



**ANALISIS PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH DAN AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KPR DI BANK
SYARIAH INDONESIA KCP JAKARTA ISKANDAR MUDA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu

Perbankan Syariah

Disusun oleh :

LATIFAH AULIA ACKMAL

NIM : 2018570060

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
TAHUN 2022/1444 H**

LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS)

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Latifah Aulia Ackmal

NPM : 2018570060

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Agama Islam

Judul Skripsi : Analisis Perbandingan *Akad Murabahah* Dan *Akad Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Di Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Iskandar Muda

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila ternyata kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan berlaku di universitas muhammadiyah jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Depok, 15 Sya'ban 1444H

18 Maret 2022M



Latifah Aulia Ackmal

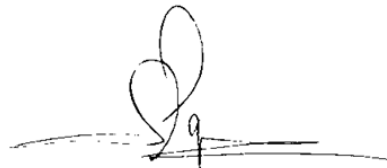
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “**ANALISIS PERBANDINGAN *AKAD MURABAHAH* DAN *AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP JAKARTA ISKANDAR MUDA**” yang disusun oleh **Latifah Aulia Ackmal**, Nomor Induk Mahasiswa : **2018570060** Program Studi Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Depok, 18 Maret 2022

Dosen pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

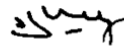
(Dr. Abdul Ghoni)

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

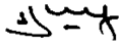
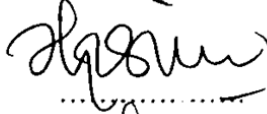
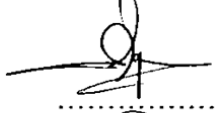


Skripsi yang berjudul: "ANALISIS PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP JAKARTA ISKANDAR MUDA" yang disusun oleh **Latifah Aulia Ackmal**, Nomor Pokok Mahasiswa: 2018570060. Telah diterima dan disahkan dalam sidang skripsi (munaqasyah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,



Dr. Sopa, M.Ag.

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Dr. Sopa, M.Ag.</u> Ketua		23-08-2022
<u>Dr. Suharsiwi, M.Pd</u> Sekretaris		23-08-2022
<u>Dr. Abdul Ghoni, MM</u> Dosen Pembimbing		23-08-2022
<u>Oneng Nurul Bariyah, M.Ag</u> Penguji I		16-08-2022
<u>Dina Febriani, SE., MM</u> Penguji II		16/08 2022.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Program Studi Perbankan Syariah

Skripsi, 18 Maret 2022

Latifah Aulia Ackmal

2018570060

Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Iskandar Muda

ABSTRAK

Dalam kegiatannya menghimpun dana, Perbankan Syariah memberikan banyak pilihan akad. Yang mana hal ini membuat masyarakat lebih leluasa dalam memilih akad yang cocok dengan kebutuhannya. Contohnya Ketika seseorang akan memindahkan utang/piutangnya kepada pihak lain. Maka dapat menggunakan akad hiwalah.

Tujuan dari penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui akad yang paling banyak diminati dalam pembiayaan KPR. 2) Untuk mengetahui alasan dari akad tersebut banyak diminati. Metode penelitian yang digunakan di sini adalah pendekatan survei komparatif. Sedangkan metode yang digunakan adalah metode kualitatif.

Berdasarkan hasil temuan penelitian yang sudah dijelaskan dan dibahas di bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa: 1. Perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah yaitu: a. Akad murabahah digunakan dalam pembiayaan KPR karena merupakan akad jual-beli, berbeda dengan akad MMQ yang merupakan akad multiguna digunakan karena permintaan nasabah. b. Masing-masing akad memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing. c. Bentuk skim yang hampir sama, yang membedakan hanya pada akad MMQ dapat membeli tanah. d. Akad murabahah dan MMQ memiliki persamaan yang cukup banyak 2. Akad murabahah merupakan akad yang paling banyak digunakan karena rata-rata pembelian rumah yang nasabah ajukan merupakan pembelian rumah pertama. Sehingga akad MMQ belum sebanyak akad murabahah. Selain itu, belum banyak nasabah yang tau akan akad MMQ.

Kata kunci: *murabahah, musyarakah, pembiayaan KPR*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah *rabbi'l'alamin*, Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala karunia dan kasih sayang-Nya kepada kita semua. Shalawat serta salam senantiasa terlimpahkan pada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, keluarga, sahabat-sahabatnya, serta pengikutnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan penelitian yang berjudul **“ANALISIS PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP JAKARTA ISKANDAR MUDA”** penelitian ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan Gelar Strata Satu (S1) Pada Program Studi Manajemen Perbankan Syariah, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Tidak sedikit kendala yang dihadapi penulis dalam proses penyelesaiannya. Namun karena bimbingan, arahan dan bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materil, sehingga kendala itu menjadi tidak terlalu berarti. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak berikut:

1. Dr. Ma'mun Murod M.SI., Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta
2. Dr. Sopa, M.Ag. Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta

3. Dina Febriani, S.E., M.M., Selaku Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Jakarta
4. Dr. Abdul Ghoni selaku dosen pembimbing skripsi, yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam proses bimbingan.
5. Kedua orang tua dan kakak, yang paling utama dan selalu memberikan do'a, semangat, motivasi, nasehat dan dukungan kepada penulis setiap harinya, sehingga penulis bisa menyelesaikan proposal ini dengan lancar dan tepat waktu. Dan juga keluarga besar lainnya yang selalu membantu do'a.
6. Teman *Special* Sri Maryati, Aenun Nazilah, Annisa Samanhudi Putri, Azharuddin Luthfi, Fenny Febrianti, Brilianda Meratania, Indirahma Putri Zahra, Tahsya Hayatunnufus, Ayunda Tri Rahayu, Ayunda Muhdis Ghoniatul Awlia, Ayunda Fikriyanti, Ayunda Afifah Dzulfah Nudzulya yang selalu memberikan support dan membantu dalam Menyusun tugas akhir penulis.
7. Teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah Angkatan 2018 khususnya Perbankan Syariah B, yang telah memberikan warna keceriaan selama kuliah.
8. Teman-teman dari HMP MPS terkhusus periode 2020-2021, yang telah memberikan warna keceriaan selama berorganisasi.
9. Pihak-pihak lain yang tidak dapat saya sebutkan namanya satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung telah banyak membantu. Terima kasih untuk semua. Penulis sadar bahwa tanpa bantuan-

bantuan tersebut, mungkin proposal ini tidak akan terselesaikan. Semoga budi baik mereka diterima Allah SWT dan diberikan ganjaran yang berlipat ganda.

10. Last but not least, I want to thank me. I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for never quitting, I wanna thank me for just being me at all times.

Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis akan sangat berterima kasih atas kritik dan saran guna untuk penyempurnaan tugas akhir ini. Penulis berharap semoga tugas akhir ini akan bermanfaat untuk semua pihak.

Depok, 15 Sya'ban 1444 H

18 Maret 2022 M

Latifah Aulia Ackmal

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS)	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Fokus dan Subfokus	9
D. Rumusan Masalah	9
E. Tujuan Penelitian	10
F. Manfaat penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	11
BAB II	13
TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Deskripsi Konseptual Fokus Dan Subfokus	13

1.	Pembiayaan Bank Syariah	13
2.	Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i>	16
a.	Pengertian <i>Murabahah</i>	16
b.	Landasan Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i>	17
c.	Rukun Dan Syarat <i>Murabahah</i>	18
d.	Jenis-Jenis Pembiayaan <i>Murabahah</i>	20
e.	Fatwa DSN-MUI	21
f.	Aplikasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dalam Perbankan.....	22
3.	Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	23
a.	Pengertian <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	23
b.	Landasan Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	25
c.	Rukun Dan Syarat Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	25
d.	Jenis-Jenis Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	26
e.	Fatwa DSN-MUI	28
f.	Aplikasi Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dalam Perbankan	29
B.	Hasil Penelitian Yang Relevan	31
C.	Kerangka Berfikir	38
BAB III	39
METODOLOGI PENELITIAN	39
A.	Tujuan Operasional Penelitian	39

B. Tempat Dan Waktu Penelitian	39
C. Latar/Setting Penelitian	39
D. Metode Dan Prosedur Penelitian.....	40
F. Teknik Dan Prosedur Pengumpulan Data	40
G. Prosedur Analisa Data.....	41
H. Pemeriksaan Keabsahan Data	42
BAB IV	44
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Gambaran Umum tentang Latar Belakang	44
1. Sejarah Bank Syariah Indonesia	44
2. Visi dan Misi Bank syariah Indonesia	45
3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia.....	46
4. Profil singkat perusahaan	47
5. Produk dan Jasa Bank Syariah Indonesia	48
B. Temuan Penelitian	65
1. Hal-hal yang menyebabkan akad <i>murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> digunakan sebagai akad untuk pembiayaan KPR.....	65
2. Keunggulan-keunggulan akad <i>Murabahah</i> dan akad MMQ.....	66
3. Kekurangan-kekurangan akad <i>Murabahah</i> dan akad MMQ	66
4. Bentuk-bentuk skim dari akad <i>Murabahah</i> dan akad MMQ.....	67

5. Syarat-syarat mengajukan pembiayaan KPR.....	67
6. Jaminan dalam akad <i>Murabahah</i> dan akad MMQ	71
7. Sistem <i>Murabahah</i> dan MMQ dalam praktik perbankan syariah.....	71
8. Risiko pada pembiayaan KPR dengan akad <i>Murabahah</i> dan akad MMQ.....	72
9. <i>Collectability</i> pada pembiayaan KPR dengan akad <i>murabahah</i> dan MMQ.....	72
10. Sistem pelunasan dipercepat pada akad <i>murabahah</i> dan MMQ	73
11. Mengatasi pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR menggunakan <i>akad Murabahah</i> dan MMQ.....	74
12. Akad dengan tingkat pemakaian paling banyak diantara <i>murabahah</i> dan MMQ	75
C. Pembahasan temuan penelitian.....	76
BAB V	86
KESIMPULAN DAN SARAN.....	86
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA.....	89

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Bimbingan Skripsi

Lampiran 2 Lembar Konsultasi Skripsi

Lampiran 3 Surat Permohonan Riset/Penelitian

Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian

Lampiran 5 Pedoman Wawancara

Lampiran 6 Hasil Wawancara

Lampiran 7 Dokumentasi Penelitian

Lampiran 8 Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan syariah di Indonesia dimulai ketika Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) didirikan di Bandung pada tahun 1991 dan PT BPRS Heraukat di Nangroe Aceh Darussalam yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) melalui serangkaian lokakarya "Bunga Bank dan Perbankan" di Cisarua, Bogor, tanggal 18 - 20 Agustus 1990. Dari hasil ini kemudian berkembang menjadi PT Bank Syariah Indonesia (BMI) pada tahun 1991 dan mulai beroperasi tahun 1992. Pertumbuhan perbankan syariah masih lambat pada masa itu dan pada periode tahun 1992 - 1998 hanya ada satu unit bank syariah. Pada tahun 1998 disahkan UU No. 10 tahun 1998 tentang Unit Usaha Syariah yang memungkinkan bank konvensional membuka Unit Usaha Syariah (UUS). Kemudian pada tahun 2008 disahkan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menandai era bangkitnya perbankan syariah di Indonesia. Pada tahun 2005 tercatat jumlah bank umum syariah hanya 304 buah, unit usaha syariah 19 buah, BPRS 92 buah dan pada tahun 2009 meningkat menjadi 643 buah bank umum syariah, 25 buah unit usaha syariah, dan 133 buah BPRS.¹

¹ https://id.wikipedia.org/wiki/Perbankan_syariah (diakses pada jum'at tanggal 8 januari 2021 pukul 19:50-19:55)

Pengembangan sistem perbankan syariah di Indonesia dilakukan dalam kerangka *dual-banking system* atau sistem perbankan ganda dalam kerangka Arsitektur Perbankan Indonesia (API), untuk menghadirkan alternatif jasa perbankan yang semakin lengkap kepada masyarakat Indonesia. Secara bersama-sama, sistem perbankan syariah dan perbankan konvensional secara sinergis mendukung mobilisasi dana masyarakat secara lebih luas untuk meningkatkan kemampuan pembiayaan bagi sektor-sektor perekonomian nasional.²

