palangka Raya. Pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan pembiayaan KPR dengan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah/ruko ataupun untuk membeli kavling siap bangun (KSB). Pembiayaan Griya iB Hasanah ini memiliki 2 pilihan akad

⁵ Observasi dan Wawancara dengan bagian Funding Administration BNI Syariah Cabang Palangka Raya tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, Pada Tanggal 14 Juni 2019, Pukul 11.03 WIB

yaitu akad murabahah dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pada produk ini, peneliti akan memfokuskan pada akad *musyarakah mutanaqisah* karena akad ini baru berjalan kurang lebih 2 tahun di Bank BNI Syariah Cabang Palangka Raya dan mulai tertariknya nasabah pada akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut sesuai dengan kebutuhannya.

Dilihat dari latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "**Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Griya iB Hasanah Di BNI Syariah Cabang Palangka Raya Ditinjau Dalam Fatwa DSN MUI**"

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pembiayaan pada akad *musyarakah mutanaqisah* di BNI Syariah Cabang Palangka Raya ?
2. Bagaimana implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya ?
3. Bagaimana tinjauan Fatwa DSN MUI pada implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya ?

C. Tujuan

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

1. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan pada akad *musyarakah mutanaqisah* di BNI Syariah Cabang Palangka Raya.

2. Untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya.
3. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Fatwa DSN MUI pada implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya.

D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian

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

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan khazanah ilmu pengetahuan kepada para akademisi guna mengetahui tentang implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya Ditinjau Dalam Fatwa DSN MUI.

2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis bagi BNI Syariah Cabang Palangka Raya, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan untuk meningkatkan kualitas dan menyusun strategi terbaik untuk pemasaran produk atau sistem pelayanan BNI Syariah Cabang Palangka Raya khususnya produk pembiayaan Griya iB Hasanah

E. Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi ini akan disajikan dalam sistematika penyusunan dan pembahasan yang terdiri dari 5 bab dimana disetiap bab terdiri dari sub-sub bab, yaitu:

Bab I terdiri dari pendahuluan dimana penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tinjauan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II terdiri dari landasan teori dimana penulis menguraikan tentang hal-hal yang bersangkutan dengan materi yang akan dibahas dalam penulisan penelitian ini dengan sumber dan referensi dari berbagai literatur.

Bab III terdiri dari metode penelitian yang menjelaskan mengenai lokasi penelitian, pendekatan dan jenis penelitian, sumber data, dan teknik pengumpulan data.

Bab IV terdiri dari hasil penelitian dan pembahasan yang akan dipaparkan data-data hasil penelitian secara rinci dan menyeluruh.

Bab V terdiri dari penutup merupakan uraian akhir dari penelitian yang dilakukan. Bab ini terbagi atas bagian kesimpulan dan saran dari penulis.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran peneliti beberapa peneliti yang sudah ada sebelumnya, mengenai Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya Ditinjau Dalam Fatwa DSN MUI, secara umum adapun penelitian tersebut diantaranya :

Penelitian pertama, penelitian Tri Mamik Rahayu (2018) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang”⁶ Rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah : 1. Bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqisah (mmq) pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang ? 2. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Populasi pada penelitian ini adalah Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

Hasil dari penelitian ini adalah implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB terdapat dua akad didalamnya (*Hybrid Contract*). Ada dua kontrak perjanjian dalam skim

⁶ Tri Mamik Rahayu, *Skripsi: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat IB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang*, Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2018.

pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yaitu *musyarakah mutanaqisah* dan kontrak ijarah. Akad *musyarakah* dalam pembiayaan ini hanya sebatas kerjasama untuk memiliki sebuah aset, sehingga tidak ada pembagian kerja dan bagi hasil dari akad *musyarakah*, sebaliknya bagi hasil ditimbulkan dari akad ijarah.

Korelasi atau keterkaitan anataa penelitian Tri Mamik Rahayu (2018) dengan penelitian penulis adalah terletak pada variabel implementasi akad *musyarakah mutanaqisah*.

Penelitian kedua, penelitian Rohmad (2016) dengan judul “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad *Musyarkah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008.”⁷

Rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah : 1. Apakah penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah memenuhi fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 ? 2. Bagaimana prinsip bagi hasil dari akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Semarang ? 3. Bagaimana penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) yang timbul dalam proses *musyarakah mutanaqisah* — ketika nasabah (*syarik*) memilih penggunaan prinsip ijarah dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi

⁷ Rohmad, Skripsi: Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad *Musyarkah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2018 (Studi Kasus di Bank Mumalat Kantor Cabang Semarang), Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo,2016.

di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang ? Populasi pada penelitian ini adalah Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang.

Hasil penelitian ini adalah dalam pelaksanaan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Namun, ada tidak sesuaian mengenai pembagian beban biaya yang timbul dalam akad (mmq). Bagi hasil yang diterapkan Bank Muamalat dengan memberikan proyeksi bagi hasil sesuai dengan ketentuan, yaitu bagi hasil akan mengikuti porsi kepemilikan modal. Bagi hasil yang didapatkan bank dianggap sebagai keuntungan dan bagi hasil nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi *Hishshah* bank. Dalam penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) dalam PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang dilakukan perperiode 2 tahun sekali. Penyesuaian harga sewa dilakukan karena terjadinya perubahan periode akad ijarah dan terdapat indikasi kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Korelasi atau hubungan antara penelitian Rohmad (2016) dengan penelitian penulis adalah terletak pada penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam praktik pembiayaan.

Penelitian ketiga, penelitian Mail (2013) dengan judul “Analisis Pembiayaan Murabahah Konsumtif dan Murabahah Produktif Terhadap Laba Pada PT. BNI Syariah Cabang Makassar. Rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adlah : 1. Apakah pembiayaan murabahah

konsumtif dan pembiayaan murabahah produktif berpengaruh terhadap laba pada PT. BNI Syariah Cabang Makassar ? 2. Apakah pembiayaan murabahah konsumtif dan pembiayaan murabahah produktif memberikan kontribusi yang sama terhadap peningkatan laba pada PT. BNI Syariah Cabang Makassar ?⁸

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa : 1. Secara persial murabahah konsumtif berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap retur non aset/laba/profitabilitas, hal tersebut diperkuat karena tingkat signifikansi yang diperoleh lebih besar dari standar yang digunakan yakni, 0,890 dari 0,05,2. Secara persial murabahah produktif berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap retur non aset atau laba, karna tingkat signifikansi yang diperoleh lebih besar dari standar yang digunakan yakni, 0,05 dari 0,0174.

Korelasi atau hubungan anatara penelitian Mail (2013) dengan penelitian penulis adalah terletak pada jenis produk yang diteliti yaitu pembiayaan konsumtif. Untuk mempermudah pemahaman terhadap bagian ini, dapat dilihat pada tabel 2.1 sebagai berikut :

⁸ Mail, *Skripsi: Analisis Pembiayaan Murabahah Konsumtif dan Murabahah Produktif Terhadap Laba Pada PT. BNI Syariah Cabang Makassar*, Makassar: Universitas Negeri Alauddin Makassar, 2013.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Judul, Tahun dan Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Tri Mamik Rahayu, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi di BANK Muamalat Indonesia Cabang Semarang (2016), menggunakan metode penelitian kualitatif.	Sama-sama membahas <i>musyarakah mutanaqisah</i> .	Terfokus kepada Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi di Bank Muamalat.
2.	Rohmad, Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad <i>Musyarkah Mutanaqisah</i> Perspektif Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 (2016), metode penelitian kualitatif.	Sama-sama membahas akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> .	Terfokus kepada Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad <i>Musyarkah Mutanaqisah</i> Perspektif Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 (2016).
3.	Mail, Analisis Pembiayaan Murabahah Konsumtif dan Murabahah Produktif Terhadap Laba Pada PT. BNI Syariah Cabang Makassar (2013), metode penelitian kuantitatif.	Sama-sama membahas produk pembiayaan konsumtif.	Terfokus kepada Analisis Pembiayaan Murabahah Konsumtif dan Murabahah Produktif Terhadap Laba Pada PT. BNI Syariah

Sumber : Dibuat oleh peneliti, 2019

B. Landasan Teori

1. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Pada dasarnya bank syariah berbeda dengan bank konvensional karena prinsip yang digunakan bank syariah itu adalah prinsip syariah. Menurut Perwaadmaja bahwa bank syariah adalah bank yang berprinsip Islam, dimana sistem operasional bank tersebut mengikuti ketentuan-ketentuan syariat Islam.⁹ Arifin menambahkan bahwa bank syariah sebenarnya mengadopsi sistem operasional perbankan yang ada sepanjang itu tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Bank syariah di Indonesia lahir sejak 1992. Bank syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penerimaan bunga dilarang dalam bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah. Bank syariah memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. Fungsi lainnya ialah

⁹ Sofinayah Ghufron, dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Jakarta: Renaisan, 2005, h.18

menyalurkan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerja sama usaha.

Kehadiran bank syariah ternyata tidak hanya dilakukan oleh masyarakat muslim, tetapi juga bank milik non-Muslim. Saat ini bank Islam sudah tersebar diberbagai negara-negara Muslim dan non-Muslim, baik benua Amerika, Australia, dan Eropa. Bahkan banyak perusahaan keuangan dunia seperti Citibank, ANZ, dan Chase Chemical Bank telah membuka cabang yang berdasarkan syariah.¹⁰

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Investor yang menemparkan dananya akan mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya yang disahkan dalam syariat islam. Bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan pada umumnya dalam akad jual beli dan kerjasama usaha. Imbalan yang diperoleh dalam margin keuntungan, bentuk bagi hasil, dan bentuk lainnya sesuai dengan syariat islam.¹¹

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan oleh bank

¹⁰ Tamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012, h.215

¹¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014, h.31-33

syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat diperbankan syariah harus tunduk pada syariat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariat Islam.

b. Produk Bank Syariah

Produk bank syariah terbagi tiga :¹²

1. Produk Pendanaan, yaitu dimana bank akan mengumpulkan dana nasabah dengan imbalan bonus atau nisbah bagi hasil. Produk tersebut berupa giro, tabungan dan deposito dengan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*.¹³
2. Produk Pembiayaan, yaitu dimana bank membiayai dananya kepada nasabah yang memerlukan. Ada 3 metode :
 - a. Jual beli dengan akad *murabahah*, *musyarakah*, dan *istishna*.
 - b. Bagi hasil dengan akad *mudharabah*, *musyarakah*, dan *musyarakah mutanaqisah*.
 - c. Sewa dengan akad *ijarah* dan sewa beli dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.
3. Produk Jasa, yaitu jasa yang ditawarkan kepada nasabah yang memerlukan, dan jasa tersebut merupakan sumber pendapatan bank selain dari pembiayaan. Jasa-jasa bank tersebut berupa *sharf*, *ijarah*, *kliring*, *safe deposit box*, *money changer*, dan jasa lainnya.

¹² Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, h.199

2. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit* unit.¹⁴ Pembiayaan atau financing yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

b. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan untuk pembiayaan tingkat makro dan pembiayaan tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat dengan pembiayaan semua permasalahan ekonomi umat dapat diatasi karena itu juga menghasilkan keuntungan bagi mereka. Secara mikro, adanya pembiayaan diharapkan seseorang yang kekurangan dana akan terpenuhi baik untuk keperluan produktif maupun konsumtif.

c. Jenis-jenis Pembiayaan

Pembiayaan secara garis besar terbagi menjadi dua jenis, pembiayaan produktif dan konsumtif. Pembiayaan produktif adalah

¹⁴ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2002, h.17

pembiayaan yang digunakan untuk tujuan-tujuan produktif atau keperluan usaha nasabah, sedangkan pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk keperluan konsumsi samata atau dihabiskan untuk memenuhi kebutuhan pribadi.¹⁵

Dalam perbankan syariah, pembiayaan terbagi menjadi empat prinsip :

1. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain : akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah*.
2. Pembiayaan dengan prinsip jual beli, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain : *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
3. Pembiayaan dengan prinsip sewa, akad yang digunakan secara garis besar adalah *ijarah*.
4. Pembiayaan dengan akad pelengkap, akad yang digunakan secara garis besar antara lain : *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, dan *kafalah*.¹⁶

d. Proses pembiayaan

Memberikan pembiayaan sangatlah tidak mudah bagi bank, maka dari itulah diperlukan tahapan-tahapan proses untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah. Adapun menurut Muhammad, proses pembiayaan terdiri analisis adalah identitas dan

¹⁵ Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, Jakarta: Tazkia Institute, 2002, h.219

¹⁶ Adiwarmar Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, h.97

karakter nasabah, kondisi usaha, analisis keuangan, analisis risiko pembiayaan, kesimpulan, dan rekomendasi.¹⁷

Sedangkan pada Rivai dan Veithzal, proses pembiayaan pada dasarnya disusun menjadi beberapa tahapan dibawah ini :¹⁸

1. Persiapan Analisis Pembiayaan

Dalam tahap ini, petugas-petugas bank atau *account officer* yang menangani hal ini haruslah kompeten. Hal ini dikarenakan kualitas hasil analisis tergantung pada tiga faktor : Sumber Daya Manusia (SDM), kelengkapan data analisis dan teknik analisis.

Dalam persiapan analisis ini juga *account officer* juga harus pandai dalam mencari informasi yang diperlukan, informasi tersebut mencakup semua keterangan dan data untuk bahan analisis yang terkait dengan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh pemohon. Prinsip kehati-hatian sangat ditekankan disini.¹⁹

2. Analisis Pembiayaan dalam Praktik

Analisis pembiayaan wajib dilakukan agar nantinya pembiayaan berjalan dengan lancar, aman, dan mencapai sasaran. Data-data yang sudah diperoleh dengan cara-cara tertentu akan dianalisis. Proses ini diperlukan untuk menilai kelayakan calon

¹⁷ Muhammad, *Manajemen Perbankan ...*, h.66-67

¹⁸ Veithzal Rivai dan Andrian Permana Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008, h.345

¹⁹ *Ibid.*,h.345

nasabah, meminimalisir risiko yang menghambat pembiayaan, serta menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.²⁰

Dalam menganalisis nasabah, bank menggunakan prinsip 5C, adapun yang dianalisis dengan prinsip ini antara lain :²¹

a. *Character*

Character menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur, tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajibannya membayar pinjamannya sampai dengan lunas. Selain itu *character* adalah keadaan watak/sifat dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Dalam hal ini bank ingin mengetahui bahwa calon debitur mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pelunasan kredit yang akan diterima.

b. *Capacity*

Capacity ini ditunjukkan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Kemampuan keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali atas pembiayaan yang diberikan oleh bank.