Dari produk dan layanan yang ditawarkan, bank syariah memiliki jangkauan yang lebih luas dibandingkan produk dan layanan yang ditawarkan bank konvensional. Selain menyediakan produk dan layanan seperti yang disediakan bank konvensional dengan prinsip bagi hasil, bank syariah juga menawarkan produk dan layanan yang biasanya disediakan oleh Lembaga-lembaga keuangan non-bank seperti perusahaan keuangan, bahkan, bank syariah juga menawarkan produk dan layanan yang sama dengan yang ditawarkan oleh *investment banking* misalnya, modal investasi yang terlibat dalam bisnis nyata. Produk perbankan syariah dikelompokkan menjadi 3, yaitu:

a. Produk penghimpunan dana

Penghimpunan dana pada bank syariah dapat berupa giro, tabungan dan deposito. Akad yang dapat digunakan dalam

² <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Perbankan-Syariah.aspx> (diakses pada jum'at tanggal 8 januari 2021 pukul 15:50-15:55)

produk penghimpunan dana adalah akad *wadhiah* dan *mudharabah*.

b. Produk pelayanan

Selain berperan sebagai penghubung antara pihak membutuhkan dana dengan pihak kelebihan dana, bank syariah dapat memberikan berbagai layanan perbankan kepada nasabah dengan imbalan berupa sewa atau mengambil keuntungan. Layanan perbankan tersebut adalah *sharf* (jual-beli valuta asing) dan *ijarah* (sewa). Diantara jenis-jenis perdagangan valuta asing adalah:

1. Transaksi *spot*, yaitu transaksi valuta asing untuk pengiriman saat itu (*over the counter*) atau pembayaran paling lambat selama dua hari. Transaksi jenis ini diperbolehkan karena dianggap tunai, sementara dua hari dianggap sebagai waktu penyelesaian yang tidak dapat dihindarkan.
2. Transaksi *swap*, yaitu suatu kontrak pembelian atau penjualan valuta asing dengan harga spot yang dipadukan dengan pembelian antara penjualan valas dengan harga *forward*. Transaksi jenis ini hukumnya haram karena mengandung unsur *maisir*.
3. Transaksi *forward*, yaitu pembelian dan penjualan valas yang nilainya ditetapkan sekarang dan diberlakukan

untuk masa yang akan mendatang, masa antara 2 x 24 jam sampai satu tahun. Jenis transaksi ini haram hukumnya, karena harga yang dipergunakan merupakan harga yang diperjanjikan dan penyerahannya dilakukan dikemudian hari.

4. Transaksi *option*, yaitu kontrak untuk mendapatkan hak untuk membeli atau menjual yang tidak harus dilakukan atas sejumlah unit valas pada harga dan jangka waktu tertentu. Jenis ini hukumnya juga haram, karena mengandung unsur maisir.

c. Produk penyaluran dana

Umumnya, produk pembiayaan dana syariah terbagi menjadi 4 kategori, yaitu:

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli

Transaksi jual beli dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya yaitu:

- i) Pembiayaan murabahah
- ii) Pembiayaan salam
- iii) Pembiayaan ishtisna'

2. Pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah*)

Jika pada jual beli objek transaksinya berupa barang, maka pada sewa transaksinya merupakan pelayanan.

Oleh karena itu, dalam perbankan syariah dikenal dengan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT).

3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*syirkah*)
 - i) Pembiayaan musyarakah, merupakan bentuk kerjasama di antara dua (atau lebih) pihak, di mana para pihak bersedia menyediakan modal untuk membiayai suatu proyek. Pembagian keuntungan dilakukan sesuai sesuai dengan kesepakatan Bersama, namun kerugian ditanggung dari besar modal yang diberikan.
 - ii) Pembiayaan *mudharabah*, merupakan bentuk Kerjasama di antara dua (atau lebih) pihak, yang mana pemilik modal menitipkan sejumlah modal kepada pengelola dengan perjanjian bagi hasil. Dalam Kerjasama ini ditegaskan bahwa modal sepenuhnya berasal dari pemilik modal dan keahlian dari pengelola modal.

4. Pembiayaan dengan akad pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan terhadap berbagai aktivitas pembiayaan, biasanya diperlukan juga akad pelengkap. Akad ini ditujukan bukan untuk mendapatkan keuntungan namun untuk mempermudah

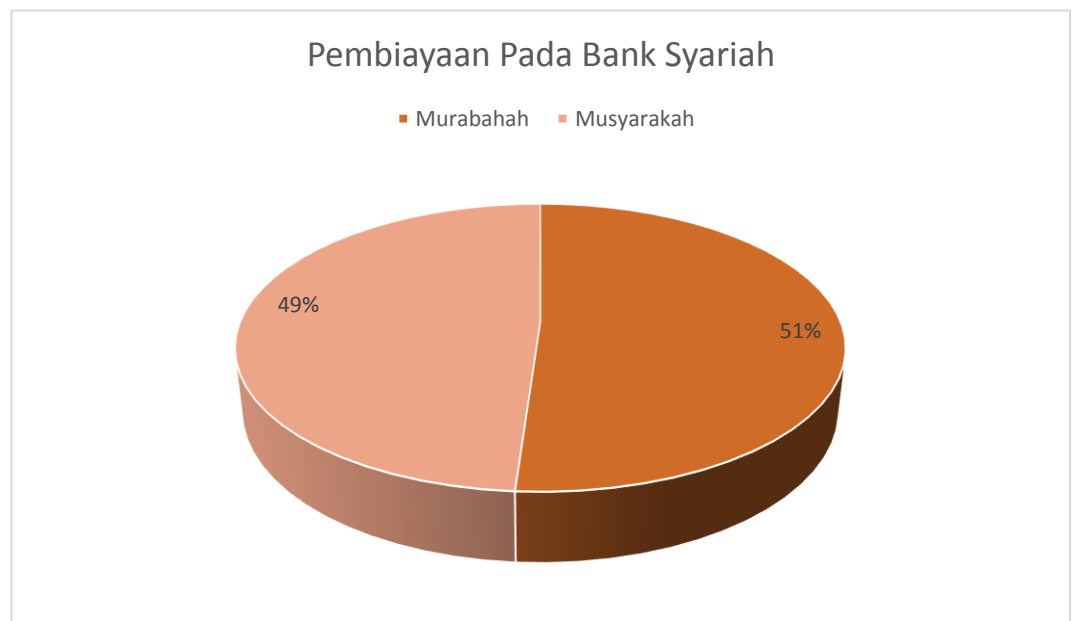
aktivitas pembiayaan. Di antara akad-akad tersebut yaitu:

- i) *Hiwalah*, akad ini bertujuan untuk membantu *supplier* mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan usahanya. Bank mendapatkan ganti biaya atas jasa pemindahan piutang.
- ii) *Rahn*, merupakan perjanjian penyerahan barang atau harta nasabah kepada bank sebagai jaminan atau gadai.
- iii) *Qardh*, merupakan pinjaman uang. Biasanya untuk pinjaman talangan gaji, sebagai pinjaman tunai dari kartu pembiayaan syariah, pinjaman kepada pengusaha kecil, pinjaman kepada pengelola bank.
- iv) *Wakalah*, merupakan perjanjian pemberian kepercayaan dan hak dari Lembaga atau seseorang kepada pihak lain sebagai wakil dalam transaksi.
- v) *Kafalah*, merupakan garansi bank yang bertujuan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran³

³ Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syariah Teori Dan Praktik* (Bekasi: Gramata Publishing, 2014) hal.31-34

Pada produk pembiayaan, kini bank menawarkan pembiayaan pada KPR. Dengan menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah.

KPR Syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah. Ada beberapa akad dalam KPR Syariah, yakni jual beli tegaskan untung (murabahah), jual beli dengan termin dan konstruksi (*ishtishna'*), sewa berakhir lanjut milik (ijarah muntahiya bit tamlik), kongsi berkurang Bersama sewa (musyarakah mutanaqisah).⁴



Pada data OJK bulan April tahun 2022, pembiayaan (secara keseluruhan) menggunakan Akad *Murabahah* sebanyak Rp. 202,183 M.

⁴ Ahmad ifham, *INI LHO KPR SYARIAH!* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017) hal 34

Sedangkan untuk pembiayaan menggunakan Akad *Musyarakah* sebanyak Rp. 193.499 M.⁵



Sedangkan pada data Bank Syariah Indonesia pusat pada tahun 2021, pembiayaan (secara keseluruhan) menggunakan Akad *Murabahah* sebanyak Rp. 101.685.560 juta. Dan untuk pembiayaan menggunakan Akad *Musyarakah* sebanyak Rp. 53.903.123 juta.⁶

Dalam kegiatannya menghimpun dana, perbankan Syariah memberikan banyak pilihan akad. Yang mana hal ini membuat masyarakat lebih leluasa dalam memilih akad yang cocok dengan kebutuhannya. Contohnya Ketika seseorang akan memindahkan utang/piutangnya kepada pihak lain. Maka dapat menggunakan akad hiwalah.

⁵ Statistik Perbankan Syariah (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2022) diakses pada 10 agustus 2022, pukul 11.53

⁶ Laporan Tahunan/Annual Report (Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk, 2021) diakses pada 11 agustus 2022, pukul 12.13

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis bermaksud untuk meneliti akad mana saja yang paling banyak diminati yang berjudul **“Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Iskandar Muda”**

B. Identifikasi Masalah

1. Tidak banyak yang tahu akan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk pembiayaan KPR
2. Ketidakpastian pendapatan yang di dapat nasabah

C. Fokus dan Subfokus

1. Fokus penelitian

Agar dalam pembahasan karya ilmiah ini sesuai dengan sasaran yang diinginkan, maka peneliti memfokuskan masalah dalam penelitian ini adalah pada dua akad.

2. Subfokus penelitian

Adapun subfokus dari penelitian ini adalah

- pembiayaan bank dengan akad *murabahah*
- pembiayaan bank dengan akad *musyarakah mutanaqisah*

Untuk penelitian ini dilakukan pada Bank Syariah Indonesia

D. Rumusan Masalah

Masalah merupakan penyimpangan antara yang seharusnya dengan apa yang benar-benar terjadi, dengan arti lain masalah adalah kesenjangan antara teori dan praktiknya yang terjadi. Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Akad manakah yang paling banyak diminati dalam pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia?
2. Mengapa akad tersebut banyak diminati?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian perlu dilakukan karena terkait erat dengan perumusan masalah dan judul dari penelitian di atas. Oleh karena itu penulis mempunyai tujuan dan manfaat tersendiri baik secara subjektif maupun objektif. Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan akad yang paling banyak diminati dalam pembiayaan KPR
2. Untuk menganalisa argument pemakaian akad tersebut

F. Manfaat penelitian

Dengan adanya penelitian ini maka peneliti berharap dapat memberikan manfaat kepada banyak pihak, antara lain:

1. Secara teoritis sebagai studi Pustaka dan bahan acuan untuk penelitian selanjutnya

2. Secara praktis untuk bahan perbaikan atau bahan perbandingan yang diteliti

G. Sistematika Penulisan

Sebagai bahan pertimbangan dalam penulisan skripsi ini, penulisan Menyusun sistematika penulisan. Sistematika penulisan dari hasil penelitian yang penulis susun adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, dalam bab ini dijelaskan latar belakang masalah, identifikasi masalah, focus dan subfokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, dalam bab ini dijelaskan tentang deskripsi konseptual focus dan subfokus penelitian serta menjelaskan penelitian terdahulu yang relevan dan kerangka berfikir penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN, dalam bab ini dijelaskan secara rinci tentang metode dan Langkah-langkah penelitian yang meliputi tujuan operasional penelitian, waktu dan tempat penelitian, latar penelitian, metode dan prosedur penelitian, data dan sumber data, Teknik dan prosedur pengumpulan data, prosedur Analisa data, dan pemeriksaan keabsahan data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab ini dijelaskan gambaran umum tentang latar belakang, temuan penelitian serta pembahasan temuan penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN, dalam bab ini dijelaskan kesimpulan yang didapatkan oleh peneliti dan saran yang dapat peneliti berikan untuk peneliti selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Deskripsi Konseptual Fokus Dan Subfokus

1. Pembiayaan Bank Syariah

Credit Line adalah perjanjian formal oleh seorang pemberi pinjaman untuk memberikan sejumlah kredit kepada peminjam selama peminjam memenuhi persyaratan (kondisi) tertentu dan membayar kompensasi tertentu. Peminjam dapat meminjam hingga jumlah tertentu, membayar Kembali pinjaman, dan meminjam hingga jumlah tertentu.

Berdasarkan pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah dan PBI No. 10/24/PBI/2008 pembiayaan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan/piutang. Realisasi akad dari *line facility* berdasarkan fatwa DSN di atas adalah dalam bentuk pembiayaan dengan akad *mudharabah, istishna, murabahah, musyarakah, dan ijarah*.

a. Syarat sahnya akad pembiayaan

Sebelum memberikan pinjaman, terlebih dahulu harus dibuat suatu kontrak atau perjanjian yang menetapkan hak dan kewajiban antara bank dan peminjam.

Selain mengatur hak dan kewajiban Bank dan nasabahnya, perjanjian atau persetujuan antara Bank dengan nasabah (*obligor*) yang menerima fasilitas pembiayaan (debitur) juga

sebagai perikatan pokok dari perjanjian pengikatan jaminan (*accessoir*).

1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri (*sighat al-aqd*)

Bahwa apa yang diinginkan oleh satu pihak disetujui atau disepakati oleh pihak lain. Tidak ada kesepakatan jika dibentuk dengan paksaan, *kekhilafan* atau penipuan.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

^Berdasarkan pasal 1329 KUH Perdata, pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan,, jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Menurut pasal 1330 KUHP, orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c) Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut pasal 330 KUHP, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai usia genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dulu menikah.

3) Suatu hal tertentu (*mahal al-aqd/al-ma'qud alaih*)

Maksudnya yaitu mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang harus ditentukan secara jelas dalam perjanjian yang bersangkutan.

Mahal aqd adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas.

b. Akad pembiayaan harus dibuat secara tertulis

1) Dasar hukum dan alasan akad pembiayaan harus dibuat secara tertulis

Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah menyalurkan pembiayaan dengan berdasarkan akad, sedangkan yang dimaksud 'akad' dalam pasal 1 angka 13 UU tersebut adalah kesepakatan tertulis antara pihak bank syariah atau UUS dan pihak lainnya yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai prinsip syariah.

2) Jangka waktu penyimpanan dokumen

Berdasarkan Pasal 39 PBI No. 11/28/PBI/2009 tanggal 1 Juli 2009 tentang penerapan program APU dan PPT bagi

Bank Umum, Lampiran SEBI No. 11/21/DPNP Tanggal 30 November 2009 bab XIV huruf A tentang penatausahaan dokumen angka 2 dan Pasal 24 ayat (1) PBI No. 12/20/PBI/2010 tanggal 4 Oktober 2010 tentang penerapan program APU dan PPT bagi BPR dan BPRS, menegaskan bahwa:

- a) Bank wajib menatausahakan dokumen yang terkait data nasabah dengan jangka waktu paling kurang 5 tahun sejak berakhirnya hubungan usaha atau transaksi dengan nasabah, atau ditemukan ketidaksesuaian transaksi dengan tujuan ekonomi dan tujuan usaha.
- b) Bukti pembukuan dan data pendukung administrasi¹

2. Pembiayaan Akad *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Murabahah merupakan salah satu produk atau skim yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada perbankan Syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa kesamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip, *murabahah* sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional.

¹ A. wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012) hal. 152 - 165

Kata *murabahah* ini berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).

Penjelasan atas Pasal 19 Ayat (1) Huruf D Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan bahwa:

“yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati”.²

b. Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah*

“... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا”

“.. padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*..”

Dari ayat diatas diketahui bahwa allah membedakan antara jual beli dan *riba* secara hukum. Allah mengharamkan *riba* dan menghalalkan jual beli. Jual beli menjadi halal menurut peraturan yang diakui oleh syariat, yaitu jual beli yang

² Rachmadi Usman, *Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia* (Bandung: PT. CITRA ADITYA BAKTI, 2009) hal. 176

dilakukan suka sama suka atau saling rela diantara pihak pembeli dan pihak penjual.³

Pembiayaan *murabahah* ini ditetapkan untuk perbankan Syariah melalui keputusan direksi bank Indonesia Nomor 32/34/Kep/Dir tentang bank umum berdasarkan prinsip Syariah, yang kemudian diperbarui dengan peraturan bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah sebagaimana telah diubah dengan peraturan bank Indonesia nomor 8/25/PBI/2006. Selanjutnya ditegaskan Kembali dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008.⁴

c. Rukun Dan Syarat Murabahah

Rukun murabahah yaitu:

1) Subjek akad (penjual dan pembeli)

Penjual adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjual belikan. Dalam transaksi melalui perbankan syariah maka pihak penjual adalah bank syariah.

Pembeli merupakan pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu

³ Roifatus Syauqoti Dan Mohammad Ghozali, " Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah ". Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah/Vol.3, No.1, 2018

⁴ *Opcit* hal. 178

kepada penjual. Pembeli dalam transaksi perbankan syariah adalah nasabah.

2) Objek akad (harga dan barang)

Objek jual beli merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Sedangkan harga merupakan harga yang disebutkan dengan jelas dan disepakati antara penjual dan pembeli.

3) *Ijab dan qabul*

Ijab dan qabul merupakan kesepakatan penyerahan dan penerimaan barang yang diperjualbelikan.

Sedangkan syarat *murabahah* adalah

- 1) Pihak yang berakad, harus ikhlas dan mampu untuk melakukan transaksi jual beli.
- 2) Objek jual beli, barang yang diperjual belikan ada atau ada kesanggupan bagi penjual untuk mengadakan barang tersebut, milik sah penjual, berwujud dan merupakan barang halal. Objek yang diperjual belikan pun harus terhindar dari cacat namun apabila cacat tersebut diketahui oleh nasabah dan disetujui maka proses jual beli tetap sah.
- 3) Harga, harga jual yang ditawarkan oleh bank merupakan harga beli ditambah dengan margin

keuntungan, harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian, sistem dan jangka waktu pembayaran disepakati Bersama antara penjual dan pembeli.

- 4) Tidak mengandung unsur paksaan, tipuan dan *mudharat*.⁵

d. Jenis-Jenis Pembiayaan *Murabahah*

Jenis-jenis akad *Murabahah* antara lain sebagai berikut

1) *Murabahah* pesanan

Dalam hal ini, bank syariah baru akan menyediakan barang setelah adanya pesanan dari pihak nasabah (pembeli), barang yang telah disediakan tersebut harus dibeli oleh nasabah selaku pihak yang telah memesan barang, sehingga *murabahah* jenis ini disebut dengan *murabahah* yang terikat.

2) *Murabahah* Tanpa Pesanan

Berbeda dengan *murabahah* pesanan, *murabahah* yang satu ini sifatnya lebih bebas dan tidak terikat, karena dalam *murabahah* tanpa pesanan ini Bank syariah menyediakan barang tanpa harus dipesan terlebih dahulu oleh nasabah (pembeli).⁶

⁵ *Opcit*

⁶ <https://www.ekituntas.com/2019/04/ketentuan-landasan-hukum-jenis-dan.html> (diakses tanggal 12 januari 2021 pukul 06:22 – 06:24)

e. Fatwa DSN-MUI

Fatwa (DSN-MUI) yang mengatur tentang *murabahah* sebagai berikut

- 1) 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*
- 2) 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *murabahah*
- 3) 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *murabahah*
- 4) 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *murabahah*
- 5) 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan *murabahah* (*khashm fi al-murabahah*)
- 6) 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar
- 7) 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan Kembali tagihan *murabahah*
- 8) 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *murabahah*
- 9) 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan *tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) di Lembaga keuangan syariah
- 10) 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang pengalihan pembiayaan *murabahah* antar Lembaga keuangan syariah (LKS)

11) 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murabahah*⁷

f. Aplikasi Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan

Berkenaan dengan pembiayaan murabahah dalam kegiatan perbankan Syariah, DSN telah mengeluarkan fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, yang menetapkan pedoman bagi bank Syariah yang memiliki fasilitas *murabahah*. Adapun ketentuan tentang pembiayaan *murabahah* yang telah dirumuskan DSN dalam fatwanya Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut :

Ketentuan umum *murabahah* dalam bank Syariah

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- 3) Bank membiayai Sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya, jika pembelian dilakukan secara utang.

⁷ <https://dsnmui.or.id/?s=murabahah> (diakses tanggal 12 januari 2021 pukul 06:32-06:38)

- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

3. Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

a. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

Secara Bahasa *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu *musyarakah* dan *mutanaqisah*. *Musyarakah* biasa juga disebut dengan *syirkah* yang berarti Kerjasama. *Mutanaqisah* berasal dari *naqasa* yang berarti berkurang; berkurang secara bertahap. Dengan demikian *syirkah*

mutanaqisah disebut juga *decreasing participation* atau *diminishing participation*.⁸

Para ulama *fiqh* sepakat mengartikan *syirkah* sebagai suatu akad kerja sama antara dua orang atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung Bersama sesuai dengan kesepakatan. Terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama dalam mendefinisikan *syirkah* secara syar'i (*terminology*):

Mazhab Malikiyah berpendapat bahwa *syarikah* adalah pemberian wewenang kepada pihak-pihak yang bekerja sama, artinya setiap pihak memberikan wewenang *partner*-nya atas harta yang dimiliki Bersama, dengan masih absahnya wewenang atas harta masing-masing.

Sementara hanabilah mengatakan: *syarikah* adalah pencampuran dalam kepemilikan dan wewenang. Syafi'iyah mengatakan: *syarikah* adalah tetapnya hak kepemilikan bagi dua pihak atau lebih. Sementara hanafiyah mengatakan: *syarikah* adalah transaksi yang dilakukan dua pihak dalam hal permodalan dan keuntungan.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam fatwa DSN MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 15 April

⁸ M.Ridwan, "implementasi musyarakah mutanaqisah sebagai alternatif pembiayaan murabahah di perbankan syariah Indonesia ". Jurnal tsaqafah: jurnal peradaban/Vol. 9, No.1, April 2013

2006 tentang Pembiayaan *Musyarakah*: Pembiayaan *Musyarakah*, yaitu pembiayaan berdasarkan akad Kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko ditanggung Bersama sesuai dengan kesepakatan.⁹

b. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

Landasan hukum *musyarakah mutanaqisah* dapat disandarkan dalil yang mendasari akad *syirkah* dan *ijarah*, karena *musyarakah mutanaqisah* adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu:

Al-Qur'an surat Shad [38], ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ

عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

Artinya: "... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu Sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebaian yang lain, kecuali orang yang beriman dan beramal sholeh; dan amat sedikitlah mereka ini..."¹⁰

c. Rukun Dan Syarat Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

⁹ Zaenah, *musyarakah mutanaqishah di perbankan syariah* (Bogor: PT IPB PRESS, 2019), Hal 23-24

¹⁰ Putri kamilatur rohmi, "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalah Lumajang ". *Iqtishoduna*/Vol. 5, No. 1, April 2015

Rukun *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) :

- 1) *Sighah*, ucapan *ijab* dan *qabul*.
- 2) Pihak yang melaksanakan *Syirkah* (kontrak)
- 3) Obyek kesepakatan
- 4) *Nisbah* bagi hasil

Syarat dalam akad MMQ :

- 1) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
- 2) Persentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan Ketika berlangsungnya akad. Keuntungan itu diambil dari hasil laba harta perserikatan, bukan dari harta lain.
- 3) Modal, harga barang dan jasa harus jelas.
- 4) Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi
- 5) Barang yang di transaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasi seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* dalam pasar modal.¹¹

d. Jenis-Jenis Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah terdiri dari 2 jenis akad yaitu:

¹¹ Edwin Rahmat Yulianto, ME “ Analisa Pembiayaan Property Menggunakan Akad MMQ (*Musyarakah Mutanaqisah* “. Jurnal El-Arbah, Hal 14

1) *Syirkah Al-Inan*

Dimana dua orang atau lebih memberikan penyertaan modal nya dengan porsi yang berbeda, dengan bagi hasil keuntungan yang disepakati bersama, dan kerugian yang di derita akan di tanggung sesuai dengan besar nya porsi modal nya masing-masing. Dalam hal pekerjaan dan tanggung jawab dapat di tentukan dengan kesepakatan bersama dan tidak tergantung dari porsi modal nya, begitu juga dengan keuntungan yang di dapat, tidak tergantung dari porsi modal, di sesuai kan dengan perjanjian di muka.