²⁰ Ibid.,h.345

²¹ Ibid.,h.346

c. *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah dana pribadi yang dimiliki oleh calon debitur atau berapa banyak dana yang akan dibiayai oleh calon debitur. Semakin besar modal yang dimiliki oleh calon debitur akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan pembiayaan. Dalam hal ini calon debitur merupakan perusahaan.

Apabila calon debitur perorangan dan tujuan pembiayaannya jelas, seperti misalnya untuk pembelian rumah, maka analisis *capital* tersebut dapat diartikan sebagai uang muka yang dibayarkan oleh calon debitur kepada pengembang. Dengan demikian, semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh debitur untuk membeli rumah tersebut, semakin meyakinkan bagi bank bahwa pembiayaan tersebut kemungkinan akan lancar.

d. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan/agunan yang diberikan oleh calon debitur atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan pembayaran kedua, artinya apabila debitur tidak

dapat membayar angsuran dan termasuk dalam pembiayaan macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan.

e. *Condition*

Condition merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon debitur dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon debitur dimasa yang akan datang.

Dalam praktik perbankan, untuk calon nasabah yang mengajukan pembiayaan konsumtif, maka pada umumnya bank tidak melakukan analisis terhadap condition yang dilakukan dengan calon debitur. Namun bank, akan mengaitkan antara tempat kerja debitur dengan kondisi ekonomi saat ini dan saat yang akan mendatang.

Untuk mendapatkan gambaran mengenai hal tersebut, perlu diadakan penelitian mengenai beberapa hal, antara lain:

1. Keadaan konjungtor.
2. Peraturan-peraturan pemerintah.
3. Situasi, politik dan perekonomian dunia.
4. Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran. Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan adalah :

Pemasaran, kebutuhan daya beli masyarakat, luas pasar, perubahan mode, bentuk persaingan, peranan barang substitusi dan lain-lain.

Teknis produksi, perkembangan teknologi, tersedianya bahan baku, dan cara penjualan dengan sistem cash atau pembiayaan. Peraturan pemerintah, kemungkinan pengaruhnya terhadap produk yang dihasilkan, misalnya dilarangnya jenis barang tertentu untuk dipasarkan.

3. Dokumentasi Pembiayaan

Semua kegiatan yang terkait dengan pembiayaan kepada calon nasabah (pemohon) harus direkam dalam bentuk dokumen apapun, agar mampu mengatasi situasi mendatang yang tidak diinginkan. Dokumen-dokumen tersebut harus diusahakan selengkap mungkin sebelum calon nasabah menerima pembiayaan (*disbursement*), agar risiko dapat diminimalisir.²²

Untuk dokumen yang harus dilengkapi, minimal meliputi faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Bentuk hukum perusahaan, izin domisili dan izin usaha.
- b. Surat kuasa berhak meminjam beserta surat-surat kuasa lainnya yang diperlukan.
- c. Proposal, *commitmen letter* dan perjanjian pembiayaan.
- d. Jenis-jenis peningkatan jaminan dan surat-surat lainnya.

²² Ibid.,h.349

- e. Prasyarat dan syarat pembiayaan.
- f. Pembebanan provisi, *commitmen fee*, biaya materai dan lain-lain.

4. Finansial Disbursement

Setelah membuat dan mempersiapkan dokumen selengkap mungkin, maka pembiayaan dapat direalisasikan kepada nasabah. Dengan dimulainya pembiayaan, maka bank harus segera mempersiapkan perangkat pencarian, seperti pembukaan rekening, pembiayaan pinjaman, buku cek, *bilyet giro*, dan lain-lain.²³

5. Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

Karena proses berjalannya pembiayaan akan selalu mengalami perubahan-perubahan tertentu, hal ini perlu dipantau dan diawasi oleh bank agar dampak perubahan yang mempengaruhi kondisi keuangan nasabah dapat dipantau sedini mungkin. Tidak hanya itu, sistem pemantauan yang digunakan adalah *early warning system*, sistem yang pemantauan dengan indikasi sinyal-sinyal dibawah ini :²⁴

- a. *Signs from finansial statement*, berupa status keuangan seperti neraca pemasukan dan pengeluaran.
- b. *Signs from borrower conduct bussiness*, berupa produktivitas dan kelancaran usaha nasabah.

²³ Ibid.,h.350

²⁴ Ibid.,h.350

- c. *Signs from borrower behaviour*, watak nasabah perlu diawasi, ini dapat pembiayaan semakin terhambat.
- d. *Signs from economic*, keadaan ekonomi mempengaruhi sektor bisnis serta perubahan dan pergerakan pasar.

Dalam mengawasi kegiatan pembiayaan kepada nasabah, bank harus melakukan pengawasan dengan memperlihatkan tiga aspek pokok, yaitu :²⁵

- a. Aspek administratif, meliputi tata usaha dan penguasaan pembiayaan, dari awal mengajukan pembiayaan hingga pelunasan.
- b. Aspek supervisi, perkembangan pembiayaan kepada nasabah harus terus-menerus diawasi agar dapat diketahui status kolektibilitas pembiayaannya.
- c. Aspek penagihan, dengan pengawasan intensif diharapkan nasabah membayar angsuran sesuai schedule yang disepakati, terutama saat terlihat sinyal-sinyal penurunan kemampuan/kemauan membayar nasabah sehingga risiko tidak terjadi.

Dengan begitu, bank dapat menyiapkan tindakan-tindakan yang tepat terhadap sesuatu yang tidak diinginkan. Selain itu, bank harus menetapkan standart baku yang menjadi pedoman dasar pada penentuan kolektibilitas pembiayaan.

²⁵ Ibid.,h.351

6. Pelaporan Pembiayaan

Hasil dari pemantauan dan pengawasan akan direkam (didokumentasikan) dan kemudian dibuat laporan. Laporan tersebut berupa seputar data nasabah dan pembiayaan yang diberikan. Laporan pembiayaan ini akan dibutuhkan untuk kepentingan pribadi dan pihak-pihak lain yang membutuhkan, seperti anggota sindikasi/konsorium dan pihak ketiga lainnya.²⁶

3. *Musyarakah Mutanaqisah*

a. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

Sebelum masuk ke bagian *musyarakah mutanaqisah*, akan dijelaskan terlebih dahulu apa itu *musyarakah*. Secara etimologis, *musyarakah* atau *syirkah* atau *syarikah* merupakan pencampuran atau kemitraan dari pihak-pihak yang bermitra.

Al-musyarakah terdiri dari dua jenis, yaitu *musyarakah* kepemilikan disebabkan waris atau wasiat maupun kondisi lainnya, dan *musyarakah akad* yaitu karena disebabkan oleh kesepakatan. *Musyarakah akad* terdiri dari lima macam, yaitu *syirkah inan*, *mufawadhah*, *wujuh*, *a'mal* dan *mudharabah*.

Nasrun Haroen membagi *syirkah uqud* sebagai berikut :²⁷

- 1) *Syirkah inan*, yaitu perserikatan atas modal yang jumlahnya tidak harus sama antara yang bersekutu dengan pembagian untung yang sama.

²⁶ Ibid.,h.351

²⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, h.168-172

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

Berdasarkan Pedoman Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) musyarakah terbagi menjadi dua yaitu :²⁸

1) Musyarakah Permanen

Musyarakah permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan saat akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad (PSAK No.106 par.04). didalam musyarakah permanen, bagian setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap sampai berakhirnya masa akad.

2) Musyarakah Menurun/*Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah mutanaqisah berasal dari dua kata musyarakah dan mutanaqisah. Secara bahasa musyarakah berasal

²⁸ Kautsar Riza Salman, Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah, Jakarta: Akademia Permata, 2012. h.247

dari kata syaraka berarti bekerjasama, berkongsi, berserikat, atau bermitra (*cooperation, partnership*). Musyarakah adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan. Dan mutanaqisah berarti mengurangi secara bertahap (*to diminish*).

Mutanaqisah adalah berkurangnya suatu aset pada salah satu pihak, secara berkala ataupun bertahap sampai menjadi utuh untuk dimiliki oleh salah satu pihak.

Jadi *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh untuk dimiliki satu pihak.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang *Musyarakah Munataqisah* adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, didalam musyarakah menurun, bagian pemilik modal atau bank dialihkan secara bertahap kepada mitra, sehingga bagian modal pemilik dana atau bank akan menurun dan pada

akhir masa akad, mitra akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.²⁹

Pada *musyarakah munataqisah*, pengembalian pokok investasi bank oleh nasabah dilakukan sesuai dengan jadwal dan jumlah yang ditentukan bersama pada saat akad musyarakah dilakukan. Dalam *musyarakah mutanaqisah* ini ada beberapa dasar hukum yang menjadi landasan implementasi akad musyarakah mutanaqisah, dasar hukum dari *musyarakah mutanaqisah* ini adalah sebagai berikut :

1) Al-Qur'an

QS. Al-Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ
إِلَّا مَا يَتَلَبَّسُ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا
يُرِيدُ

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. (Q.S Al Maa-idah 5:1).³⁰

²⁹ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.250

³⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2010), h. 437

QS. Shaad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعْمِكَ إِلَىٰ نَعَايِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ
وَضَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya:

Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyangkur sujud dan bertaubat. (Q.S Shaad 38 : 24).³¹

2) Hadist

Hadist riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah:

عَنْ كَثِيرِ بْنِ قَيْسٍ عَنِ أَبِي الدَّرْدَاءِ قَالَ : سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ : مَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ
فِيهِ عِلْمًا سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ (رواه ابن ماجه)

Artinya:

“Dari Abu Hurairah, dia memarfukannya (menyandarkannya kepada Nabi Shallallahu Alaihi wa Sallam), ia berkata: Sesungguhnya Allah berfirman: "Aku adalah yang ketiga dari dua yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati temannya. Maka jika ia (salah satunya) mengkhianatinya (teman yang lain), Aku keluar di antara keduanya."³²

³¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*,...,h.106

³² Muhammad Abdul Aziz Al-Kholidi, *Sunan Abi Dawud*, Juz III, (Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, 1996), h. 462

Hadist Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin’ Auf al-Muzani. Nabi Muhammad SAW bersabda :

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَى حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَى حَرَامًا.

Artinya:

“Perdamaian diantara kaum muslimin itu boleh, kecuali perdamaian yang mengharamkan sesuatu yang halal atau menghalalkan sesuatu yang haram.”³³

3) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/ XI/ 2008. Di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 ini ada beberapa ketentuan mengenai *musyarakah munataqisah*. Ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini adalah sebagai berikut :³⁴

Ketentuan Umum :

(a) *Musyarakah Mutanaqisah* adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

³³ Ibnu Qudamah, Al- Mughni, Juz VI, Penerjemah: Misbah, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), h. 289-290.

³⁴ M. Ichwan Sam, dkk, Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI, Jakarta: Erlangga, 2014, h.404-412.

- (b) Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
- (c) Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah musyarakah* yang bersifat musya.
- (d) Musyarik adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Ketentuan Hukum :

Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh.

Ketentuan Akad :

- (a) Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai (jual beli).
- (b) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
- (c) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
- (d) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- (e) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishahnya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.

Ketentuan Khusus :

- (a) Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di ijarahkan kepada syarik atau pihak lain.
- (b) Apabila aset musyarakah menjadi objek ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang dis...
- (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/ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset musyarakah, syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad.
- (e) Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

b. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan atau petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu

teransaksi.³⁵ Karena *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad maka rukun dan syaratnya harus sesuai dengan rukun dan syarat suatu perikatan. Ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu *al-'aqidain, mahall al-'aqh, maudhu'al-aqd dan sighat al-'aqd*.

1. Subjek Perikatan (*al-'aqidain*) adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengembalian hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua manusia dan badan hukum. Dalam akad *musyarakah*, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi *musyarakah* harus cakap hukum, serta berkompoten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan. Para mitra harus memperhatikan hal-hal yang terkait dengan ketentuan syar'i transaksi *musyarakah*. Berdasarkan fatwa DSN Nomor 8 Tahun 2000 disebutkan bahwa setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan serta setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musyarakah* dalam proses bisnis normal. Dalam hal pengelolaan aset, setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktivitas *musyarakah* dengan memperhatikan

³⁵ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005. h.49-50

kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja. Kedati demikian seorang mitra tidak diizinkan meninvestasikan dana untuk kepentingan sendiri.

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

Berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 8 Tahun 2000 dalam akad musyarakah, objek akad musyarakah meliputi tiga aspek yaitu.³⁶

³⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, h. 337-338.

a. Modal

- 1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri atas aset perdagangan seperti barang-barang, properti dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
- 2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain kecuali atas dasar kesepakatan.
- 3) Pada prinsipnya dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

b. Kerja

- 1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah, akan tetapi kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
- 2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

c. Keuntungan dan kerugian

- 1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
 - 2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
 - 3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya.
 - 4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
 - 5) Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal
3. Tujuan Perikatan (*maudhu' al-aqd*) adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut :
- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
 - b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
 - c. Tujuan akad harus dibenarkan syara'.

4. *Ijab dan Qabul (shighat al-'aqd)* merupakan suatu ungkapan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sementara kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ijab dan kabul dalam transaksi musyarakah harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).³⁷ Akad penerimaan dan penawaran yang disepakati harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak. Akad selanjutnya dituangkan secara tertulis melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara yang lazim dalam suatu masyarakat bisnis.

C. Kerangka Pikir

Perkembangan perbankan di Indonesia sangat signifikan. Hal ini ditandai dengan peningkatan jumlah bank syariah dari waktu ke waktu. Salah satu upaya untuk meningkatkan pangsa pasar (*market share*) perbankan syariah di Indonesia harus mengembangkan produk yang lebih variatif dan kompetitif.

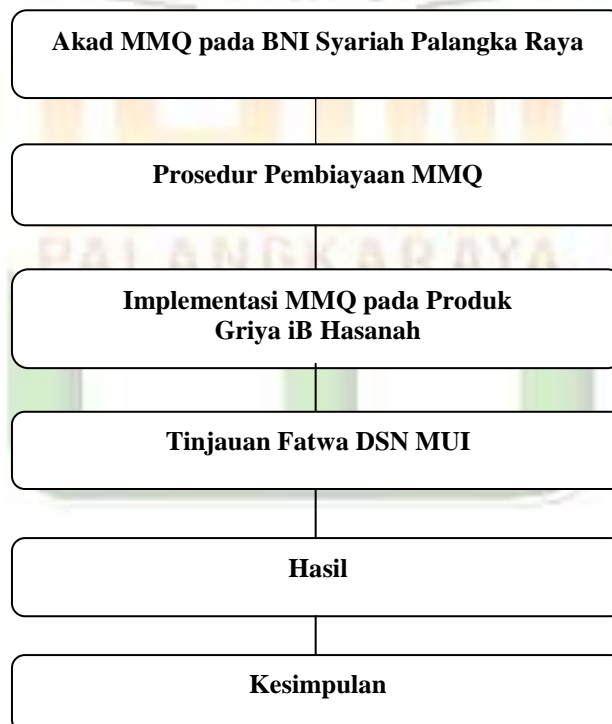
Pengembangan produk perbankan syariah harus berpedoman pada prinsip syariah dan juga mempertimbangkan ketentuan hukum positif yang ada. Hal tersebut penting agar terdapat keselarasan sehingga produk tersebut

³⁷ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer Berdasarkan PAPS 2013*, Jakarta: Salemba Empat, 2016, h. 139

dapat di aplikasikan tanpa menimbulkan risiko hukum finansial bagi bank dikemudian hari

Penelitian ini berjudul tentang Impelementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya, dapat dipahami bahwasannya besarnya keinginan nasabah untuk memiliki suatu barang dengan mengajukan pembiayaan pada Bank membuat BNI Syariah menerapkan produk pembiayaan konsumtif dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pemenuhan keinginan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* diharapkan mampu membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan konsumtifnya. Adapun kerangka pikir penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1
Kerangka Pikir



Sumber: Dibuat oleh peneliti, 2019

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Adapun penelitian ini dilakukan selama 2 bulan dari bulan September sampai dengan bulan Oktober, terhitung sejak proposal ini disetujui.

2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilaksanakan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang beralamat di jalan Ahmad Yani No.59 Palangka Raya, link website www.bnisyariah.co.id. Alasan penulis melakukan penelitian di BNI Syariah adalah karena BNI Syariah merupakan salah satu bank yang menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah*.

B. Jenis dan Pendekatan Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis, sedangkan secara sederhana metode pengamatan penelitian lapangan (*field research*) dapat didefinisikan yaitu secara langsung mengadakan pengamatan untuk memperoleh informasi yang diperlukan.

2. Pendekatan Penelitian

Kualitatif deskriptif merupakan salah satu dari jenis pendekatan penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian kualitatif. Pendekatan penelitian kualitatif deskriptif untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi. Penelitian ini menafsirkan dan menguraikan data yang bersangkutan dengan situasi yang sedang terjadi, sikap serta pandangan yang terjadi di dalam suatu masyarakat, pertentangan antara dua keadaan atau lebih, hubungan antar variabel yang timbul, perbedaan antar fakta yang ada serta pengaruhnya terhadap suatu kondisi, dan sebagainya.³⁸

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah suatu yang diteliti baik orang, tempat, benda, ataupun lembaga (organisasi). Penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling. Teknik purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu.³⁹

Berdasarkan hal di atas peneliti mengambil subjek penelitian berdasarkan kriteria yang diambil oleh peneliti, yang menjadi

³⁸ M. Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988, h.88

³⁹ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif Panduan Penelitian Beserta Contoh Proposal Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015, h.72

subjek penelitian adalah karyawan BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang meliputi :

a. Staf Funding Administration meliputi 1 orang.

Dengan kriteria sebagai berikut :

1. Merupakan karyawan BNI Syariah Cabang Palangka Raya.
2. Mengetahui transaksi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah.

b. Staf Sales Marketing meliputi 1 orang.

Dengan kriteria sebagai berikut :

1. Merupakan karyawan BNI Syariah Cabang Palangka Raya.
2. Mengetahui pemasaran produk pembiayaan

c. Staf Processing meliputi 1 orang.

Dengan kriteria sebagai berikut :

1. Merupakan karyawan BNI Syariah Cabang Palangka Raya.
2. Mengetahui analisis pembiayaan

d. Informan meliputi nasabah pembiayaan produk Griya iB Hasanah berjumlah 2 orang dengan kriteria sebagai berikut :

1. Nasabah yang sudah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah*.
2. Nasabah yang sudah menjalani pembiayaan Griya iB Hasanah yang selama lebih dari 1 tahun.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sifat keadaan dari suatu benda, orang atau yang menjadi pusat perhatian dan sasaran penelitian. Sifat keadaan dimaksud bisa berupa sifat, kuantitas yang bisa berupa perilaku, kegiatan, pendapat, pandangan penilaian, sikap pro-kontra, simpati-antipati, keadaan batin dan juga berupa proses. Adapun objek dalam penelitian ini adalah Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya di Tinjau Dalam Fatwa DSN MUI.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi.

1. Observasi

Observasi menurut Nawawi dan Marini adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala dalam objek penelitian. Menurut Patton, tujuan observasi adalah mendeskripsikan setting (nilai baru) yang dipelajari, aktifitas-aktifitas yang berlangsung, orang yang terlibat dalam aktifitas, dan makna kejadian dilihat dari perspektif mereka yang terlihat dalam kejadian yang amati tersebut.⁴⁰ Fungsi dari observasi ini sendiri adalah memperoleh

⁴⁰ S. Nasution, *Metode Rresearch*, Jakarta: Bumi Aksara, 2004, h.98

data terkait Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Konsumtif di Bank BNI Syariah Palangka Raya.

2. Wawancara

Wawancara sebagaimana yang diutarakan Estenberg “*a meeting of two persons to change information and idea through question and responses, resulting in communication and joint construction of meaning about a particular topic*”. Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.⁴¹

Teknik pengumpulan data ini digunakan untuk memperoleh informasi-informasi terkait prosedur/pedoman BNI Syariah Cabang Palangka Raya dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, implemementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah, dan apakah prosedur sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi dokumen merupakan

⁴¹ Husein Umar, *Riset Pemasaran dan Perilaku Konsumen*, Jakarta: Pt Gramedia Pustaka Utama, 2000, h. 130.

pelengkap dan pengguna metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.⁴²

Data-data dikumpulkan dengan teknik dokumentasi cenderung merupakan data sekunder, yaitu berupa dokumen yang berhubungan dengan dokumen-dokumen tersebut meliputi :

- a. Profil perusahaan yang berisi gambaran umum dari Bank BNI Syariah Palangka Raya.
- b. Struktur organisasi Bank BNI Syariah Palangka Raya.
- c. Strategi pemasaran, produk dan jumlah nasabah Bank BNI Syariah Palangka Raya.

E. Pengabsahan Data

Keabsahan data yang peneliti gunakan adalah teknik triangulasi. Teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Menurut Denzin yang dikutip Moleong ada empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik, dan teori.⁴³

Triangulasi yang peneliti gunakan dalam penelitian ini meliputi triangulasi teori dan triangulasi sumber. Triangulasi teori yaitu membandingkan beberapa teori yang terkait secara langsung dengan data

⁴² Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2011, h.32

⁴³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT RosdaKarya, 2002, h.178

penelitian.⁴⁴Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Hal itu dapat dicapai dengan jalan: (1) membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara; (2) membandingkan apa yang dikatakan pihak bank di depan umum; (3) membandingkan apa yang tertera di website resmi bank dan brosur; (4) membandingkan keadaan dan perspektif bank dengan berbagai pendapat dan pandangan nasabah; (5) membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

F. Teknik Analisis Data

Dalam analisis data diperlukan beberapa tahapan, seperti yang diungkapkan Bungin dalam bukunya *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, yakni:

1. *Data Collection* atau koleksi data adalah pengumpulan data dengan analisis data, yang mana data tersebut diperoleh selama melakukan pengumpulan data tanpa proses pemilahan.
2. *Data reduction*, yaitu pengolahan data yang mencakup kegiatan mengikhtiarkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin, dan memilah-milahnya ke dalam satuan konsep tertentu, kategori tertentu atau tema tertentu.

⁴⁴ *Ibid*, h.72.

3. Data *display* atau penyajian data ialah data yang dari kenceh penelitian dipaparkan secara ilmiah oleh peneliti dengan tidak menutupi kekurangan.
4. *Conclusion drawing* atau penarikan kesimpulan dengan melihat kembali pada reduksi data display sehingga kesimpulan yang diambil tidak menyinggung.⁴⁵



⁴⁵ Burhan Bungin, *Analisis data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003, h. 69-70

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil BNI Syariah

1. Profil BNI Syariah Palangka Raya

a. Sejarah Berdirinya BNI Syariah Palangka Raya

BNI Syariah adalah lembaga perbankan di Indonesia. BNI Syariah semula bernama Unit Usaha Syariah Bank Negara Indonesia yang merupakan anak perusahaan PT BNI, Persero, Tbk. Sejak tahun 2010, Unit Usaha BNI Syariah berubah menjadi bank umum syariah dengan nama PT Bank BNI Syariah.⁴⁶

Berdasarkan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP. GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT. BNI Syariah. Di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* 1 tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan

⁴⁶ Sejarah BNI Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah>, Diakses pada tanggal 13 September 2019.

diterbitkannya UU No. 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Selanjutnya, pada bulan Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point*. Termasuk kantor cabang di Palangka Raya yang telah diresmikan pada 16 Juli 2012 yang beralamat di jalan A. Yani No. 59. Kantor cabang tersebut memiliki lokasi yang strategis karena berdekatan langsung dengan pasar rakyat yang paling besar di kota Palangka Raya.

Bank BNI Syariah membuka cabang di Palangka Raya pada tanggal 06 Juli 2011 Untuk wilayah Kalimantan Tengah. Bank BNI Syariah Cabang Palangka Raya merupakan cabang ke- 44. Keberadaan Bank BNI Syariah di Palangka Raya sebagai wujud partisipasi dalam upaya bersama untuk menciptakan percepatan ekonomi baik mikro, menengah maupun makro khususnya dalam penerapan sistem bagi hasil yang kompetitif oleh Bank BNI Syariah. Mengenai lokasi gedung Bank BNI Syariah cabang Palangka Raya terletak di Jl. Ahmad Yani No. 52 Kelurahan Pahandut Kecamatan Pahandut, gedung yang digunakan merupakan kompleks pertokoan yang telah dilakukan perbaikan sedemikian rupa sehingga menjadi gedung perbankan yang nyaman

dan menarik. Adapun kode Bank BNI Syariah adalah 844 dengan Telp. Kantor (0536) 3224863 dan fax (0536) 3224870.

b. Visi dan Misi BNI Syariah

BNI Syariah memiliki visi dan misi sebagai berikut, visi dari BNI Syariah adalah menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja. Sedangkan misi BNI Syariah adalah sebagai berikut :

1. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
 2. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
 3. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
 4. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berinfestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
 5. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.
- c. Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Palangka Raya

Sama halnya seperti bentuk-bentuk perusahaan lain yang mana selalu ada seorang pemimpin yang berkewajiban untuk mengatur dan mengawasi jalannya perusahaan. Begitu pula Perbankan Syariah, tidak terkecuali BNI Syariah cabang Palangka Raya. Untuk BNI Syariah cabang Palangka Raya struktur operasionalnya dipimpin oleh seorang *Branch Manager* yang membawahi *Operational*

Manager dan beberapa jabatan lain sesuai struktur organisasi mereka. Adapun struktur operasional BNI Syariah cabang Palangka Raya yaitu:⁴⁷

1. Pimpinan Cabang (Branch Manager)

Branch Manager merupakan jabatan tertinggi dalam suatu cabang bank, dimana jabatan ini berposisi sebagai pemimpin dari suatu bank cabang. Tugas seorang Branch Manager adalah :

- a) Menetapkan rencana kerja dan anggaran, sasaran utama dan tujuan yang akan dicapai.
- b) Menyelia (mengarahkan), mengendalikan dan menawasi secara langsung unit-unit kerja menurut tugasnya pelayanan nasabah, pengembangan an pengendalian usaha serta pengelolaan administrasi dilingkungan cabang dan cabang pembantu.
- c) Memasarkan produk dan jasa-jasa BNI Syariah kepada nasabah serta menggali calon nasabah potensial dalam rangka meningkatkan bisnis dan hasil usaha serta menguasai pasar didaeah kerjanya.

2. Wakil Pemimpin Bidang Operasional

Merupakan jabatan pimpinan yang membawahi bagian operasional seperti *Back Office*, *Front Office* (*teller*, *cs*, *satpam*) dan *Personalia* (*driver* dan *ob*). Adapun tugas seorang *Operational Manager* adalah :

⁴⁷ Dokumentasi PT. Bank BNI Syari'ah Cabang Palangka Raya.

- a) Menyelia kegiatan pelayanan administrasi di *front office* dan *back office* dengan mengupayakan pelayanan yang optimal.
- b) Menyelia dan berpartisipasi aktif terhadap unit-unit yang dibawahnya dan memantau, memastikan bahwa perbaikan/penyempurnaan atas temuan pemeriksaan/saean yang diberikan auditor.

3. Audit Intern/Resident Auditor (BIC)

Merupakan bagian yang membantu proses audit bank, di mana bagian ini mensortir data-data yang masuk atau keluar dan apabila terjadi kesalahan input dapat dilakukan perbaikan melalui bagian ini. Adapun tugas dari audit intern adalah:

- a) Menyelia langsung dan berpartisipasi aktif dalam usaha pengawasan/pemeriksaan atas transaksi keuangan dan rekening.
- b) Melakukan pemeriksaan khusus/mendadak terhadap berbagai kegiatan harian/manajemen cabang.
- c) Mempersiapkan laporan pekerjaan pada pemimpin cabang dan pemimpin divisi.