Setiap mitra pada *syirkah al-inan* ini bertindak sebagai wakil daripada mitra yang lain nya dalam hal modal dan pekerjaan yang di lakukan untuk keperluan transaksi bisnis nya. Setiap mitra tidak saling memberikan jaminan pada masing masing mitra bisnisnya.

Akad *musyarakah* ini tidak mengikat dan pada saat tertentu, setiap *partner/mitra* bisnis berhak memutuskan untuk mengundurkan diri dan membatalkan kontrak kerjasama ini dan menjual saham nya kepada mitra nya atau pihak yang lain yang bersedia menjadi mitra baru dari usaha bisnis tersebut.

2) *Syirkah Al-Muwafadah*

Pada *musyarakah* jenis ini, setiap *partner* menyertakan modal yang sama nilainya, mendapatkan profit sesuai dengan modalnya, begitu juga dengan kerugian, ditanggung bersama-sama sesuai dengan modalnya. Para Ulama dari *Mazhab* Hanafi mengatakan bahwa setiap *partner* saling menjamin/ garansi bagi *partner* yang lainnya.

Para Ulama dari *Mazhab* Hanafi dan Zaidi memandang ini sebagai bentuk *partnership* yang legal. Sementara para ulama dari *mazhab* Shafi'i dan Hanbali memandang bahwa yang dipahami oleh *mazhab* Hanafi adalah ilegal dan tidak mendasar.

Pada aplikasi modern jenis *syirkah* ini dapat diimplementasikan sepanjang hak dan kewajiban dari masing-masing *partner* disebutkan pada perjanjian kontrak kerjasamanya.

Sesungguhnya *syirkah* jenis *mufawadah* sangat sulit di aplikasikan karena mulai dari modal, kerja dan keahlian dari setiap *partner* dalam mengelola bisnis harus semuanya sama persisnya (Nibrahul Huda Ibrahim Hosen, Praktisi Perbankan Syariah).¹²

e. Fatwa DSN-MUI

¹² <http://keuangansyariah.mysharing.co/mengenal-jenis-jenis-akad-musyarakah> (diakses tanggal 13 Januari 2021 pukul 14:14-14:19)

Fatwa DSN-MUI yang mengatur tentang *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut (DSN-MUI) :

- 1) 105/DSN-MUI/X/2016 tentang Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan *Mudharabah, Musyarakah, Dan Wakalah Bil Istitsmar*
- 2) 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah
- 3) 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah¹³

f. Aplikasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Perbankan

Maka mekanisme transaksi penanaman modal dalam akad *musyarakah* dalam proses pembiayaan *musyarakah* antara bank dengan nasabahnya dapat digambarkan sebagai berikut:

- 1) Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan Bersama-sama menyediakan modal dalam bentuk uang dan/atau barang (yang dapat dinilai dengan uang) untuk membiayai suatu usaha tertentu;
- 2) Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha (*supervisor*) dan bank sebagai mitra usaha (mitra pasif) dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan *review* terhadap jalan usahanya, meminta bukti-bukti dari laporan

¹³ <https://dsnemui.or.id/?s=musyarakah> (diakses pada tanggal 13 Januari 2021 pukul 14:24-14:29)

hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggung jawabkan;

- 3) Pembagian hasil usaha dari pengelolaan usaha dinyatakan dalam bentuk *nisbah* yang disepakati;
- 4) *Nisbah* bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
- 5) Pembiayaan atas dasar akad *musyarakah* diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
- 6) Dalam hal pembiayaan atas dasar akad *musyarakah* diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya;
- 7) Dalam hal pembiayaan atas dasar akad *musyarakah* diberikan dalam bentuk barang maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;
- 8) Jangka waktu pembiayaan atas dasar akad *musyarakah*, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah;
- 9) Pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggung jawabkan;

10) Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.¹⁴

B. Hasil Penelitian Yang Relevan

Ada karya ilmiah (skripsi) yang penulis jadikan tinjauan pustaka, yang mana karya ilmiah tersebut penulis anggap sebagai bahan referensi yang ada hubungannya dengan pembahasan yang akan diangkat pada karya ilmiah ini, yakni diantaranya:

1. Penelitian Alfia Rahmah dengan judul “ Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Cabang Barabai (Analisis Perbandingan Pilihan Nasabah Antara Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah) ” Dari Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan perbandingan minat nasabah akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*, pada indikator ketertarikan, perhatian dan kebutuhan. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2016.¹⁵
2. Penelitian Yossy Fitrah Amalia dengan judul “Analisis System Penerapan *Profit Selling* Pada Akad Murabahah Dan *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Menyalurkan Kredit Kepemilikan Rumah

¹⁴ Zaenah, *musyarakah mutanaqishah di perbankan syariah* (Bogor: PT IPB PRESS, 2019), hal. 69-70

¹⁵ Alfia Rahmah, Skripsi: “ Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Cabang Barabai (Analisis Perbandingan Pilihan Nasabah Antara Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah) “. (Banjarmasin: Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam, Institute Islam Negeri Antasari, 2016). Tidak Diterbitkan

(KPR)¹⁶ Dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam penerapan *profit selling*, paling banyak diminati adalah produk akad *murabahah* karena biaya angsuran yang sudah ditetapkan di awal dan total perolehan *margin* yang rendah. penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2017. Perbedaan dengan skripsi ini yaitu terletak pada tempat penelitian.¹⁶

3. Penelitian Hijrah Safitri Sihombing dengan judul “Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR iB Griya Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga” Dari Institute Agama Islam Negeri Padangsidempuan, Sumatera Utara. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa nasabah yang akan menggunakan kedua akad tersebut harus memenuhi beberapa tahap dan prosedur. Namun terdapat kendala yang dihadapi nasabah yaitu berupa kurang memenuhi analisis prinsip 5C pada bank tersebut. Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2020.¹⁷
4. Penelitian Akmal Dhiya Ulhaq dengan judul “Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Sebagai Alternatif *Murabahah*

¹⁶ Yossy Fitrah Amalia, Skripsi: “ Analisis System Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) “. (Malang: Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2017). Tidak Diterbitkan

¹⁷ Hijrah Safitri Sihombing, Skripsi: “ Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Griya Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga “. (Padangsidempuan: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN), 2020). Tidak Diterbitkan

Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro” Dari Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* masih jarang diterapkan pada perbankan di Indonesia. Sudah seharusnya perbankan syariah menggunakan produk alternatif lain seperti *musyarakah mutanaqisah*. Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2018.¹⁸

5. Penelitian Jiyani Lia Saputri Dengan Judul “ Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kpr Ib Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri “ Dari Institute Agama Islam Negeri Tulungagung. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* mempunyai persamaan pada persyaratannya. Sedangkan untuk kedua akad tersebut juga memiliki perbedaan yang mendasar berupa hak kepemilikannya. Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2019.¹⁹
6. Penelitian Nadya Clara M dengan judul “ Analisis Perbandingan Praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah Melalui Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Ditinjau Dari Prinsip-Prinsip Perbankan

¹⁸ Akmal Dhiya Ulhaq, Skripsi: “ Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri Kc Bintaro”. (Jakarta: Fakultas Ilmu Dakwah Dan Komunikasi, UIN Syarif Hidayatullah, 2018). Tidak Diterbitkan

¹⁹ Jiyani Lia Saputri, Skripsi: “ Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri “. (Tulungagung: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Institute Agama Islam Negeri, 2019). Tidak Diterbitkan

Syariah “ dari Universitas Padjajaran. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah di bank umum syariah tidak dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah. Lalu pembiayaan pemilikan rumah lebih tepat melalui akad musyarakah mutanaqisah yang dinilai lebih syariah karena prinsip keadilan dan kepastian. Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2015 ²⁰.

7. Penelitian Nurlaeli Zakiyah dengan judul “ Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang). “ dari Universitas Islam Negeri Walisongo. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mahalnnya akad *murabahah* karena mempertimbangkan harga pasaran rumah di masa mendatang, berbeda dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan adanya review *ujrah* maka harga sewa bisa mengikuti dengan harga pasaran pada saat itu juga. Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2016 ²¹.
8. Penelitian Misbahus Sholeh Bachtiar dengan judul “ Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT) Pada BRI

²⁰ Nadya clara M, Skripsi “ Analisis Perbandingan Praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah Melalui Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Ditinjau Dari Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah “. (Bandung: Fakultas Hukum, Universitas Padjajaran, 2015). Tidak diterbitkan.

²¹ Nurlaeli Zakiyah, Skripsi “ Analisis Perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Muamalat iB (studi kasus di Bank Muamalat Indonesia cabang semarang) “. (Semarang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016). Tidak diterbitkan

Syariah KCP Menganti “ dari Universitas Islam Negeri Sunan Ampel. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah berskema dengan praktek jual-beli antara pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Lalu perbedaan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah dan akad IMBT yaitu dalam setiap karakteristik akad, skema, dan prosedur setiap akad, kepemilikan asset pembiayaan, dan skema angsuran setiap akad. Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2019.²²

9. Penelitian Amalia Nur Addina dengan judul “ Penerapan Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang “ dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad musyarakah diturunkan menjadi musyarakah mutanaqisah dengan kategori *syirkah al-inan*, memiliki tujuan awal sebagai investasi dan bisnis dengan mengambil *nisbah* keuntungan dari hasil sewa kemudian di implementasikan sebagai usaha Bersama dengan membeli rumah. Kendala dalam pembiayaan hunian ini yaitu pada nasabah yang mana cenderung ditunjukkan

²² Misbahus Sholeh Bachtiar, Skripsi “ Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (imbt) Pada Bri Syariah KCP Menganti “. (Surabaya: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019). Tidak diterbitkan

dalam faktor *capacity* nasabah. Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2012²³.

10. Penelitian Edwin Rahmat Yulianto dengan judul “ Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ(Musyarakah Mutanaqisah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia) “ dari Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tidak ada perbedaan dari prosedur dan persyaratan pengajuan antara akad MMQ dengan akad *Murabahah*. Perbedaannya hanya pada ketika akad dilakukan, yaitu nasabah dapat memilih antara akad MMQ dan akad *murabahah*. Perpindahan sertifikat properti pada akad MMQ dilakukan setelah porsi kepemilikan pihak bank sudah berpindah tangan kepada nasabah sedangkan akad *murabahah* proses perpindahan sertifikat properti dilakukan di awal akad. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2019.²⁴

Yang membedakan penelitian penulis secara umum dengan penelitian terdahulu yaitu, masalah yang diteliti lebih luas cakupannya. Metode yang digunakan menggunakan kualitatif melalui pendekatan survei komparatif. Lokasi penelitian dilakukan di Bank Syariah Indonesia, alasan peneliti