4. Penyelia Unit Pemasaran Bisnis (*Consumer Sales Head* dan *SME Financing Head*)

Tujuan utama dari bagian pemasaran adalah mencapai target laba perusahaan melalui pencapaian laba cabang sesuai dengan RKAT yang telah ditetapkan dan disepakati dengan cara

melakukan penghimpunan Dana yang selanjutnya dilakukan penyaluran pembiayaan produktif maupun konsumtif kepada masyarakat dan menjaga kualitasnya. Adapun tugas utama seorang pemasaran adalah:

- a) Memasarkan produk dan jasa perbankan kepada nasabah.
- b) Mengelola permohonan pembiayaan.
- c) Melakukan pemantauan nasabah dan kolektabilitas pembiayaan.

5. Pengelola Pembiayaan/Unit Support Pembiayaan (*Sales Officer*)

Merupakan bagian yang membantu pemasaran dalam hal menganalisis nasabah yang akan melakukan pembiayaan terhadap bank terutama dalam hal administrasi pembiayaan. Adapun tugas seorang pengelola pembiayaan/ unit support pembiayaan adalah:

- a) Memasarkan produk dan jasa perbankan kepada nasabah/calon nasabah.
- b) Mengelola permohonan pembiayaan ritel, pemantauan nasabah, kolektibilitas pembiayaan.
- c) Melakukan penelitian potensi ekonomi daerah dan menyusun peta bisnis.
- d) Membina hubungan saling menguntungkan dengan para debitur dan pihak sumber dana.

6. Asisten Pemasaran (*Sales Assistant*)

Merupakan bagian yang membantu bagian pemasaran dalam memasarkan produk-produk bank seperti tabungan, dan pembiayaan konsumtif. Adapun tugas utama seorang asisten pemasaran adalah:

- a) Memasarkan dan mengelola pembiayaan standart.
- b) Membina hubungan dan memantau aktifitas nasabah *wholesale dan middle*.
- c) Membantu mengelola produk dan jasa perbankan, penelitian ekonomi daerah dan menyusun peta bisnis.

7. Penyelia Unit Pelayanan Nasabah (*Costumer Service Head*)

Merupakan bagian yang bertanggung jawab dalam mengawasi kegiatan pelayanan dan semua transaksi yang berhubungan langsung dengan keluar masuknya uang pada bank. Adapun tugas utama seorang penyelia unit pelayanan nasabah adalah:

- a) Melayani semua jenis transaksi kas/uang tunai, pemindahan dan kliring.
- b) Melayani kegiatan eksternal, payment point, kas mobil, kantor kas dan cabang pembantu.
- c) Mengelola kas besar.

8. Asisten Pelayanan Jasa (*Costumer Service*)

Merupakan salah satu dari unit pelayanan nasabah yang membantu penyelia unit pelayanan nasabah dalam hal pelayanan permintaan transaksi yang sering kali berhadapan langsung dengan nasabah.

9. Asisten Pelayanan Uang Tunai (*Teller*)

Seorang asisten pelayanan uang tunai/teller bertugas dengan cash in dan cash out uang pada setiap transaksi.

10. Asisten Transaksi DN/LN (*SME Account Officer/SAO*)

Adapun tugas utama seorang asisten transaksi DN/LN adalah:

- a) Mengelola administrasi back office transaksi delegasi pembiayaan dan jenis DN lainnya.
- b) Melaksanakan entry transaksi keuangan secara kliring.
- c) Mengelola komunikasi cabang.
- d) Menyelesaikan transaksi DPK (Dana Pihak Ketiga).

11. Penyelia Unit Operasional

Merupakan bagian yang menangani dalam hal analisis proses dan tata cara pembiayaan berupa surat-surat kontrak (perjanjian) dan kelengkapan dokumen lainnya yang dapat mendukung aktivitas dan pengesahan permintaan pembiayaan nasabah.

12. Analisis Pembiayaan (*Consumer Processing*)

Merupakan bagian yang menganalisis data dan informasi calon debitur yang akan melakukan pembiayaan terhadap bank terutama dalam hal identitas calon debitur, status hukum calon

debitur, dan aktivitas pembiayaan calon debitur pada perusahaan perbankan lainnya yang dapat dilihat melalui data base nasabah di Bank Indonesia.

13. Asisten Administrasi Pembiayaan (*Colecction Asissten*)

Merupakan salah satu bagian yang berhubungan penting dengan operasional dan analisis pembiayaan debitur dalam hal memantau aktivitas pembayaran angsuran pembiayaan debitur.

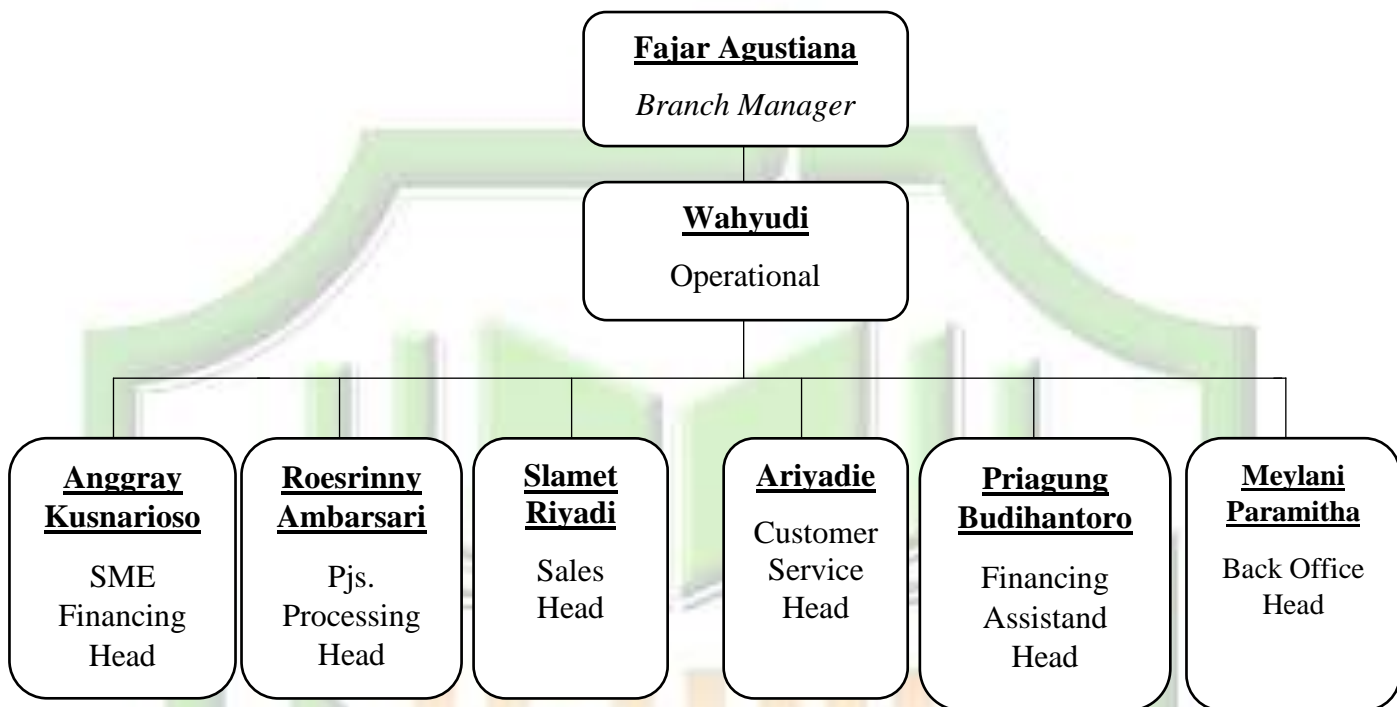
14. Penyelia Unit dan Umum (*General Affair Head*)

Merupakan bagian yang bertugas mengatur dan mengawasi aktivitas logistik dan urusan rumah tangga di dalam bank, seperti mengatur jadwal dan kontroling kinerja security, cleaning service, dan driver.

15. Asisten Administrasi Umum

Merupakan bagian yang membantu tugas dari penyelia keuangan dan umum.

Bagan 4.1
Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Palangka Raya
Struktur Organisasi
BNI Syariah Cabang Palangka Raya



Sumber : Dibuat oleh peneliti berdasarkan dokumen BNI Syariah Cabang Palangka Raya, 2019

d. Produk-Produk BNI Syariah

Bank syariah menghadirkan produk-produk yang menjawab kebutuhan nasabah, mulai dari individu, usaha kecil, hingga institusi, dilengkapi dengan kenyamanan dan kemudahan nasabah. Apapun segala kebutuhan nasabah mulai dari produk pembiayaan, produk investasi, produk simpanan, dan jasa-jasa perbankan lainnya BNI Syariah siap memberikan yang terbaik sesuai dengan prinsip syariah yang dijalankan secara profesional dibawah Dewan Pengawas Syariah dan Bank Indonesia. Disini peneliti akan memaparkan produk pembiayaan konsumtif di BNI Syariah Palangkaraya, diantaranya :⁴⁸

1. BNI Griya iB Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Akad yang digunakan pada produk ini adalah akad murabahah dan *musyarakah mutanaqisah*.

⁴⁸ <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/>, Diakses pada tanggal 13 September 2019.

2. BNI Multiguna iB Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai. Akad yang digunakan pada produk ini adalah akad murabahah atau *ijarah multijasa* dan *hawalah*.

3. BNI Oto iB Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor (mobil/motor) dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini. Akad yang digunakan pada produk ini adalah akad murabahah.

4. BNI Fleksi Umrah iB Hasanah

Merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pembelian manfaat jasa paker perjalanan ibadah umrah bekerja sama dengan biro perjalanan umrah. Akad yang digunakan pada produk ini adalah akad *ijarah multijasa*.

5. BNI Emas iB Hasanah

Salah satu manfaat emas adalah sebagai lindung nilai harta Anda. Pembiayaan BNI emas iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk membeli emas

logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara rutin/tetap setiap bulannya.

B. Gambaran Umum Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya

1. Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya

Terdapat berbagai macam jenis pembiayaan yang ada di BNI Syariah Cabang Palangka Raya. Salah satu jenis produk pembiayaan konsumtif yang ada di BNI Syariah Cabang Palangka Raya adalah BNI Griya iB Hasanah.

Produk Griya iB Hasanah yang ada di BNI Syariah Cabang Palangka Raya menawarkan dua jenis pilihan model transaksi yang bisa dipilih oleh nasabah, yaitu pembiayaan yang bisa dilaksanakan dengan akad murabahah, dan bisa juga dengan akad musyarakah mutanaqisah. Kedua alternatif yang ditawarkan tersebut, baik pembelian maupun secara kongsi, keduanya bisa diterapkan untuk kepemilikan properti baru maupun bekas, renovasi maupun take over dari bank lain.⁴⁹

Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad murabahah tentu saja berbeda dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Pembiayaan Griya iB Hasanah menggunakan akad murabahah merupakan alternatif yang bisa dipilih nasabah apabila nasabah menginginkan membeli suatu aset tertentu, maka nasabah bisa datang ke BNI Syariah dan melakukan akad murabahah dengan bank.

⁴⁹ Ibid.

Kemudian bank akan membeli aset yang diminta oleh nasabah, untuk selanjutnya bank akan menjual aset tersebut kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah dan bank.

Berbeda dengan akad murabahah, dalam menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* ini nasabah dan bank berkontribusi dana untuk membeli sebuah aset. Karena dana yang digunakan untuk membeli sebuah aset tersebut merupakan dana gabungan dari nasabah dan bank. Maka, mengenai kepemilikan dari aset tersebut juga dimiliki oleh kedua belah pihak yaitu nasabah dan bank. Kemudian nasabah akan mengangsur porsi kepemilikan bank sampai pada akhirnya aset tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Selama proses tersebut berjalan, bank dapat menyewakan aset yang menjadi porsi bank kepada nasabah.

Semakin lama pembiayaan Griya iB Hasanah semakin berkembang, secara otomatis dari waktu ke waktu nasabah dalam pembiayaan Griya juga semakin bertambah. Untuk di BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang menggunakan dua skim pembiayaan Griya iB Hasanah semakin lama semakin bertambah jumlah nasabah dalam pembiayaan tersebut.⁵⁰ Untuk saat ini jumlah nasabah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah transaksi dengan akad murabahah masih lebih besar dari pada jumlah nasabah yang memilih dengan akad

⁵⁰ Wawancara dengan bagian Funding Administration BNI Syariah Cabang Palangka Raya, Pada Tanggal 17 September 2019, Pukul 10.00 WIB

musyarakah mutanaqisah, dikarenakan akad *musyarakah mutanaqisah* ini baru dijalankan selama hampir 2 tahun, sehingga presentasi pembiayaan dengan akad murabahah masih mendominasi. Akan tetapi, dilihat kurang dari 2 tahun ini musyarakah mutanaqisah sudah mampu menarik minat nasabah dengan presentasi 40% peningkatan di BNI Syariah Palangka Raya yang dimana semakin berjalannya waktu peningkatan ini akan semakin bertambah.

Berikut beberapa alasan yang bisa dijadikan pertimbangan nasabah untuk memilih skim pembiayaan Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*:

- a. Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad yang mempunyai banyak keunggulan. Salah satu keunggulan dari akad *musyarakah mutanaqisah* adalah harga yang bersaing, mengingat ujarah yang bisa ditinjau setiap saat. Peninjauan tersebut berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Review ujarah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah Cabang Palangka Raya tersebut bisa dilakukan setiap 2 atau 3 tahun sekali, tergantung pada kesepakatan antara bank dan nasabah maupun tergantung apa yang terjadi dilapangan contohnya adanya faktor inflasi, kenaikan harga dipasaran, dll. Alasan dilakukannya review ujarah tersebut adalah karena apabila tidak dilakukan review maka dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, maka dari itu sangat diperlukan adanya review ujarah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah. Selama besarnya sewa yang harus

dibayar dalam pembiayaan Griya iB Hasanah belum ada review maka besarnya sewa tersebut akan tetap sama. Dari adanya review ujah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah ini maka akan ada tiga kemungkinan yang akan terjadi. Pertama, setelah dilakukan review maka bisa jadi besarnya sewa lebih tinggi dari sewa pada tahun sebelumnya. Kedua, setelah dilakukan review maka besarnya sewa kemungkinan turun juga bisa. Dan kemungkinan yang ketiga, besarnya sewa akan tetap sama sekalipun telah dilakukan review. Apabila terjadi kenaikan atau penurunan pada sewa, maka bank akan memberitahukan kepada nasabah melalui surat pemberitahuan. Akan tetapi apabila setelah di review besar sewa yang harus dibayar nasabah itu tetap maka tidak ada surat pemberitahuan dari bank.