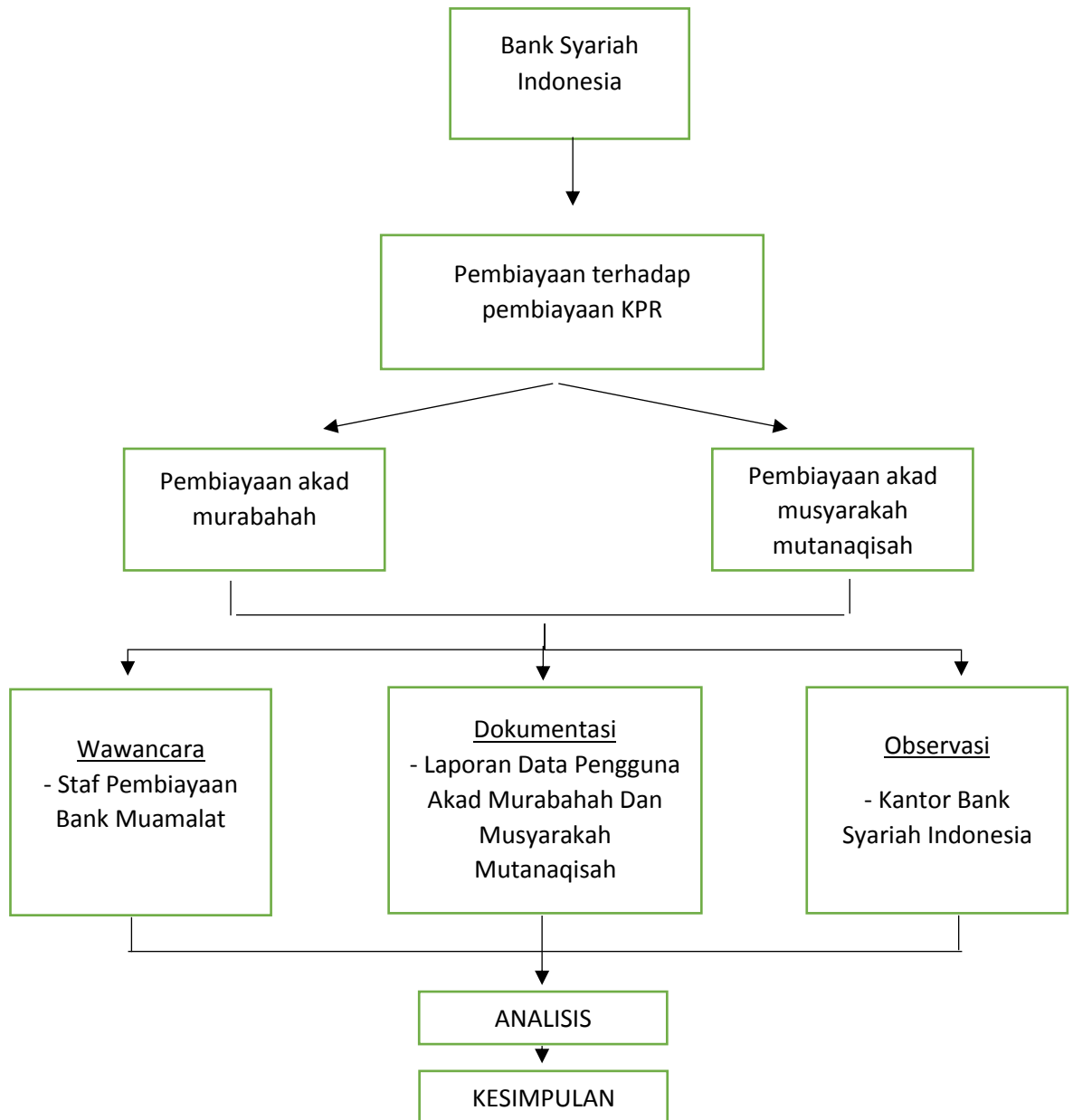
²³ Amalia Nur Addina, Skripsi “ Penerapan Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang “ (Malang: Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2012). Tidak diterbitkan

²⁴ Edwin Rahmat Yulianto, Thesis “ Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ(Musyarakah Mutanaqisah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia) “ (Jakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2019). Tidak diterbitkan

memilih bank tersebut yaitu dikarenakan Bank tersebut adalah bank baru yang merupakan gabungan dari tiga bank besar.

C. Kerangka Berfikir

Gambar
Kerangka Berfikir



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Tujuan Operasional Penelitian

Tujuan penelitian ini berdasarkan pada rumusan masalahnya yaitu:

1. Untuk mengetahui akad yang paling banyak digemari nasabah bank muamalat dalam pembiayaan modal usaha.
2. Untuk mengetahui mengapa akad tersebut yang paling banyak diminati nasabah Bank Syariah Indonesia

B. Tempat Dan Waktu Penelitian

Adapun tempat dan waktu penelitian yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

1. Tempat

Dalam penelitian ini bertempat di Bank Syariah Indonesia, Jl. Sultan Iskandar Muda No.99D, Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12240

2. Waktu

Penelitian ini dilaksanakan dari tanggal 03 maret 2022 sampai tanggal 15 maret 2022

C. Latar/Setting Penelitian

Latar penelitian ini adalah karena dalam pembiayaan modal usaha terdapat dua akad yang paling banyak digemari oleh nasabah. Sehingga untuk mengetahui akad yang lebih menguntungkan dan lebih

sedikit risikonya. Solusinya yaitu dengan survei pembiayaan kedua akad dan membandingkannya.

D. Metode Dan Prosedur Penelitian

Metode penelitian yang digunakan di sini adalah metode kualitatif dengan Teknik pengumpulan data survei komparatif.

Tahapan selanjutnya adalah yaitu menganalisis data. Dalam tahap ini semua data yang telah diklasifikasikan dibandingkan sampai mendapat jawaban atas pertanyaan yang ada dalam penelitian ini.

E. Data Dan Sumber Data

Dalam penelitian di atas, peneliti menggunakan data :

1. Sumber data primer

Merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan pihak Bank Syariah Indonesia.

2. Sumber data sekunder

Merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Yang diperoleh dari literatur lainnya serta laporan yang berkala dari pihak perbankan yang relevan dengan pembahasan di penelitian ini, misalnya data-data yang diperoleh melalui orang lain atau melalui dokumen.

F. Teknik Dan Prosedur Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi, wawancara, dan studi dokumen. Dalam metode penelitian

kualitatif. Peneliti merupakan instrument utama, yaitu penelitian ini peneliti sendirilah yang menjadi instrument utama yang terjun ke lapangan serta berusaha mengumpulkan informasi.

Kemudian cara yang dilakukan peneliti untuk mendalami Teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi dokumentasi

Peneliti mengumpulkan data berupa dokumen yang di dapat bersumber dari buku-buku, jurnal, skripsi, internet, majalah, artikel dan catatan yang mempunyai relevansi dengan masalah di dalam penelitian ini. Pengumpulan data melalui dokumentasi Bank Syariah Indonesia untuk mengetahui pembiayaan nasabah dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

2. Wawancara

Wawancara merupakan satu kegiatan yang bertujuan untuk mendapatkan informasi secara lisan dan tatap muka, dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden sehingga mendapatkan penjelasan terkait pertanyaan-pertanyaan tersebut.

G. Prosedur Analisa Data

Analisis data merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menganalisa, mempelajari, mengolah data tertentu sehingga dapat diambil kesimpulan yang kongkrit tentang persoalan yang diteliti. Sehingga penelitian ini dalam menganalisis data yang diperoleh dipergunakan oleh peneliti Teknik survei komparatif, yakni dengan

menggambarkan atau memaparkan data-data yang diperoleh selanjutnya dilakukan pemisahan untuk memperoleh kesimpulan.

Proses analisis data penelitian kualitatif yang penulis lakukan adalah:

1. Menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, baik dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan sebagainya.
2. Reduksi data. Data yang telah dibaca, dipelajari dan ditelaah tersebut mungkin sangat banyak sekali jumlahnya, sehingga memerlukan reduksi (pengurangan, penyusutan, dan penurunan). Ini merupakan usaha membuat rangkuman dengan tetap menjaga inti, proses, dan pernyataan-pernyataan yang ada.
3. Menyusun data hasil reduksi ke dalam bentuk narasi.

H. Pemeriksaan Keabsahan Data

1. Uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif antara lain dilakukan dengan perpanjangan pengamatan, meningkatkan ketekunan dalam penelitian, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus *negative* dan *member check*.
2. Transferabilitas
Agar orang lain dapat memahami hasil penelitian kualitatif sehingga ada kemungkinan untuk menerapkan hasil penelitian tersebut, maka penelitian dalam membuat laporannya harus

memberikan uraian yang rinci, jelas, sistematis, dan dapat dipercaya.

3. Depandabilitas

Uji dependabilitas dilakukan dengan melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Sering terjadi penelitian tidak melakukan proses penelitian ke lapangan, tetapi bisa memberikan data. Penelitian seperti ini perlu diuji dependabilitas.

4. Konfirmabilitas

dalam penelitian kualitatif, uji konfirmabilitas mirip dengan dependabilitas, sehingga pengujiannya dapat dilakukan secara bersamaan. Menguji konfirmabilitas berarti menguji hasil penelitian, dikaitkan dengan proses yang dilakukan

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum tentang Latar Belakang

1. Sejarah Bank Syariah Indonesia

Indonesia yang memiliki penduduk muslim terbesar di dunia berpotensi menjadi yang terdepan dalam industri keuangan syariah. Meningkatnya kesadaran masyarakat tentang isu-isu halal dan dukungan pemangku kepentingan yang kuat merupakan faktor penting dalam perkembangan ekosistem industri halal di Indonesia, termasuk bank syariah.¹

Bank syariah memainkan peran penting sebagai fasilitator dalam semua kegiatan ekonomi di ekosistem industri halal. Keberadaan industry perbankan syariah di Indonesia telah mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang signifikan selama tiga dekade terakhir. Inovasi produk, peningkatan layanan dan pengembangan jaringan menunjukkan tren positif dari tahun ke tahun. Bahkan, semangat akselerasi juga tercemin dari banyaknya bank syariah yang melakukan aksi korporasi. Tak terkecuali bank syariah yang dimiliki oleh Bank BUMN, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.²

¹ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami> (Diakses Tanggal 13 Maret 2022 Pukul 12:22-12:30 WIB)

² *Ibid*

Pada 1 Februari yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu Lembaga, yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan ketiga bank syariah untuk menawarkan layanan yang lebih komprehensif, jangkauan yang lebih luas, dan kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan induk perusahaan (Mandiri, BNI, BRI) dan komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN. Bank Syariah Indonesia terdorong untuk bersaing secara global.³

Penggabungan ketiga bank syariah tersebut merupakan upaya untuk mewujudkan bank syariah yang dibanggakan masyarakat, menjadi sumber energi baru bagi pembangunan ekonomi nasional dan berkontribusi bagi kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Keberadaan bank syariah Indonesia juga merupakan cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal dan membawa kebaikan bagi alam.⁴

2. Visi dan Misi Bank syariah Indonesia

a. Visi Bank Syariah Indonesia

Visi Bank Syariah Indonesia adalah menjadi Top 10 Global Islamic Bank

b. Misi Bank Syariah Indonesia

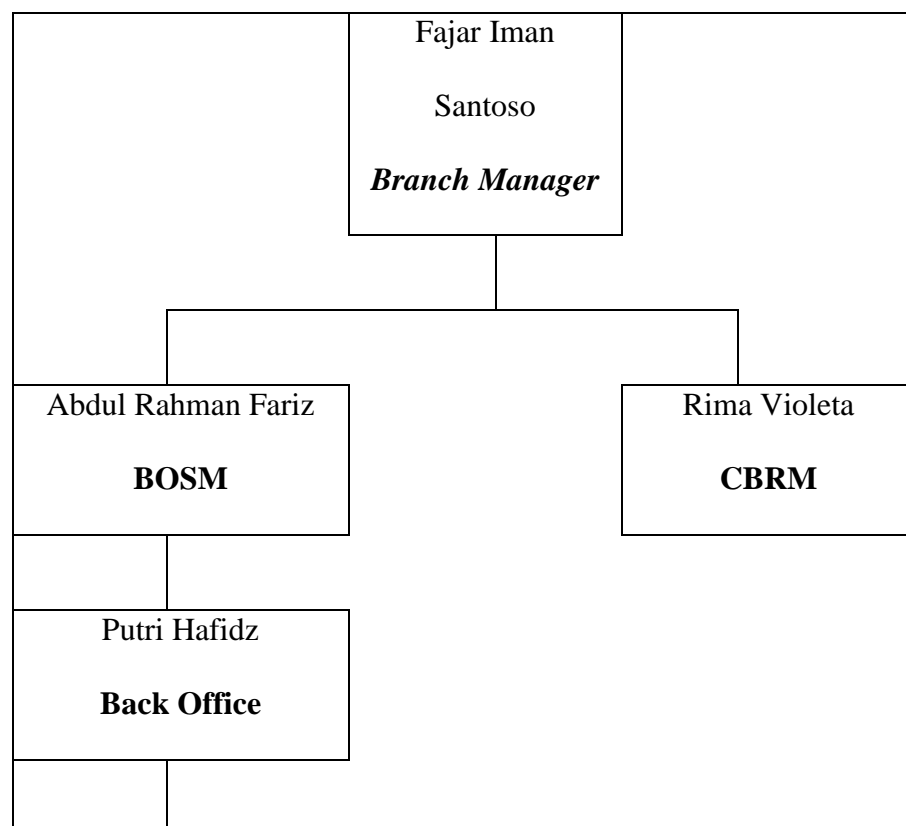
1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia

³ *ibid*

⁴ *ibid*

- (Melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50T di tahun 2025)
- 2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi pemegang saham (Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2))
 - 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia (Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.⁵

3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia



⁵ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami> (diakses pada 14 maret 2022 pukul 14:59-18:00)

Julian Bachtiar	
CSR	
Muhammad Burhan	
Kamil	
Kriya Teller	
Niman Suhandi	
Pengemudi	
Hermansyah	
Pramubhakti	
Andi Supriadi	
Moch. Samsuri	
Security	

4. Profil singkat perusahaan

Nama perusahaan : Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta
 Iskandar Muda
 Alamat : Jl. Sultan Iskandar Muda No.99D,

Kebayoran Lama Utara, Kecamatan
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI
Jakarta 12240

Telepon : (021)72383567

Website : <https://www.bankbsi.co.id>

5. Produk dan Jasa Bank Syariah Indonesia

Produk dan jasa bank syariah indonesia terbagi menjadi 3 yang mana dapat dilihat pada tabel di bawah ini

Jenis Produk	No	Nama Produk	pengertian
Penghimpunan dana	1.	Tabungan <i>Easy Mudharabah</i>	Tabungan dalam mata uang Rupiah yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam operasional kas di kantor bank atau melalui ATM.
	2.	Tabungan <i>Easy Wadiah</i>	Tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip <i>Wadiah Yad Dhamanah</i> yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam operasional kas di kantor bank atau melalui ATM.

	3.	Tabungan Junior	Tabungan yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun untuk mendorong budaya menabung sejak dini.
	4.	Tabungan Mahasiswa	Tabungan dengan akad <i>wadiah</i> dari mahasiswa Perguruan Tinggi Negeri/Swasta (PTN/PTS) atau Pegawai/anggota perusahaan/Lembaga/assosiasi/ organisasi profesi yang bekerja sama dengan Bank.
	5.	Tabungan Pendidikan	Tabungan dengan akad <i>Mudharabah Muthlaqah</i> yang diperuntukkan bagi segmen perorangan dalam merencanakan pendidikan dengan sistem autodebet dan mendapat perlindungan

			asuransi.
	6.	Tabungan Bisnis	Tabungan dengan akad <i>Mudharabah Muthlaqah</i> dalam mata uang rupiah yang dapat memudahkan transaksi segmen wiraswasta dgn limit transaksi harian yang lebih besar dan fitur free biaya RTGS, transfer SKN & setoran kliring masuk melalui <i>Teller</i> dan <i>Net Banking</i> .
	7.	Tabungan Efek Syariah	Tabungan Efek Syariah dengan akad <i>Mudharabah Muthlaqah</i> merupakan Rekening Dana Nasabah (RDN) yang diperuntukan untuk nasabah perorangan untuk penyelesaian transaksi efek di Pasar Modal.

	8.	Tabungan Haji Muda Indonesia	<p>Tabungan perencanaan haji dan Umroh yang berlaku untuk seluruh usia berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad <i>Wadiah Yah Dhamanah</i> atau <i>Mudharabah Muthlaqah</i>. Tabungan ini dilengkapi fasilitas kartu ATM dan fasilitas e-Banking apabila telah terdaftar di Siskohat (mendapat porsi).</p>
	9.	Tabungan Haji Indonesia	<p>Tabungan perencanaan haji dan Umroh berlaku untuk seluruh usia berdasarkan prinsip syariah dengan akad <i>Wadiah</i> dan <i>Mudharabah</i>. Tabungan ini tidak dikenakan biaya administrasi bulanan dan dilengkapi fasilitas kartu ATM dan fasilitas E-Channel apabila telah terdaftar di Siskohat (mendapat porsi).</p>

	10.	Tabungan Payroll	Tabungan Khusus merupakan produk turunan dari Tab <i>Wadiah/Mudharabah</i> Reguler yang dikhususkan untuk Nasabah Payroll dan Nasabah Migran.
	11.	Tabungan Pensiun	Tabungan dengan pilihan akad <i>Wadiah Yad Dhamanah</i> atau <i>Mudharabah Muthlaqah</i> diperuntukan bagi nasabah perorangan yang terdaftar di Lembaga Pengelola Pensiun yang telah bekerjasama dengan Bank.
	12.	Tabungan Prima	Produk tabungan yang diperuntukan bagi segmen nasabah high networth individuals berakad <i>Mudharabah</i> dan <i>Wadiah</i> yang memberikan berbagai fasilitas

			serta kemudahan.
	13.	Tabungan Rencana	Tabungan dengan akad Mudharabah Muthlaqah yang diperuntukan bagi segmen perorangan dalam merencanakan keuangannya dengan sistem autodebet dan gratis perlindungan asuransi.
	14.	Tabungan Simpanan Pelajar	Tabungan dengan akad <i>Wadiah Yad Dhamanah</i> untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank syariah di Indonesia, dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.
	15.	Tabungan Smart	<i>Basic Saving Account</i> dengan akad <i>Wadiah Yad Dhamanah</i>

			merupakan literasi dari OJK dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
	16.	Tabungan Valas	Tabungan dengan pilihan akad <i>Wadiah Yad Dhamanah</i> atau <i>Mudharabah Muthlaqah</i> dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan Bank.
	17.	TabunganKu	Tabungan dengan akad <i>Wadiah Yad Dhamanah</i> untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna

			menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
	18.	Tapenas Kolektif	Tabungan perencanaan jangka pendek maupun jangka panjang untuk karyawan atau tenaga kontrak pada suatu institusi berdasarkan suatu Perjanjian Kerjasama.
Produk Penyaluran Dana	1.	<i>Bilateral Financing</i>	Layanan pemberian fasilitas pembiayaan/ <i>financing</i> dalam valuta rupiah atau valuta asing untuk kebutuhan modal kerja jangka pendek maupun untuk tujuan lainnya kepada lembaga keuangan Bank dan/atau non bank.
	2.	BSI <i>Cash Collateral</i>	Fasilitas pembiayaan yang dijamin dengan agunan likuid, yaitu dijamin dengan Simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, atau Tabungan.

	3.	BSI <i>Distributor Financing</i>	Pembiayaan Modal Kerja dengan skema <i>Value Chain</i> adalah pembiayaan <i>post Financing</i> (dana talangan untuk membayar terlebih dahulu <i>invoice</i> atas pekerjaan yang telah selesai) yang diberikan kepada <i>supplier</i> yang merupakan <i>Supplier Khusus</i> yang mengerjakan kontrak pekerjaan dengan <i>bouwheer</i> , dimana sumber pengembalian pembiayaan adalah pembayaran <i>invoice</i> dari <i>bouwheer</i> .
	4.	BSI Griya Hasanah	Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut: Pembelian Rumah baru/ Rumah second /Ruko/Rukan/Apartemen, Pembelian Kavling Siap Bangun, Pembangunan/Renovasi

			Rumah, Ambil alih Pembiayaan dari bank lain (<i>Take Over</i>), <i>Refinancing</i> untuk pemenuhan kebutuhan nasabah.
	5.	BSI Griya Maburr	Program pembiayaan kepemilikan rumah berhadiah porsi haji
	6.	BSI Griya Simuda	Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk usia muda memiliki rumah impian dengan plafond pembiayaan lebih tinggi dan angsuran ringan.
	7.	BSI KPR Sejahtera	Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan hunian subsidi pemerintah dengan prinsip syariah.
	8.	BSI KUR Kecil	Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan

			modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 50 Juta s.d Rp. 500 Juta.
	9.	BSI KUR Mikro	Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 10 Juta s.d Rp. 50 Juta.
	10.	BSI KUR Super Mikro	Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 10 Juta.
	11.	BSI Mitra Berguna Emas (<i>Non Qardh</i>)	Pembiayaan untuk tujuan konsumtif maupun produktif yang menggunakan akad <i>Murabahah/ Musyarakah Mutanaqishah/ Ijarah</i> dengan agunan berupa emas yang diikat

			dengan akad <i>rahn</i> , dimana emas yang diagunkan disimpan oleh Bank selama jangka waktu tertentu.
	12.	BSI Mitraguna Berkah	Pembiayaan untuk tujuan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai payroll di BSI.
	13.	BSI Multiguna Hasanah	Fasilitas Pembiayaan Konsumtif untuk; Pembelian barang kebutuhan konsumtif seperti renovasi rumah, pembelian perlengkapan/furniture rumah, dll. Pembelian manfaat jasa seperti wedding organizer untuk pernikahan, perawatan di rumah sakit, pendidikan, jasa travel agent, dll. Pengalihan/pemindahan utang pembiayaan konsumtif di lembaga keuangan lain yang

			memiliki underlying asset.
	14.	BSI OTO	Layanan pembiayaan kepemilikan kendaraan (mobil baru, mobil bekas dan motor baru) dengan cara mudah dan angsuran tetap.
	15.	BSI Pensiun Berkah	Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan, diantaranya sbb: Pensiunan ASN & Pensiunan Janda ASN, Pensiunan BUMN/BUMD, Pensiunan & Pensiunan Janda ASN/PNS yang belum memasuki TMT Pensiun namun telah menerima SK Pensiun.
	16.	BSI Umrah	Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui Bank yang telah bekerja sama dengan Travel Agent sesuai dengan prinsip syariah.

	17.	Mitraguna Online	Pembiayaan tanpa agunan untuk tujuan multiguna/apa saja dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai.
Produk Investasi	1.	<i>Bancassurance</i>	Kerjasama pemasaran produk asuransi dengan Perusahaan Asuransi yang bekerjasama dengan Bank Syariah Indonesia.
	2.	BSI Deposito Valas	Investasi berjangka yang dikelola dengan akad Mudharabah yang ditunjukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan dalam mata uang USD. Tersedia jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.
	3.	BSI Reksadana Syariah	Reksa dana syariah adalah wadah yang digunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal sebagai pemilik harta. Dana ini selanjutnya diinvestasikan dan

			dikelola dalam portofolio efek syariah oleh Manajer Investasi, menurut ketentuan syariah dan tidak bertentangan dengan prinsip syariat Islam.
	4.	Deposito Rupiah	Investasi berjangka yang dikelola dengan akad Mudharabah yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan dalam mata uang rupiah. Tersedia jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.
	5.	Sukuk Wakaf Ritel	Investasi dana wakaf uang pada sukuk negara yang diterbitkan oleh pemerintah untuk memfasilitasi Wakif dalam program pemberdayaan ekonomi umat dan kegiatan sosial kemasyarakatan.
	6.	SBSN Ritel	SBSN Ritel, terdiri dari Sukuk Negara Ritel dan Sukuk Tabungan:

			<p>-Sukuk Negara Ritel adalah Sukuk Negara yang dijual kepada individu atau perseorangan Warga Negara Indonesia melalui Agen Penjual di Pasar Perdana dalam negeri.</p> <p>-Sukuk Tabungan adalah produk investasi syariah yang ditawarkan oleh Pemerintah kepada individu Warga Negara Indonesia, sebagai tabungan investasi yang aman, mudah, terjangkau, dan menguntungkan.</p>
Produk Emas	1.	BSI Cicil Emas	BSI Cicil Emas merupakan salah satu investasi. Dengan mencicil emas sebesar Rp. 4000/hari memudahkan nasabah dalam memiliki emas batangan sejumlah 10 gram.
	2.	BSI Gadai Emas	Merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif

			memperoleh uang tunai dengan cepat.
--	--	--	-------------------------------------

B. Temuan Penelitian

1. Hal-hal yang menyebabkan akad *murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* digunakan sebagai akad untuk pembiayaan KPR

Kalau secara hukum islam *murabahah* yang paling tepat. Karena jual beli harus memakai akad *murabahah*. Kalau *musyarakah mutanaqisah* itu hanya *top up* saja, bukan pembelian rumahnya. Biasanya akad *musyarakah mutanaqisah* digabungkan dengan akad *murabahah* itu kalau *takeover*.