- b. Selain harga yang bisa bersaing, dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* ini nasabah memberikan dana seberapa yang ada, lalu pihak bank akan membantu menambahkan kurang dari nominal uang yang diperlukan. Sementara jika menggunakan akad murabahah uang muka yang di butuhkan bisa mencapai 20%.
- c. Penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah akan membuat harga KPR bisa lebih murah jika dibandingkan dengan menggunakan akad murabahah, karena pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* lebih elastisitas dan dinamis dalam menghadapi fluktuasi harga di pasar.

2. Ketentuan Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya

Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini terdapat beberapa ketentuan didalamnya, diantaranya yaitu sebagai berikut:

a) Ketentuan Jaminan

Aset yang menjadi objek dari pembiayaan harus dijadikan sebagai jaminan. Dengan ketentuan tambahan sebagai berikut:

- 1) Untuk tujuan renovasi, properti berupa tanah dan bangunan yang akan direnovasi harus dijadikan sebagai jaminan.
- 2) Untuk tujuan pembangunan tanah kavling, tanah yang akan dibangun harus sudah mempunyai sertifikat, dan sudah atas nama nasabah.

b) Apabila objek pembiayaan dinilai tidak mencukupi, maka bank akan meminta tambahan jaminan.

c) Untuk syarat pengajuan pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, nasabah harus dalam usia produktif dan mempunyai penghasilan. Hal ini penting karena nanti bank akan menganalisa apakah nasabah mampu melunasi angsurannya atau tidak, dan dari mana nasabah akan membayar angsurannya tersebut, apakah dari gaji yang diterima nasabah atau dari hasil usahanya.

administrasi yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu sebagai berikut:

1) Persyaratan :

- (a) Pemohon minimal berusia 21 tahun, dan lunas pada usia pensiun.
- (b) Karyawan/Profesional/Pengusaha (Wiraswasta)
- (c) Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur.
- (d) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

2) Dokumen yang dilengkapi :

- (a) Fotokopi KTP pemohon suami/istri.
- (b) Pas foto 4x6cm pemohon suami/istri.
- (c) Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta).
- (d) Fotokopi kartu keluarga.
- (e) Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi/WNI keturunan.
- (f) Fotokopi NPWP (pembiayaan diatas 50jt)
- (g) Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir.
- (h) Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan
- (i) Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan/instansi.
- (j) Neraca dan laba rugi/ informasi keuangan 2 tahun terakhir.
- (k) Akte perusahaan, SIUP dan TDP.
- (l) Fotokopi surat ijin praktek profesi.

- (m) Dokumen kepemilikan jaminan : Fotokopi sertifikat dan IMB, surat pesanan/penawaran, fotokopi bukti setoran PBB terakhir, Rencana anggaran biaya (RAB)
- (n) Denah lokasi rumah tinggal.

C. Profil Karyawan dan Nasabah Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya

1. Profil Karyawan

PB adalah seorang staf di BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang mulai bekerja sejak tahun 2011. PB merupakan staf di bagian Funding Administration dengan jabatan ketua yang lebih dikenal dengan FAH (Funding Administration Head) yang tugas utamanya adalah menyetujui dan melihat kelengkapan setiap berkas pembiayaan yang akan di setujui oleh pihak Bank sebelum di berikan kepada BM (Branch Manager). Selain itu juga PB bertugas melakukan proses akad baik itu dilakukan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya maupun yang dilakukan dikantor notaris.

MKA adalah seorang staf di BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang mulai bekerja sejak tahun 2017. MKA merupakan staf dibagian Sales Assistant yang tugas utamanya menawarkan dan menjelaskan setiap produk pembiayaan yang ada di BNI Syariah Palangka Raya.

NP adalah seorang staf di BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang mulai bekerja sejak tahun 2018. NP merupakan staf dibagian

Processing yang tugas utamanya menganalisis nasabah yang mengajukan pembiayaan.

2. Profil Nasabah

SNB adalah seorang wiraswasta yang berusia 28 tahun dan beragama islam. Beliau sudah menikah dan mempunyai dua orang anak. SNB bertempat tinggal di jalan Tjilik Kriwut Km.1. SNB merupakan salah satu nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang bergabung sejak tahun 2015, dan sudah melakukan pembiayaan Griya di pertengahan tahun 2018.

YO adalah seorang guru SD yang berusia 34 tahun dan beragama islam. Beliau sudah menikah dan mempunyai tiga orang anak. YO bertempat tinggal di jalan Ramin III GG.Demak. YO merupakan salah satu nasabah pembiayaan yang bergabung sejak tahun 2017, dan sudah melakukan pembiayaan di awal tahun 2018.⁵¹

D. Penyajian Data

1. Prosedur pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada BNI Syariah Cabang Palangka Raya.

Hasil penelitian mengenai prosedur pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di BNI Syariah Cabang Palangka Raya, akan diuraikan dalam penyajian data dari dua orang staf BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang menjadi subjek penelitian. Berikut hasil

⁵¹ Hasil wawancara dengan para nasabah pembiayaan

wawancara dan pertanyaan yang diajukan kepada subjek penelitian tersebut :

- a. Identitas subjek pertama yang peneliti wawancara adalah MKA berjenis kelam in laki-laki yang merupakan bagian sales asisten di BNI Syariah Palangka Raya. MKA bekerja di BNI Syariah Cabang Palangka Raya sejak tahun 2017.

Peneliti melakukan wawancara langsung dengan bapak MKA dari BNI Syariah Cabang Palangka Raya mengenai apa saja syarat nasabah dalam melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah. Berikut jawaban dari bapak MKA :

“Untuk persyaratan sama seperti yang telah ada di brosur yaitu pemohon minimal berusia 21 tahun dan lunas pada saat usia pensiun. Memiliki pekerjaan dalam artian seorang karyawan/ profesional/ pengusaha (wiraswasta), mempunyai penghasilan tetap, memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.”⁵²

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak MKA terkait apa ada kriteria khusus pada nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Berikut jawaban bapak MKA:

“Biasanya nasabah akan dimintai untuk memenuhi syarat administratif pada umumnya dan juga memiliki penghasilan tetap, dan juga kemampuan calon nasabah untuk membayar ansuran.”⁵³

⁵² Wawancara dengan MKA, Pada Tanggal 1 Oktober 2019, Pukul 14.20 WIB

⁵³ *Ibid.*

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak MKA terkait jangka waktu dan nominal pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Berikut jawaban dari bapak MKA:

“Untuk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* mempunyai jangka waktu 15 tahun dan jumlah nominal pembiayaan tergantung kebutuhan atau permintaan nasabah.”⁵⁴

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak MKA terkait berapa lama proses pengajuan pembiayaan. Berikut jawaban dari bapak MKA :

“Untuk berapa lama proses pengajuan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini tergantung pada kelengkapan berkas paling lama 1 minggu prosesnya.”⁵⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak MKA di atas dapat diketahui bahwa syarat pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada BNI Syariah Cabang Palangka Raya itu memiliki persyaratan yang mudah, jangka waktu pembiayaan pun yang di sesuaikan dengan kebutuhan nasabah.

- b. Identitas subjek kedua yang peneliti wawancara adalah PB berjenis kelamin laki-laki yang merupakan bagian FAH di BNI Syariah Palangka Raya. PB bekerja di BNI Syariah Cabang Palangka Raya sejak tahun 2011.

Peneliti melakukan wawancara langsung dengan bapak PB dari BNI Syariah Cabang Palangka Raya mengenai apa saja

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*

syarat nasabah dalam melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah.

Berikut jawaban dari bapak PB:

“Yang pasti nasabah harus cakap hukum yang sudah berumur 21 tahun, melengkapi persyaratan untuk pengajuan pembiayaan musyarakah mutanaqisah, kedua telah dianalisa oleh pihak bank yang dapat memperoleh pembiayaan.”⁵⁶

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak PB terkait apa ada kriteria khusus pada nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Berikut jawaban dari bapak PB :

“Kriteria khusus selaku calon nasabah Griya yaitu syarat administratif ya biasa KTP, Kartu Keluarga, surat nikah, NPWP, BI Cheking dan seluruh syarat yang harus dipenuhi dan dilengkapi oleh calon nasabah pembiayaan.”⁵⁷

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak PB terkait jangka waktu dan nominal pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah. Berikut jawaban dari bapak PB :

“Jangka waktu akad secara syariah tidak terbatas, kalo di BNI Syariah untuk mmq ada untuk produktif selama 5 tahun, kalo untuk konsumtif bisa 10,15-20 tahun. Kalo nominal seberapa yang diperlukan nasabah, biasanya minimal 50jt.”⁵⁸

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak PB terkait berapa lama proses pengajuan pembiayaan. Berikut jawaban dari bapak PB :

⁵⁶ Wawancara dengan PB, Pada Tanggal 1 Oktober 2019, Pukul 15.00 WIB

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

“Biasanya kalo berkas sudah lengkap prosesnya akan lebih cepat juga. Nanti apabila syarat administratif itu sudah selesai baru akan kita lakukan proses akad.”⁵⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak PB di atas dapat diketahui bahwa syarat pembiayaan *musyararakah mutanaqisah* pada BNI Syariah Cabang Palangka Raya itu nasabah harus sudah cakap hukum, dan memiliki penghasilan dengan ketentuan syarat administratif yang lengkap sesuai dengan nominal dan jangka waktu yang dipilih oleh nasabah.

c. Identitas subjek ketiga yang peneliti wawancara adalah NP berjenis kelamin laki-laki yang merupakan bagian *processing* di BNI Syariah Palangka Raya. NP bekerja di BNI Syariah Cabang Palangka Raya sejak tahun 2018.

Peneliti melakukan wawancara langsung dengan bapak NP dari BNI Syariah Cabang Palangka Raya mengenai apa saja syarat nasabah dalam melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah. Berikut jawaban dari bapak NP:

“Syaratnya itu sama saja seperti pembiayaan lain, syaratnya itu seperti fc ktp atau pasport, pemohon atas nama pasangan, pas foto 4x6, fc buku nikah kalau sudah menikah, fc kk, fc rekening koran, fc tabungan 3 bulan terakhir, slip gaji, sk penghasilan.”⁶⁰

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Wawancara dengan NP, Pada Tanggal 3 Oktober 2019, Pukul 10.00 WIB

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak NP terkait apa ada kriteria khusus pada nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Berikut jawaban dari bapak NP:

“Untuk kriteria khusus dia kan lebih kepada pemenuhan administratif sama seperti halnya syarat itu tadi, nanti kan kita bisa cek lewat aplikasi kita, yang utama itu kita cek sliik ojknya karna di lembaga keuangan kita dapat ijin buat ngecek calon nasabah punya pembiayaan di bank lain nanti itu tertera semua, tercatat semua di sliik ojk. Disitu kelihatan karakter nasabah salah satu dari 5C. Kalau nasabah yang bagus untuk pembiayaan sebelumnya itu lancar.”⁶¹

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak NP terkait jangka waktu dan nominal pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Berikut jawaban dari bapak NP:

“Kalau untuk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* sekarang itu maksimal 15 tahun. Kalo plafon minimal 100 jt dan maksimal sampai 5M, tapi kalau untuk pemutus cabang itu berbeda-beda, kalau di BNI Syariah Cabang Palangka Raya itu pimpinan kita baru bisa memutus minimal 1 M kalau di atas 1 M yang memutus wilayah.”⁶²

Pertanyaan kembali diajukan kepada bapak NP terkait berapa lama proses pengajuan pembiayaan. Berikut jawaban dari bapak NP :

“Kalau nasabah fix income karyawan kaya kita 3 hari, kalo nasabah non fix income itu 5 hari di processing ngerjainnya. Biasanya 14 hari kerja dari sales ke kita processing buat survey ke operasional sampai akad.”⁶³

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*

⁶³ *Ibid.*

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak NP di atas dapat diketahui bahwa syarat pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada BNI Syariah Cabang Palangka Raya itu nasabah yang harus melengkapi syarat administratif dengan kriteria yang sangat diperhatikan oleh pihak processing yang nantinya akan dilakukan tahap survey untuk dinyatakan apakah nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan.

2. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya

Bapak PB

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada bapak PB terkait bagaimana status kepemilikan aset pada saat akad. Berikut jawaban bapak PB :

“ Status kepemilikan aset itu milik nasabah akan tetapi ketika dia melaukan pembiayaan musyarakah mutanaqisah itu menjadi kepemilikan bersana yaitu pihak bank dan pihak nasabah yang melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad musyarakah mutanaqisah”.⁶⁴

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada bapak PB terkait bagaimana praktek dan pelaksanaan pembiayaan Musyarakah mutanaqisah pada produk Griya iB Hasanah. Berikut jawaban bapak PB :

⁶⁴ Wawancara dengan PB, Pada Tanggal 1 Oktober 2019, Pukul 15.20 WIB

“Penjelasan singkatnya untuk praktek dan pelaksanaan pembiayaan dilihat dari aset yang akan di akad kan, lalu aset itu akan dibeli oleh bank lalu akan disewakan pada nasabah yang sudah berkongsi atau bekerjasama dengan pihak bank ”.⁶⁵

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada bapak PB terkait bagaimana perhitungan margin pembiayaan Griya iB Hasanah.