Ketika nasabah sudah mempunyai rumah KPR contoh di bank BTN, namun nasabah ingin *hijrah* (pindah) ke syariah. Di BTN sudah berjalan 3 tahun, dari 10/15 tahun masa pembiayaan KPR 3 tahun sudah berjalan nasabah ingin pindah ke BSI. Harga rumah pastinya akan ada kenaikan, sementara angsuran sudah mengurangi pokok. Jadi dari harga rumah 1 miliar, nasabah sudah mengangsur 300 juta yang berarti sisa angsuran menjadi 700 juta. Harga rumah 3 tahun 1 miliar, 3 tahun ke depan rumah tersebut tidak akan jadi 1 miliar lagi, harga rumah bisa saja naik menjadi 1.2 miliar. Ketika nasabah ingin memindahkan rumah tersebut dari BTN ke BSI, kalau hanya *takeover* saja menggunakan akad *murabahah* (700 juta tersebut dapat menggunakan akad *murabahah*). Namun ketika nasabah mengajukan pembiayaan lagi (yang awalnya 700 juta, nasabah ingin menambah 300 juta sehingga total keseluruhan 1 miliar) untuk biaya renovasi rumah maka nasabah dapat menggunakan akad *musyarakah*

mutanaqisah (700 juta menggunakan akad murabahah, dan 300 juta menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah).

Akad MMQ tidak dapat digunakan tanpa akad murabahah kecuali nasabah sudah memiliki rumah. Karena akad MMQ bukan merupakan akad jual beli, namun akad ini untuk multiguna beragunan. Dari akad MMQ bank tidak mendapatkan margin, namun layaknya akad musyarakah (akan ada 2 kepemilikan antara bank dan nasabah).⁶

2. Keunggulan-keunggulan akad *Murabahah* dan akad MMQ

Keunggulan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR yaitu hitungan pokok dan margin sudah jelas di awal. Maka ketika nasabah ingin pelunasan dipercepat, maka bank lebih mudah menghitungnya.

Sedangkan keunggulan akad MMQ yaitu lebih aman, mudah dan cepat dalam proses pencairan dana.⁷

3. Kekurangan-kekurangan akad *Murabahah* dan akad MMQ

Kekurangan dari akad *murabahah* yaitu proses yang memakan waktu cukup lama, karena pihak bank harus memastikan bahwa sertifikat yang ingin dimiliki bukan merupakan tanah sengketa, juga bukan sertifikat ganda. Setelah akad, dana akan cair ke nasabah. Surat

⁶ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 11.43

⁷ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 11.50

tersebut masih harus melewati tahap pembuatan sertifikat yang memakan waktu 3 bulan.

Sedangkan kekurangan akad MMQ yaitu perhitungan yang belum pasti, karena akad MMQ ini bersifat *musyarakah* (keuntungan bank bukan dari margin namun dari bagi hasil).⁸

4. Bentuk-bentuk skim dari akad *Murabahah* dan akad MMQ

Bentuk skim *murabahah* yaitu semua barang yang dapat dijual dan beli maka dapat menggunakan akad *murabahah*. Tapi tidak menyalahi aturan syariah. Pembelian tanah tidak dapat memakai akad *murabahah* karena tanah bukan merupakan ciptaan manusia. Namun hal ini dapat dilakukan jika di atas tanah tersebut ada bangunan, sekalipun hanya berupa pondasi saja.

Sedangkan skim akad MMQ tidak berbeda dengan akad *murabahah* dengan syarat harus didahului dengan jaminan sebelumnya. Namun nasabah dapat membeli tanah dengan akad MMQ. Karena nasabah sudah memiliki tanah sebelumnya (tanah dijadikan jaminan).⁹

5. Syarat-syarat mengajukan pembiayaan KPR

Syarat-syarat mengajukan pembiayaan KPR

Pegawai Swasta/PNS:

⁸ *Ibid*

⁹ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 12.03

a. Status

Kriteria: pegawai tetap dengan masa kerja minimal 1 tahun atau, pegawai swasta dari perusahaan bonafit tanpa melihat masa kerja.

Nasabah melampirkan *copy* SK pegawai terakhir dan SK pengangkatan jabatan.

b. Usia

Kriteria: cakap hukum (usia minimal 21 tahun atau sudah menikah), usia saat jatuh tempo pembiayaan tidak melampaui batas umur pension.

c. Deb

Kriteria: hasil Deb OJK pada saat pengajuan menunjukkan kolektibilitas 1 (lancar), 3 (tiga) bulan terakhir.

d. *Checking Internal*

Kriteria: tidak masuk daftar hitam BI dan *news letter* Pusat Pelaporan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK), atau *Duplicate Checking*, DTOTT, NPF dan WO

e. Perusahaan tempat nasabah bekerja

Kriteria: perusahaan beroperasi minimal 5 tahun, rating sector ekonomi minimal netral, jumlah pegawai tetap minimal 25 orang termasuk jumlah pegawai perusahaan induk/grup usaha, memiliki citra/reputasi perusahaan yang baik yang diperoleh dari *trade checking/DHN*

f. DBR

Kriteria: calon nasabah memiliki kemampuan membayar angsuran bulanan sesuai dengan DBR yang ditetapkan.

Profesional (Dokter, Notaris dll) :

a. Perizinan praktek/usaha

Kriteria: memiliki perizinan, contohnya surat perizinan praktik bagi profesi dokter (SIP).

b. Lama operasional

Kriteria: minimal 2 tahun telah menjalankan praktek/usaha, nasabah menyampaikan legalitas menjalankan praktek/usaha.

c. Keuangan

Kriteria: memberikan mutasi rekening minimal 6 bulan terakhir

d. Deb

Kriteria: hasil Deb OJK saat pengajuan menunjukkan kolektabilitas 1 (lancar) 6 bulan terakhir.

e. *Checking internal*

Kriteria: tidak masuk daftar hitam BI dan *news letter* Pusat Pelaporan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) atau *Duplicate Checking*, DTOTT, NPF dan WO.

f. DBR

Kriteria: calon nasabah memiliki kemampuan membayar angsuran bulanan sesuai dengan DBR yang ditetapkan.

Wiraswasta :

a. Perizinan praktek/usaha

Kriteria: memiliki bidang usaha baik perorangan maupun berbentuk badan usaha yang telah terdaftar sesuai peraturan.

b. Lama operasional

Kriteria: minimal 3 tahun telah menjalankan praktik/usaha

c. Keuangan

Kriteria: laba minimal 3 tahun, mutasi rekening minimal 6 bulan.

d. Usia

Kriteria: cakap hukum (usia minimal 21 tahun atau sudah menikah), usia saat jatuh tempo pembiayaan maksimal 70 tahun.

e. Deb

Kriteria: hasil Deb OJK pada saat pengajuan menunjukkan kolektabilitas 1 (lancar), 6 bulan terakhir.

f. *Checking internal*

Kriteria: tidak masuk daftar hitam BI dan *news letter* Pusat Pelaporan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) atau *Duplicate Checking*, DTOTT, NPF dan WO

g. DBR

Calon nasabah memiliki kemampuan membayar angsuran bulanan sesuai dengan DBR yang ditetapkan.¹⁰

¹⁰ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 15 maret 2022 pukul 12.25

6. Jaminan dalam akad *Murabahah* dan akad MMQ

Jaminan dalam akad *murabahah* pada pembiayaan KPR yaitu SKMHT. Sedangkan jaminan dalam akad MMQ pada pembiayaan KPR tidak berbeda dengan akad *murabahah*.¹¹

7. Sistem *Murabahah* dan MMQ dalam praktik perbankan syariah

Bank syariah tidak mempunyai aset, sedangkan dalam ketentuannya barang yang diperjual-belikan harus dikuasai oleh pihak bank. Sebagian ulama pun berpendapat bahwa jual beli pada bank syariah tidak sesuai dengan ketentuan syariah. Maka dari kasus tersebut terciptalah akad *wakalah*.

Tidak ada akad *murabahah* yang murni digunakan sehingga pada praktiknya bank menggunakan akad *murabahah wal wakalah*. Karena jika masih menggunakan akad *murabahah* saja bank harus memiliki barangnya terlebih dahulu. Lalu sertifikat dan pajak (pajak penjual dan pembeli) pada barang yang akan dibeli, akan ditanggung oleh pembeli (biaya pajak menjadi dua kali).

Sedangkan sistem MMQ dalam praktik perbankan syariah lebih aman dan lebih mudah. karena bank tidak harus mempunyai aset, bank sudah mengikat jaminan yang diberikan sebelumnya.

¹¹ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 12.07

Akad MMQ sendiri ada untuk memenuhi permintaan nasabah atas akad multiguna. Sehingga akad MMQ dapat digunakan untuk jual-beli tanah.¹²

8. Risiko pada pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah* dan akad MMQ

Risiko pada pembiayaan KPR ini sama saja dengan akad yang lain. Lebih kepada *force majeure*, baik *force majeure* pada nasabah maupun pada barang. *Force majeure* dari pihak nasabah seperti kecelakaan. *Force majeure* pada barang seperti kondisi barang, jika barang rusak, hilang, kebakaran atau roboh yang memungkinkan nasabah tidak mau bayar. Namun nasabah diharuskan membayar angsuran karena perjanjian pada akad. Maka solusi dari barang hilang, rusak, kebakaran atau roboh tersebut yaitu menggunakan asuransi.¹³

9. *Collectability* pada pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan MMQ

KCP Jakarta Iskandar Muda ini sangat taat pada SOP. SOP ini sebetulnya dibuat untuk diterapkan, namun pada praktiknya masih banyak nasabah yang tidak mengikuti SOP. Maka bank membuat ruang yang mana jika nasabah menyalahi SOP namun tidak begitu fatal, dengan nama ruang esepsi. Ruang esepsi ini sangat jarang

¹² Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 12.16

¹³ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 12.20

dipakai. Pada cabang ini *collectability akad murabahah* sangat bagus. Karena dari pembiayaan kurang lebih 63 Miliar, yang jatuh ke RPF hanya 500 juta. Di luar dari 500 juta itu, nasabah membayar dengan lancar.

Sama saja dengan MMQ, *collectability* pada pembiayaan KPR sangat bagus. Karena pada pembiayaan KPR menggunakan akad MMQ jika nasabah tidak membayar sekali, maka akan dikenakan denda.¹⁴

10. Sistem pelunasan dipercepat pada akad *murabahah* dan MMQ

Sistem pelunasan dipercepat dengan *akad murabah* yaitu tidak ada denda. Jadi nasabah hanya membayar sisa pokoknya saja dan juga biaya administrasi pelunasan dipercepat. Sebenarnya hal ini tidak dijanjikan diawal, karena kalau dalam *murabahah* melakukan pelunasan dipercepat itu membayar seluruh harga pokok dan *margin*. Jika pihak bank menginformasikan yang lain maka system pelunasan dipercepat akan sama dengan sistem bunga.

Lalu Bank Syariah Indonesia mengeluarkan kebijakan bila ada nasabah yang melakukan pelunasan dipercepat, pihak bank akan memberi apresiasi atau *reward* kepada nasabah dalam bentuk pemotongan *margin*. Yang seharusnya nasabah membayar harga pokok+*margin* selama sisa jangka waktu yang belum dijalani, nasabah

¹⁴ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 12.25

tidak perlu membayar margin. Namun hal ini tidak boleh diperjanjikan di awal.

Sedangkan untuk akad MMQ, karena bukan merupakan akad untuk jual beli, maka nasabah hanya perlu membayar sisa harga pokok saja dan biaya administrasi. Namun biaya administrasi pada bank ini tidak dapat dihitung sendiri oleh cabang. Yang menghitungnya dari pusat.¹⁵

11. Mengatasi pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR menggunakan akad *Murabahah* dan MMQ

Cara mengatasi pembiayaan bermasalah yaitu

- a. Mencari tau alasan nasabah tidak dapat membayar angsurannya
- b. Menimbang alasan nasabah. Jika alasan nasabah dapat diterima, maka pihak bank akan menawarkan restrukturisasi. Hal ini bisa bank berikan maksimal 2 kali restruktur.
- c. Jika dengan restruktur nasabah masih tidak bisa membayar, maka pihak bank akan menjual jaminan nasabah.