Berikut jawaban bapak PB :

“Perhitungan margin sudah di tentukan di awal akad dengan margin normal, hal itu dilakuan agar tidak ada kesalah pamanam antara pihak nasabah kepada pihak bank yang akan merugikan salah satu pihak.”⁶⁶

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada bapak PB terkait apakah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* angsuran perbulannya berubah-ubah. Berikut jawaban bapak PB :

“Untuk angsuran bisa berubah di setiap bulannya di dalam akad mmq secara akad tidak berubah, tetapi di dalam akad mmq dijelaskan bahwasannya jika terjadi hal-hal yang tidak di inginkan bank berhak melakukan pengadaan peninjauan kembali, menurunkan maksimum pembiayaan dalam hal terjadi perubahan peraturan pemerintah, gejolak moneter, di dalam maupun luar negeri, atau sebab-sebab yang lain, yang menurut bank bisa merugikan salah satu pihak.”⁶⁷

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada bapak PB terkait dalam prosedur *musyarakah mutanaqisah* proses jual belinya kapan. Berikut jawaban bapak PB :

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ *Ibid.*

“MMQ ini kan bukan jual beli tapi sher modal yaitu membeli sebagian aset dari si nasabah ini tadi kan, jadi perhitungannya 50% : 50% pada saat berakhirnya akad dengan sudah lunasnya seluruh pembiayaan maka aset ini akan jadi milik nasabah karna nasabah telah membeli porsi kepemilikan bank”⁶⁸

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada bapak PB terkait pemberian modal pada saat akad atau tidak. Berikut jawaban bapak PB :

“Untuk pemberian modal itu pencairan kan akan dicairkan saat semua syarat realisasinya sudah terpenuhi, di lengkapi oleh calon nasabah serta tidak ada pinalti dari bank terdahulu dan pada saat telah dilakukan akad.”⁶⁹

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada bapak PB terkait aset yang di ijarahkan nilai sewa apakah dari pihak bank apa bersama-sama. Berikut jawaban bapak PB :

“Aset yang di ijarahkan nilai sewanya itu hasil kesepakatan bersama-sama oleh pihak bank dan pihak nasabah sesuai kesepakatan yang telah di sepakati bersama.”⁷⁰

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada bapak PB terkait penentuan nisbahnya seperti apa. Berikut jawaban bapak PB :

“Untuk keuntungan yang diperoleh dari sewa tersebut di bagi sesuai nisbah yang telah disepakati , dan perhitungan nisbahnya dapat mengikuti perubahan porsi kepemilikan sesuai kesepakatan pada saat akad”.⁷¹

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ *Ibid.*

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada bapak PB terkait apabila ada kerusakan itu ditanggung bersama atau hanya pada nasabah. Berikut jawaban bapak PB :

“Kalau contoh seperti adanya kebakaran itu akan ditanggung oleh pihak asuransi, kalau kerusakan yang di akibatkan oleh nasabah itu bukan tanggungan pihak bank, akan tetapi apabila seperti adanya kerugian pada aset akan dikenakan berdasarkan porsi kepemilikan.”⁷²

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak PB di atas dapat diketahui bahwa status kepemilikan adalah milik bersama, pembiayaan untuk pembelian rumah dan apapun sesuai keinginan nasabah dengan akad mmq dan angsuran yang tidak berubah tergantung kondisi keadaan dilapangan dan bahwa porsedur *musyarakah mutanaqisah* adalah sher modal bukan jual beli, dengan modal diberikan pada saat kelengkapan pada syarat telah terpenuhi nisbah yang telah dispakati dan adanya kerusakan ditanggung pada pihak mitra.

Dilihat dari informan hasil penelitian untuk mengetahui implementasi terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* di BNI Syariah Cabang Palangka Raya, peneliti melakukan wawancara langsung dengan nasabah BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah dalam uraian penyajian

⁷² *Ibid.*

data dari 2 orang yang dijadikan informan penelitian. Berikut pertanyaan dan hasil wawancara dari ke 2 informan tersebut :

a. Identitas nasabah yang menjadi informan pertama peneliti wawancara adalah SNB berjenis kelamin perempuan yang merupakan seorang wiraswasta.

Peneliti melakukan wawancara langsung dengan ibu SNB terkait kapan beliau melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah.

Berikut jawaban dari ibu SNB :

“Alhamdulillah saya sudah menempati rumah ini sudah cukup lama kurang lebih pembiayaan ini pun sudah berjalan selama 1 tahun yang saya ambil untuk kepemilikan rumah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah ini.”⁷³

Kemudian peneliti kembali bertanya kepada ibu SNB terkait bagaimana tanggapan beliau setelah mengambil pembiayaan griya iB Hasanah. Berikut jawaban ibu SNB:

“Menurut saya alhamdulillah membantu, pelayanannya yang bagus sehingga memenuhi kebutuhan saya untuk memiliki rumah baru yang sesuai dengan kehendak saya dan keluarga”.⁷⁴

Kemudian peneliti kembali bertanya kepada ibu SNB terkait selama beliau melakukan pembiayaan ini apakah ada kenaikan angsuran. Berikut jawaban ibu SNB:

“Alhamdulillah tidak ada untuk sekarang, tidak tahu untuk ke depannya nanti bagai mana, yaa kalau bisa jangan ada kenaikan, karena kan biaya hidup

⁷³ Wawancara dengan SNB, Pada Tanggal 5 Oktober 2019, Pukul 15.00 WIB

⁷⁴ *Ibid.*

sekarang makin mahal dan anak-anak mau masuk sekolah juga”.⁷⁵

Kemudian peneliti kembali bertanya kepada ibu SNB terkait bagaimana jumlah nominal pembiayaan Griya iB Hasanah yang beliau ambil dan perlukan. Berikut jawaban ibu SNB:

“Saya kemarin ada punya uang di tangan 150 jt, tetapi harga rumah yang saya inginkan ini 250 jt, kurangnya 100 jt, jadi saat mengajukan pembiayaan saya perlu 100 jt untuk menutupi kurangnya”.⁷⁶

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada ibu SNB terkait dalam prosedur *musyarakah mutanaqisah* proses jual belinya kapan. Berikut jawaban ibu SNB :

“Akad *musyarakah mutanaqisah* ini kan bukan akad jual beli mba makanya saya ambil pembiayaan dngan akad ini karna harganya pun tidak semahal dengan akad murabahah. Saya juga baru melakukan pembiayaan ini baru berjalan 1 tahunan mba jadi masih tahap pengangsuran.”⁷⁷

Peneliti mengajukan kembali pertanyaan kepada ibu SNB terkait pemberian modal pada saat akad atau tidak. Berikut jawaban ibu SNB :

“Akan diberikan apa bila seluruh berkas atau syarat yang telah saya ajukan itu sudah terpenuhi dan diterima oleh pihak bank apabila dinyatakan clear maka modal akan di berikan oleh pihak bank”.⁷⁸

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ *Ibid*

⁷⁸ *Ibid*

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada ibu SNB terkait aset yang di ijarahkan nilai sewa apakah dari pihak bank apa bersama-sama. Berikut jawaban ibu SNB :

“Kalau aset yang di ijarahkan itu dari awal sebelum memenuhi syarat pengajuan pembiayaan itu sudah diberitahuakan bagaimana nilai sewa dari nilai sewa yang akan disepakati secara bersama-sama. Pihak bank dan saya”.⁷⁹

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada ibu SNB terkait penentuan nisbahnya seperti apa. Berikut jawaban ibu SNB :

“Kalau untuk penentuan nisbah sendiri itu telah dilakukan perhitungan oleh pihak bank dan perhitungan itu di konfirmasi dengan saya, sesuai dengan kesepakatan bersama”.⁸⁰

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada ibu SNB terkait apabila ada kerusakan itu ditanggung bersama atau hanya pada nasabah. Berikut jawaban ibu SNB :

“Kalo kerusakan setelah pembiayaan berjalan mba itu tidak ditanggung bank kalo kerusakan itu dari pihak saya, kalo nya seperti ada hal yang tak terduga seperti musibah kebakaran itu ditanggung pihak asuransi karna pada saat sebelum akad akan ada pengasuransian mba.”⁸¹

Berdasarkan dari hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa penilaian ibu SNB terhadap pembiayaan Griya iB Hasanah adalah baik. Beliau telah melakukan pembiayaan ini sudah 1 tahun. Beliau menuturkan pada pembiayaan ini

⁷⁹ *Ibid*

⁸⁰ *Ibid*

⁸¹ *Ibid*

angsuran tidak ada kenaikan dan akad mmq yang berbeda dengan akad murabahah dengan harga yang lebih murah, modal yang diberikan pada saat akad, nisbah yang disepakati bersama. Dan tanggungan kerusakan akan ditanggung pihak asuransi apabila terjadi hal yang tidak diinginkan.

- b. Identitas nasabah yang menjadi informan kedua peneliti wawancara adalah YO berjenis kelamin perempuan yang merupakan seorang guru SD.

Peneliti melakukan wawancara langsung dengan ibu YO terkait kapan beliau melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah.

Berikut jawaban dari ibu YO :

“Sudah sekitaran hampir 2 tahunan ini saya mengambil pembiayaan Griya iB Hasanah, untuk merenovasi rumah dan untuk menambah modal kerjaan dirumah”.⁸²

Kemudian peneliti kembali bertanya kepada ibu YO terkait bagaimana tanggapan beliau setelah mengambil pembiayaan griya Ib Hasanah. Berikut jawaban ibu YO:

“Baik karena pihak bank merespon dengan baik untuk renovasi rumah saya agar cepat di tempati, dan juga pihak bank lekas memprosesnya dan juga pelayanannya bagus”.⁸³

Kemudian peneliti kembali bertanya kepada ibu YO terkait selama beliau melakukan pembiayaan ini apakah ada kenaikan ansuran. Berikut jawaban ibu YO:

⁸² Wawancara dengan YO, Pada Tanggal 6 Oktober 2019, Pukul 09.00 WIB

⁸³ *Ibid.*

“Tidak ada, kenaikan selama saya menyetor ke BNI Syariah, mudahan seanjutnya sampai lunas tidak adan kenaiakan, jika ada kenaikan pihak bank pasti memberi tahu”.⁸⁴

Kemudian peneliti kembali bertanya kepada ibu YO terkait bagaimana jumlah nominal pembiayaan Griya iB Hasanah yang belai ambil dan perlukan. Berikut jawaban ibu YO:

“Alhamdulillah dengana adanya pembiayaan Griya iB Hasanah ini lekas untuk merenopasi rumah saya. Dulu Saya meminjam 100 jt untuk tambahan renovasi rumah ini”.⁸⁵

Peneliti mengajukan pertanyaan kepada ibu YO terkait terkait dalam prosedur musyarakah mutanaqisah proses jual belinya kapan. Berikut jawaban ibu YO :

“Bukan jual beli sih mba inikan akad mmq, jadi saat akan dijelaskan untuk pengasuran pembayaran sewa sampai pembiayaan berakhir aset akan sepenuhnya jadi milik saya karna saya telah membayar sewa dari pembayaran sewa itu saya sudah membeli porsi bank.”⁸⁶

Peneiliti mengajukan kembali pertanyaan kepada ibu YO terkait pemberian modal pada saat akad atau tidak. Berikut jawaban ibu YO :

“Pemberian uang atau pencairan itu pada saat kami akad, sebelum dilakukan akad dan pemberian uang, pihak bank mengkonfirmasi saya jumlah ansuran setiap bulannya dan telah kami sepakati bersama”.⁸⁷

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ *Ibid.*

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada ibu YO terkait aset yang di ijarahkan nilai sewa apakah dari pihak bank apa bersama-sama. Berikut jawaban ibu YO :

“Untuk aset yang di sewakan itu nilainya di sepakati bersama mba kan kita sudah kerjasama jadi di tentukannya bersama-sama sesuai kesepakatan saya dan pihak bank.”⁸⁸

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada ibu YO terkait penentuan nisbahnya seperti apa. Berikut jawaban ibu YO :

“Penentuan nisbah saat akad di jelaskan di bank mba gimana-gimananya, seperti biayanya setiap bulanya yang harus saya setor ke pihak bank, serta ketentuan-ketentuan yang berlaku. Jadi udah sesuai kesepakatan saya sama pihak bank.”⁸⁹

Peneliti mengajukan pertanyaan kembali kepada ibu YO terkait apabila ada kerusakan itu ditanggung bersama atau hanya pada nasabah. Berikut jawaban ibu YO :

“Oh kalau kerusakan itu saya mba selaku nasabah, tidak ada tanggungan dari pihak bank kalau dari pihak bank hanya akan mengcover kerugian seperti adanya musibah yang di cover oleh pihak asuransi”.⁹⁰

Berdasarkan dari hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa penilaian ibu YO terhadap pembiayaan Griya iB Hasanah adalah baik. Beliau telah melakukan pembiayaan ini sudah hampir 2 tahun. Beliau menuturkan pada pembiayaan ini angsuran tidak ada kenaikan dan aset jadi kepemilikan nasabah

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ *Ibid.*

apabila sudah pelunasan, dengan pencairan modal saat akad telah berlangsung, biaya sewa dan nisbah yang telah disepakati bersama dan kerusakan akan ditanggung nasabah.

Berdasarkan dari wawancara dengan kedua subjek diatas dapat diketahui bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* di BNI Syariah Cabang Palangka Raya adalah kedua subjek masih melangsungkan pembiayaan diatas 1 tahun dan hampir memasuki 2 tahun, pembiayaan yang membantu memenuhi kebutuhan mereka, tidak adanya kenaikan angsuran kurang lebih selama pembiayaan masih berjalan, terbantunya kedua subjek dengan adanya pembiayaan dengan akad mmq tersebut dan aset yang jadi kepemilikan nasabah apabila sudah pelunasan, dengan pencairan modal saat akad telah berlangsung, biaya sewa dan nisbah yang telah disepakati bersama dan kerusakan akan ditanggung nasabah.

E. Analisis Data

Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya ditinjau dalam fatwa DSN MUI akan peneliti uraikan dalam bab ini. Adapun pembahasan dalam sub bab ini terbagi menjadi 3 (tiga) kajian utama sesuai dengan rumusan masalah yaitu : pertama, prosedur akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya. Kedua, implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI

Syariah Cabang Palangka Raya. Ketiga, tinjauan fatwa DSN UI pada implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya.

1. Prosedur Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah peneliti paparkan pada bab penyajian data peneliti akan memaparkan tahap analisis yang ada pada BNI Syariah Cabang Palangka Raya dalam prosedur akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan sebagai berikut.

Persyaratan untuk menjadi nasabah pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di BNI Syariah Cabang Palangka Raya telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur dengan adanya pengajuan permohonan pembiayaan, analisa pembiayaan, persetujuan pembiayaan, akad pembiayaan, pencairan pembiayaan, dan administrasi pembiayaan. Adapun mekanisme pengajuan pembiayaan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya adalah sebagai berikut:

1. Tahap pertama adalah wawancara nasabah oleh bagian sales marketing untuk mengetahui tujuan dan kemampuan nasabah.
2. Nasabah mengumpulkan dokumen dan mengisi formulir. Data selanjutnya akan disortir pihak sales.
3. Divisi processing mengolah data nasabah menggunakan *Electronic Finansial Organizer*

4. Proses pengecekan dan verifikasi nasabah dalam hal kemampuan membayar, riwayat hidup, karakter, dan apakah pengaju pinjaman tercantum dalam daftar hitam nasional atau tidak.
5. Proses taksasi yaitu menghitung jumlah jaminan yang dapat diberikan oleh pengaju untuk menyelesaikan pembayaran.
6. Setelah diproses, data akan diajukan ke pimpinan bank mengenai disetujui tidaknya pembiayaan tersebut.
7. Selanjutnya adalah proses akad pembiayaan yang dilakukan antara pihak pemohon dan pihak divisi operasional atau sales. Proses akad akan diabadikan dalam bentuk foto dan rekaman suara.
8. Tahap terakhir adalah realisasi pembayaran. Dana akan dikreditkan dan diberikan ke rekening pemohon sebelum akhirnya dipindahkan ke rekening developer. Hal ini sebagai bukti bahwa bank telah memberi pembiayaan kepada pemohon.

Setelah bagian marketing BNI Syariah menerima semua persyaratan pemohon pembiayaan dari nasabah, kemudian bagian marketing meneliti dan mengecek data calon nasabah yang mengajukan pembiayaan. Apabila data sudah dilengkapi dan sudah memenuhi syarat, selanjutnya bagian processing melakukan tahap survei dan analisa dalam melakukan penelitian terhadap calon nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya.

Tahap yang dilakukan oleh processing tahap survei dan analisa. Pada tahap ini, processing akan menentukan layak atau tidaknya calon

nasabah tersebut diberikan pembiayaan. Processing harus mencari informasi tentang calon nasabah dari lingkungan sekitar melalui wawancara langsung kepada calon nasabah dan menganalisis usaha maupun pekerjaannya. Pihak processing melakukan survei dan menganalisis calon nasabah menggunakan prinsip 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition*.

Character menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur, tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajibannya membayar pinjamannya sampai dengan lunas. Jika dikaitkan dengan teori pembiayaan dalam hal ini yaitu prinsip pembiayaan, *character* menjadi penilaian yang penting bagi BNI Syariah Cabang Palangka Raya dalam pemberian pembiayaan. Hal tersebut terbukti dari hasil observasi dan wawancara peneliti bahwa pihak BNI Syariah Cabang Palangka Raya melakukan penilaian *character* atau watak nasabah baik dalam kehidupan pribadi dan lingkungan usaha/pekerjaan nasabah pembiayaan dapat dilihat dari riwayat hidup dan reputasi nasabah dalam melakukan pembiayaan.

Menurut peneliti, penilaian *character* atau watak calon nasabah produk pembiayaan Griya iB Hasanah yang dilakukan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya dari awal berjalan dengan baik dan efektif.

Setelah tahap *character* sudah dilakukan, hal yang perlu dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Palangka Raya yaitu *capacity*.

Capacity ini di tunjukkan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Jika dikaitkan dengan teori pembiayaan dalam hal ini prinsip pembiayaan yaitu 5C, bahwa penilaian *capacity* calon nasabah yang dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Palangka Raya untuk menganalisis pendapatan perbulan bertujuan untuk mengetahui seberapa kemampuan calon nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan.

Hal tersebut terbukti dari hasil observasi dan wawancara peneliti dengan pihak BNI Syariah Cabang Palangka Raya melalui bagian processing menganalisis penggunaan pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syariah Cabang Palangka Raya. Disini dapat disimpulkan bahwa penilaian *capacity* calon nasabah yang dilakukan pihak BNI Syariah Cabang Palangka Raya adalah salah satu penilaian produk pembiayaan Griya iB Hasanah dalam memberikan solusi pemenuhan kebutuhan kepada calon nasabah. Selanjutnya, penilaian yang dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Palangka Raya, yaitu *capital*.

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Apabila dikaitkan dengan teori prinsip pembiayaan 5C bahwa penilaian pihak BNI Syariah Cabang Palangka Raya akan menganalisis tentang dana yang digunakan dalam kepemilikan asetnya, seberapa besar jumlah dana

yang dimiliki nasabah dan seberapa besar dana yang diperoleh dari pinjaman. Hal tersebut terbukti dari hasil wawancara dengan nasabah BNI Syariah Cabang Palangka Raya yang menjadi subjek penelitian. Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur pembiayaan dalam melakukan penilaian terhadap calon nasabah adalah penilaian *capital*.

Collateral merupakan jaminan/agunan yang diberikan oleh calon debitur atas pembiayaan yang diajukan. Apabila dikaitkan dengan dengan teori prinsip pembiayaan yaitu collateral atau jaminan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah adalah kewajiban dan penjaminan jika suatu saat calon nasabah mendapat masalah dalam pembayaran. Hal ini terbukti dari hasil wawancara dengan pihak BNI Syariah Cabang Palangka Raya melalui bagian processing bahwa dalam pembiayaan Griya iB Hasanah jaminan yang diberikan adalah aset yang akan dibiayai itu sendiri.

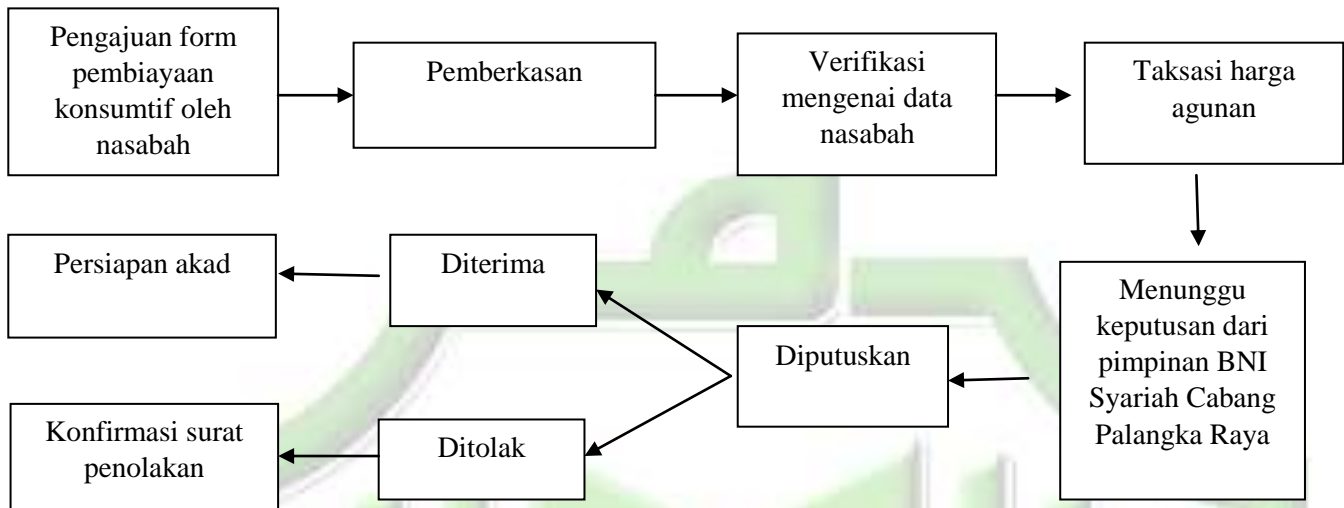
Condition merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Dikaitkan dengan teori 5C tersebut bahwa penilaian kondisi calon nasabah yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah Cabang Palangka Raya bagian processing akan mempertimbangkan situasi dan kondisi ekonomi yang ada pada nasabah. Uraian tujuan penilaian *condition* yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah Palangka Raya adalah untuk menilai layak ataupun tidak calon nasabah diberikan pembiayaan.

Uraian diatas dapat peneliti simpulkan bahwa tujuan penilaian *condition* yang dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Palangka Raya adalah bertujuan untuk menilai layak ataupun tidak calon nasabah diberikan pembiayaan. Setelah pihak processing melakukan survei dan menganalisis pembiayaan kemudian data-data yang didapat dari survei tersebut untuk menentukan atau memutuskan permohonan pembiayaan calon nasabah ditolak atau disetujui. Apabila *Branch Manager* menyetujui pengajuan pembiayaan maka pihak BNI Syariah Cabang Palangka Raya akan melakukan pencairan dana pada hari yang ditentukan.

Sebagaimana analisis yang telah peneliti uraikan diatas dapat diperoleh kesimpulan bahwa prosedur akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya menggunakan prinsip 5C yaitu *Character, capacity, capital, collateral, condition* yang digunakan pihak BNI Syariah untuk menumbuhkan rasa kepercayaan dan keamanan bersama antara pihak bank dan nasabah pembiayaan.

Adapun skema gambar pengajuan pembiayaan sebagai berikut :

Skema 4.1



Sumber: Dibuat oleh peneliti

2. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya

Implementasi adalah pelaksanaan atau penerapan. Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh, peneliti akan menguraikan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya peneliti akan menguraikan dari hasil wawancara dengan 3 subjek penelitian sebagai berikut :

Pertama, bapak PB yang dilihat berdasarkan implementasi yang diterapkan dimana aset kepemilikan adalah milik bersama, akan tetapi sudah diatas namakan milik nasabah. aset yang telah dibeli bersama akan disewakan pada nasabah yang sudah melakukan pembiayaan.

Selain itu tujuan dari pembiayaan Griya iB Hasanah ini untuk memenuhi kebutuhan para nasabah dengan perhitungan margin yang telah disepakati. Selanjutnya untuk biaya pembayaran sewa angsuran setiap bulanya tidak mengalami kenaikan, prosedur *musyarakah mutanaqisah* adalah *sher* modal bukan jual beli, dan modal diberikan pada saat kelengkapan telah terpenuhi, nisbah yang telah disepakati dan adanya kerusakan ditanggung pada pihak mitra.

Kedua, ibu SNB yang melakukan pembiayaan Griya yang telah berjalan selama 1 tahun yang merasa terbantu akan adanya pembiayaan ini dengan merasa tidak adanya kenaikan angsuran setiap bulannya. Ibu SNB baru pertama kali melakukan pembiayaan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya dengan jumlah nominal pembiayaan sebesar RP.100.000.000 untuk keperluan membeli rumah dan akad *mmq* yang berbeda dengan akad *murabahah* dengan harga yang lebih murah, modal yang diberikan pada saat akad, nisbah yang disepakati bersama dan tanggungan kerusakan akan ditanggung pihak asuransi apabila terjadi hal yang tidak diinginkan..

Ketiga, ibu YO yang melakukan pembiayaan Griya yang telah berjalan selama 2 tahun yang merasa terbantu akan adanya pembiayaan ini dengan merasa tidak adanya kenaikan angsuran setiap bulannya. Ibu YO baru pertama kali melakukan pembiayaan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya dengan jumlah nominal pembiayaan sebesar RP.100.000.000 untuk keperluan membeli rumah dan aset jadi

kepemilikan nasabah apabila sudah pelunasan dengan pencairan modal saat akad telah berlangsung, biaya sewa dan nisbah yang disepakati bersama, dan kerusakan akan ditanggung nasabah.

Implementasi terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah BNI Syariah Cabang Palangka Raya dapat dikaji dengan teori tujuan pembiayaan yaitu secara mikro dimana adanya pembiayaan diharapkan seseorang yang kekurangan dana akan terpenuhi baik untuk keperluan produktif maupun konsumtif . Hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara bahwa implementasi produk Griya iB Hasanah dipengaruhi besarnya keinginan nasabah untuk memenuhi kebutuhannya dengan melakukan pembiayaan.

Kedua adalah implementasi yang dikaji dengan teori jenis-jenis pembiayaan. Hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara bahwa pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk keperluan konsumsi semata atau dihabiskan untuk memenuhi kebutuhan pribadi.

Sebagaimana analisis yang telah peneliti uraikan diatas dapat disimpulkan bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah dipengaruhi karna kebutuhan konsumtif para nasabah, rasa terbantunya para nasabah dengan pembiayaan Griya iB Hasanah yang mampu memenuhi kebutuhannya. Selain itu nasabah

merasa senang adanya kesesuaian yaitu tidak adanya kenaikan angsuran di lapangan selama pembiayaan yang telah berlangsung.

3. Tinjauan Fatwa DSN MUI pada implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah

Fatwa adalah sebuah istilah mengenai pendapat atau tafsiran pada suatu masalah yang berkaitan dengan hukum Islam. Berdasarkan hasil yang peneliti simpulkan dari prosedur dan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya, yaitu:

Analisis Tinjauan Fatwa DSN MUI pada implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Paalangka Raya dapat dikaji dengan teori dasar hukum akad *musyarakah mutanaqisah* dalam Fatwa DSN MUI no.73/DSSN-MUI/XI/2008. Di dalam fatwa tersebut sudah disebutkan mengenai dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang *musyarakah mutanaqisah*, serta hukum dari akad *musyarakah mutanaqisah* itu sendiri. Akad *musyarakah mutanaqisah* ini hukumnya boleh sebagaimana yang tertera pada bagian kedua fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*. Berdasarkan Qur'an Surat As-Shaad ayat 24 dan Al-Maidah ayat 1 dijelaskan bahwa hukum dari perkongsian itu

diperbolehkan, akan tetapi apabila mendzolimi salah satu mitra kongsi maka tidak diperolehan.

Seperti yang sudah penulis jabarkan pada poin sebelumnya bahwa dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini nasabah dan bank bekerja sama untuk membeli suatu aset misalnya rumah. Karena dalam mendapatkan rumah tersebut secara bersama-sama, maka kepemilikan dari rumah tersebut adalah milik bersama, yaitu milik bank dan milik nasabah. Dan nanti nasabah hanya membayar angsuran porsi kepemilikan bank dan bagi hasil atas sewa dari pemanfaatan porsi kepemilikan bank sampai pada akhir pembiayaan nasabah bisa sepenuhnya memiliki rumah tersebut. Mengenai besaran sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini besarnya ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan. Dan besarnya harga sewa tersebut akan di review setiap dua atau tiga tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun tersebut sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, akan tetapi penetapan harga sewa tersebut yang menentukan adalah pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi pasar saat itu. Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/ DSNMUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* sebenarnya hanya dua akad saja, yaitu akad *musyarakah* dan jual beli (ba'i), dimana akad-akad tersebut diterapkan

secara paralel di dalam *musyarakah mutanaqisah*. Sebagai sesama mitra, maka bank dan nasabah memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Dan dalam pembiayaan ini bank berjanji untuk menyerahkan porsi kepemilikannya kepada nasabah sehingga pada akhir kontrak nasabah akan memiliki penuh aset tersebut, sementara bank sudah tidak memiliki porsi kepemilikan terhadap objek akad karena kepemilikannya sudah dijual kepada nasabah.

Namun, berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah dan pihak bagian FAH di BNI Syariah Cabang Palangka Raya bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* bukanlah akad jual beli melainkan akad perkongsian yang nantinya aset kepemilikan bersama disewakan kepada nasabah hingga akhir masa pembiayaan lunas otomatis aset tersebut telah berpindah kepemilikan menjadi milik nasabah, di awal akad pun aset sudahlah di atas namakan nasabah meskipun pada akadnya itu adalah kepemilikan bersama. Jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli itu sudah diterapkan di pelunasan pembiayaan.

Pada ketentuan khusus di dalam Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSNMUI/XI/2008 tentang aset *musyarakah* yang menjadi objek ijarah maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati. Seperti halnya pemaparan dari bapak PB dan kedua nasabah ibu SNB dan ibu YO yang mengatakan biaya sewa telah disepakati secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah. Masih pada ketentuan khusus dalam point keuntungan yang diperoleh dari

ujrah (sewa) 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. Hal ini telah sama seperti yang di ungkapkan oleh bapak PB, ibu SNB dan ibu YO. Namun berdasarkan hasil wawancara kepada ketiga subjek untuk kerugian lah yang ditanggung bersama, tidak halnya pada kerusakan yang hanya akan ditanggung oleh pihak nasabah.

Adapun kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya dapat di simpulkan dalam tabel berikut:



Tabel 4.1

NO	Fatwa DSN No. 73/XI/2008	Implementasi akad	Sesuai/Tidak sesuai
1	Ketentuan akad a. akad musyarakah mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah/syirkah dan ba'i (jual beli)	Nasabah dan bank pada awal kontrak melakukan akad musyarakah biasa. Dan nanti nasabah akan membayar porsi kepemilikan bank, dan bank wajib menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah.	Tidak sesuai, disebabkan kurangnya pemahaman bankir terkait prosedur akad, yang dimana harusnya akad ba'i (jual beli) dilakukan di akhir setelah porsi kepemilikan bank telah berkurang dan habis.
2.	Ketentuan akad b. memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan saat akad.	Dalam ketentuan pembiayaan Griya B Hasanah telah dicantumkan penyertaan modal nasabah sesuai dengan kesepakatan, akan tetapi mengenai pembagian kerja tidak dicantumkan karena memang tujuan dari pembiayaan tersebut bukan untuk bekerjasama dalam sebuah usaha, melainkan bekerjasama dalam kepemilikan suatu aset.	Tidak sesuai
3.	Ketentuan akad c. memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati pada saat akad.	Dalam ketentuannya telah dicantumkan nisbah yang telah disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah saat akad.	Sesuai
4.	Ketentuan akad d. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal	Dalam ketentuannya apabila ada kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi kepemilikan aset, melainkan adanya kerusakan hanya akan ditanggung pihak nasabah.	Sesuai
5.	Ketentuan khusus b. Apabila aset musyarakah menjadi objek ijarah maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.	Nasabah membayar sewa terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan dengan besaran sewa sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah	Sesuai
6.	Ketentuan khusus c. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.	Dalam kontrak pembiayaan Griya iB Hasanah telah dicantumkan bahwa nasabah dan bank akan membagi keuntungan sesuai nisbah. Keuntungan yang didapatkan nasabah nantinya akan dialihkan untuk membeli porsi bank. Dan dalam pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan.	Sesuai

Sumber: Dibuat oleh peneliti 2019

Berdasarkan tabel tersebut diatas dapat diketahui bahwa secara garis besar implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangka Raya telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Akan tetapi terdapat ketidaksesuaian mengenai memberikan modal dan kerja berdasarkan pada saat akad dikarenakan yang digunakan hanyalah penyertaan modal untuk kepemilikan aset bukanlah kerjasama untuk suatu usaha.

Adapun analisis lain dari peneliti pertama adalah dalam musyarakah objek akad berupa modal dan kerja. Dalam praktek pembiayaan Griya iB Hasanah hanya terpenuhi modal saja, sedangkan mengenai pembagian kerja tidak terdapat dalam pembiayaan Griya iB Hasanah, karena memang tujuan dari pembiayaan Griya iB Hasanah adalah untuk kepemilikan suatu aset, jadi para syarik dalam pembiayaan ini hanya bekerjasama dalam hal modal saja. Maka dari itu akad musyarakah yang dilakukan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah ini hanya digunakan sebatas bekerjasama dalam kepemilikan suatu barang, dimana akad musyarakah ini adalah akad pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu saat membeli aset yang diinginkan oleh nasabah.

Kedua, mengenai bagi hasil dimana dalam pembiayaan Griya iB Hasanah terdapat bagi hasil yang diperoleh dari akad ijarah, bukan dari akad musyarakah. Dimana bagi hasil yang didapatkan bank

merupakan keuntungan yang didapatkan bank, sedangkan bagi hasil yang didapatkan nasabah dialihkan untuk membeli porsi hishah bank. Bagi hasil merupakan hak yang berhak diterima oleh masing-masing pihak sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Dan setiap pihak berhak melakukan apa saja terhadap hak yang dimilikinya. Akan tetapi dalam hal bagi hasil di dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini nasabah hanya mempunyai satu pilihan yaitu bagi hasil yang di dapatkan dikembalikan lagi kepada bank dengan cara dialihkan untuk membeli porsi hishah bank dan tidak mempunyai pilihan lain terhadap bagi hasil yang diterimanya. Jadi bagi hasil yang di dapatkan nasabah dalam pembiayaan ini tujuannya untuk menambah porsi nasabah dengan cara membeli porsi bank.

Dari uraian diatas peneliti menyimpulkan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Palangka Raya secara keseluruhan telah sesuai dengan tinjauan Fatwa DSN MUI terlihat dari prosedur, implementasi dan tinjauan pada fatwanya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

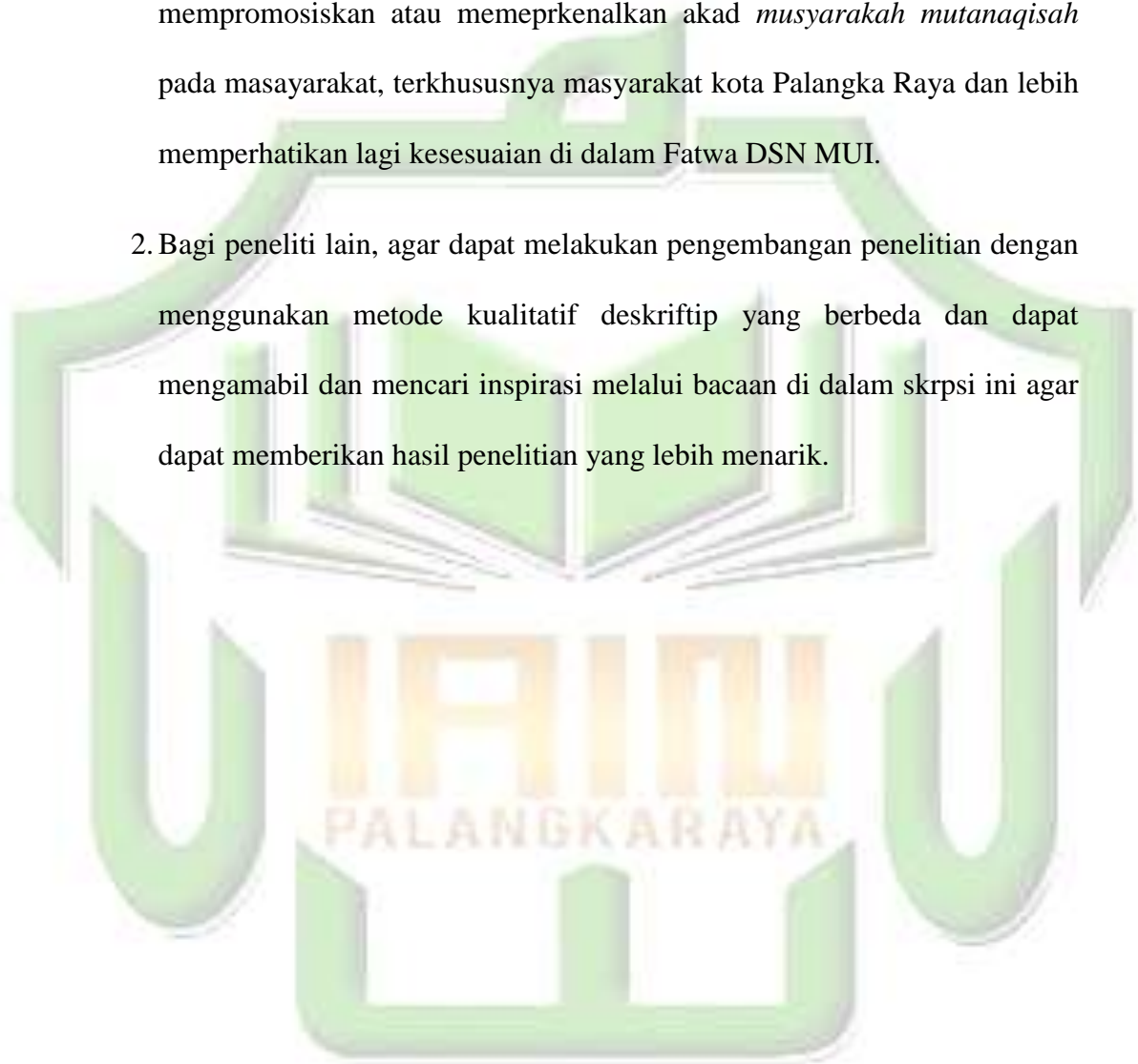
Berdasarkan hasil dan analisis yang telah dikemukakan pada bab terdahulu maka penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan di BNI Syariah Cabang Palangka Raya menggunakan prinsip 5C yaitu *Character, capacity, capital, collateral, condition* yang digunakan pihak BNI Syariah untuk menumbuhkan rasa kepercayaan dan keamanan bersama antara pihak bank dan nasabah pembiayaan.
2. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah dipengaruhi karna kebutuhan konsumtif para nasabah, rasa terbantunya para nasabah dengan pembiayaan Griya iB Hasanah yang mampu memenuhi kebutuhannya. Selain itu nasabah merasa senang adanya kesesuaian yaitu tidak adanya kenaikan angsuran di lapangan selama pembiayaan yang telah berlangsung, pembagian nisbah yang telah disepakati dan kerusakan yang ditanggung nasabah.
3. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Palangka Raya hampir secara keseluruhan telah sesuai dengan tinjauan Fatwa DSN MUI dilihat dari prosedur, implementasi dan fatwanya walaupun ada beberapa point dari fatwa DSN MUI yang tidak sesuai didalam pelaksanaannya terlihat dari implementasi dan tinjauan pada fatwanya.

B. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan berdasarkan hasil dan analisis penelitian adalah, sebagai berikut:

1. Bagi BNI Syariah Cabang Palangka Raya diharapkan agar lebih mempromosikan atau memperkenalkan akad *musyarakah mutanaqisah* pada masyarakat, terkhususnya masyarakat kota Palangka Raya dan lebih memperhatikan lagi kesesuaian di dalam Fatwa DSN MUI.
2. Bagi peneliti lain, agar dapat melakukan pengembangan penelitian dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif yang berbeda dan dapat mengamabil dan mencari inspirasi melalui bacaan di dalam skrpsi ini agar dapat memberikan hasil penelitian yang lebih menarik.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdullah, Tamrin dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012.
- Al-Kholidi, Muhammad Abdul Azis, *Sunan Abi Dawud, Juz III*, Beirut Lebanon: Dar al-kotobal-Ilmiyah, 1996.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta:Gema Insani,2001.
- Antonio, Muhammad Syafi'I,*Bank Syariah: BagiBankir&PraktisiKeuangan*, Jakarta: Tazkia Institute, 2002.
- Bungin,Burhan ,*Analisis data PenelitianKualitatif*, Jakarta: PT RajaGrafindoPersada, 2003.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur''an dan Terjemahannya*, Bandung: Diponegoro, 2010
- Dewi,Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Ghufron, Sofniyah, dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Jakarta: Renaisan, 2005
- Haroen,Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2012.
- Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif Panduan Penelitian Beserta Contoh Proposal Kualitatif*, Bandung: Alfabeta,2015.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta:KencanaPrenademediagrop, 2014.
- Ismail, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Karim, Adiwarmn, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2002.

- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Rosda Karya, 2002.
- Nasution, S., *Metode Rresearch*, Jakarta: Bumi Aksara, 2004.
- Nazir, M., *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988.
- Qudamah, Ibnu, Al- Mughni, Juz VI, Penerjemah: Misbah, Jakarta: Pustaka Azzam, 2009.
- Salman, Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Jakarta: Akademia Permata, 2012.
- Sam, M. Ichwandkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta: Erlangga, 2014.
- Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2011.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Veithzal, Rivai, dkk, *Islamic Finansial Management*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2008.
- Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Yaya Rizal, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer Berdasarkan PAPS I 2013*, Jakarta: Salemba Empat.
- Z, A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal dan Skripsi

Rahayu , Tri Mamik, *Skripsi: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Munataqisah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat IB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, Semarang: Universitas Negeri Walisongo,2018.*

Rohmad, *Skripsi: Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN- MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang), Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo,2016.*

Mail, *Skripsi: Analisis Pembiayaan Murabahah Konsumtif dan Murabahah Produktif Terhadap Laba Pada PT.Bank BNI Syariah Cabang Makassar. Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2013.*

C. Internet

<https://www.kompasiana.com/ikayulip/572ac4d3f1927349059f6b6f/perkembangan-bank-syariah-di-indonesia>, Diakses pada, 26 Juni 2019

<http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah>, Diakses pada tanggal 13 September 2019.

Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2017*,<https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/pages/laporan-perkembangan-keuangan-syariah-2017.aspx>, h.37. Diakses pada, 9 Juli 2019