Namun jika nasabah tidak punya itikad baik seperti tidak mau membayar angsuran sekalipun nasabah tidak ada masalah apapun seperti tidak di PHK, gaji lancar dan tidak ada hutang, maka pihak bank akan menjual langsung jaminan nasabah.¹⁶

¹⁵ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 12.32

¹⁶ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 12.35

12. Akad dengan tingkat pemakai paling banyak diantara murabahah dan MMQ

Akad *murabahah* menjadi akad yang paling banyak dipakai nasabah dalam pembiayaan KPR. Alasannya yaitu simpelnya perhitungan, nasabah sejak awal sudah tau perhitungannya. Contoh nasabah meminta kepada bagian marketing untuk diberikan simulasi perhitungan pembiayaan KPR. Simulasi ini harus mendekati dengan kenyataan. Kalau MMQ belum pasti perhitungannya. Namun sebenarnya hitungan MMQ dan *Murabahah* jika nasabah melakukannya hingga lunas tidak berbeda jauh. Dan sangat jarang nasabah yang menanyakan akad MMQ ketika ingin pembiayaan KPR.¹⁷

¹⁷ Abdul ranchman fariz, Branch Office and Service Manager BSI KCP Jakarta Iskandar Muda, wawancara pribadi, Jakarta, 09 maret 2022 pukul 12.41

C. Pembahasan temuan penelitian

Temuan penelitian yang telah peneliti kumpulkan dan peneliti perlu paparkan perlu dibahas di bagian ini sebagai Langkah tindak lanjut untuk mengantisipasi terhadap focus penelitian yang tertuang dalam tujuan peneliti yaitu

1. Analisis Akad yang paling banyak diminati untuk pembiayaan KPR antara akad *murabahah* dan MMQ

Dikarenakan kedua akad ini memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing maka peneliti membuat tabel perbandingan sebagai berikut

tabel perbandingan pada pembiayaan KPR			
no.	contoh implementasi	murabahah	MMQ
1	perhitungan harga pokok	pasti	tidak pasti
2	proses pencairan dana	tidak cepat	cepat
3	keamanan bagi pihak bank maupun nasabah	belum pasti keamanannya	pasti keamanannya
4	bentuk skim	semua barang yang dapat diperjual belikan kecuali tanah	tanah dapat menggunakan akad ini
5	jaminan	SKMHT	SKMHT
6	risiko	force majeure	force majeure
7	collectability	sangat baik	sangat baik
8	pelunasan dipercepat	pihak bank akan memberikan reward. karena hitungan yang pasti, bank lebih mudah menghitung margin untuk pelunasan dipercepat	sama saja, namun biaya administrasi menggunakan akad ini tidak dapat dihitung langsung oleh KCP

9	cara bank mengatasi pembiayaan bermasalah	a. mencari tau alasan nasabah tidak dapat melunasi b. menimbang alasan nasabah, jika alasan bisa diterima maka akan memberikan penawaran restruktur c. jika dengan restruktur tidak terselesaikan jaminan akan dijual pihak bank	a. mencari tau alasan nasabah tidak dapat melunasi b. menimbang alasan nasabah, jika alasan bisa diterima maka akan memberikan penawaran restruktur c. jika dengan restruktur tidak terselesaikan jaminan akan dijual pihak bank
---	---	--	--

Berdasarkan tabel di atas, masing-masing akad memiliki keunggulan dan kekurangannya masing-masing. Akad *murabahah* mempunyai kelebihan dengan perhitungan harga pokok dan margin yang sudah pasti. Nasabah dapat mengetahui harga pokok dan *margin* sejak awal ingin mengajukan pembiayaan. Hal ini menjadi kelemahan bagi akad *musyarakah mutanaqisah*. Karena akad MMQ tidak memiliki perhitungan pasti. Ini disebabkan oleh akad MMQ yang berlandaskan kerja sama.

Namun akad MMQ juga memiliki kelebihan yaitu dalam proses pencairan dana yang lebih cepat dibandingkan akad *Murabahah*. Hal ini disebabkan karena pihak bank sejak awal sudah menguasai SKMHT milik nasabah. Dan pihak bank tidak perlu melakukan pengecekan surat SKMHT, karena SKMHT pastinya sudah atas nama nasabah dan pastinya sudah aman. Berbeda dengan akad *Murabahah* yang memiliki proses pencairan dana yang lama. Proses pencairan

dana ini dapat memakan waktu hingga 1 bulan lebih lamanya. Hal ini dapat terjadi karena pihak bank harus melakukan pengecekan pada surat-surat yang akan diperjual-belikan oleh nasabah. Bahkan untuk proses setelah akad masih membutuhkan waktu 1 minggu untuk pembuatan sertifikat atas surat akad(perjanjian pembiayaan KPR).

Bentuk-bentuk skim masing-masing akad memiliki kesamaan. Untuk *murabahah* semua yang dapat diperjual-belikan dapat menggunakan akad ini. Namun benda-benda yang sesuai syariah (ciptaan Allah, bukan ciptaan manusia) tidak dapat diperjual-belikan. Berbeda dengan MMQ, tanah dapat diperjual-belikan. Karena dalam sistem akad MMQ, jika nasabah sudah memiliki tanah sebelumnya maka dapat membeli tanah yang lain menggunakan akad ini.

Namun kedua akad ini memiliki banyak persamaan seperti jaminan berupa SKMHT, persyaratan pembiayaan yang sama, risiko yang sama, kolektabilitas yang sangat baik, juga cara bank mengatasi pembiayaan bermasalah.

Namun menurut data yang peneliti dapatkan dari pihak bank, akad *murabahah* merupakan akad yang paling banyak dipakai. Berikut data yang peneliti dapat:

Daftar Kontrak Mutanaqisah							
Tanggal : 15 MAR 2022							
No.	No. Kontrak	Tipe Produk	Nama Pelaksana Usaha	Rekening Pokok	Tgl Pencairan	Tgl Jt Tempo	Nilai Kontrak Awal
1	1B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	a	1Ba	6-Apr-17	25-Apr-25	193,900,000.00
2	2B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	b	2Bb	21-Apr-17	25-Apr-32	399,900,000.00
3	3B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	c	3Bc	15-May-17	25-May-42	531,900,000.00
4	4B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	d	4Bd	13-Oct-17	25-Oct-23	492,628,245.00
5	5B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	e	5Be	15-Nov-17	25-Nov-27	378,900,000.00
6	6B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	f	6Bf	15-Nov-17	25-Nov-32	313,900,000.00
7	7B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	g	7Bg	13-Jul-18	25-Jul-29	300,000,000.00
8	8B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	h	8Bh	28-Sep-18	25-Sep-26	100,000,000.00
9	9B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	i	9Bi	14-Nov-18	25-Nov-28	300,000,000.00
10	10B	MMQ Pembiayaan Griya	j	10Bj	27-Dec-18	8-Dec-28	700,000,000.00
11	11B	MMQ Pembiayaan Griya	k	11Bk	30-Jan-19	1-Jan-31	371,319,000.00
12	12B	MMQ Pembiayaan Griya	l	12Bl	14-Feb-19	5-Feb-33	400,000,000.00
13	13B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	m	13Bm	5-Apr-19	25-Apr-27	251,400,000.00
14	14B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	n	14Bn	24-Jun-19	25-Jun-27	153,000,000.00
15	15B	MMQ Pembiayaan Griya	o	15Bo	29-Jun-19	25-Jun-24	150,000,000.00
16	16B	MMQ Pembiayaan Griya	p	16Bp	19-Dec-19	25-Dec-24	378,019,000.00
17	17B	MMQ Pembiayaan Griya	q	17Bq	20-Dec-19	25-Dec-29	400,000,000.00
18	18B	MMQ Pembiayaan Griya	r	18Br	31-Mar-20	3-Nov-29	595,000,000.00
19	19B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	s	19Bs	7-Aug-20	25-Aug-36	391,500,000.00
20	20B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	t	20Bt	19-Aug-20	25-Dec-25	200,000,000.00
21	21B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	u	21Bu	25-Sep-20	25-Sep-32	370,000,000.00
22	22B	MMQ Pembiayaan Griya	v	22Bv	16-Oct-20	25-Oct-40	214,000,000.00
23	23B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	w	23Bw	28-Oct-20	25-Oct-28	126,000,000.00
24	24B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	x	24Bx	11-Dec-20	25-Dec-25	50,000,000.00
25	25B	MMQ Pembiayaan Griya	y	25By	22-Dec-20	25-Dec-34	820,000,000.00
26	26B	MMQ Pembiayaan Griya	z	26Bz	30-Jan-21	1-Jan-35	165,000,000.00
27	27B	Musarakah Mutanaqisah Pegawai	aa	27Baa	8-Mar-21	25-Mar-40	400,000,000.00
28	28B	MMQ Pembiayaan Griya	ab	28Bab	30-Mar-21	20-Mar-33	127,000,000.00
29	29B	MMQ Pembiayaan Griya	ac	29Bac	28-Jul-21	1-Sep-27	550,000,000.00
30	30B	MMQ Pembiayaan Griya	ad	30Bad	20-Aug-21	25-Aug-36	350,000,000.00
31	31B	Musarakah Mutanaqisah	ae	31Bae	26-Aug-21	25-Aug-29	2,500,000,000.00
32	32B	Musarakah Mutanaqisah	af	32Baf	26-Aug-21	25-Aug-29	2,500,000,000.00
							15,173,366,245.00

Daftar Kontrak Pembiayaan Murabahah								
Tanggal : 10 MAR 2022								
No.	Nomor Kontrak	Tipe Produk	Nama Pelaksana Usaha	Rekening Pokok	Rekening Margin	Tgl Pencairan	Tgl Jt Tempo	Nilai Kontrak
1	1 A	CONSUMER MURABA	A	1 AA	7068406476	4-Feb-14	20-Feb-29	318,000,000.00
2	2 A	CONSUMER MURABA	B	2 AB	7070590047	28-Mar-14	1-Mar-29	500,000,000.00
3	3 A	CONSUMER MURABA	C	3 AC	7076850849	22-Sep-14	22-Sep-29	472,000,000.00
4	4 A	CONSUMER MURABA	D	4 AD	7075043548	8-Oct-14	1-Oct-24	400,000,000.00
5	5 A	CONSUMER MURABA	E	5 AE	7092861998	31-Oct-15	25-Oct-30	135,000,000.00
6	6 A	CONSUMER MURABA	F	6 AF	7094718591	28-Dec-15	21-Dec-30	340,000,000.00
7	7 A	CONSUMER MURABA	G	7 AG	7009307658	31-Mar-16	14-Mar-31	400,000,000.00
8	8 A	CONSUMER MURABA	H	8 AH	7050525001	22-Apr-16	18-Apr-31	616,800,000.00
9	9 A	CONSUMER MURABA	I	9 AI	7098558475	3-Jun-16	2-Jun-31	426,000,000.00
10	10 A	CONSUMER PERUMA	J	10 AJ	7099409686	16-Jun-16	15-Jun-24	210,000,000.00
11	11 A	CONSUMER PERUMA	K	11 AK	7015386627	15-Dec-16	21-Dec-26	360,000,000.00
12	12 A	CONSUMER PERUMA	L	12 AL	7106992163	14-Mar-17	13-Mar-32	420,000,000.00
13	13 A	CONSUMER PERUMA	M	13 AM	7107209284	21-Mar-17	21-Mar-22	600,000,000.00
14	14 A	CONSUMER KENDAR	N	14 AN	7015386627	5-Apr-17	5-Apr-22	231,280,000.00
15	15 A	CONSUMER PERUMA	O	15 AO	7108945545	16-Jun-17	12-Jun-32	656,000,000.00
16	16 A	CONSUMER PERUMA	P	16 AP	7108597717	11-Jul-17	2-Jul-32	284,900,000.00
17	17 A	CONSUMER PERUMA	Q	17 AQ	7109993039	21-Jul-17	19-Jul-27	239,000,000.00
18	18 A	Murabahah Impla	R	18 AR	7001496918	11-Aug-17	25-Aug-22	75,000,000.00
19	19 A	Murabahah Emas	S	19 AS	7110188689	15-Sep-17	15-Sep-22	23,040,000.00
20	20 A	CONSUMER PERUMA	T	20 AT	7111799727	15-Sep-17	13-Sep-32	270,000,000.00
21	21 A	CONSUMER KENDAR	U	21 AU	7111635387	17-Oct-17	25-Oct-22	363,750,000.00
22	22 A	CONSUMER PERUMA	V	22 AV	7113963691	11-Dec-17	25-Nov-37	230,400,000.00
23	23 A	CONSUMER PERUMA	W	23 AW	7114899946	19-Dec-17	25-Nov-32	250,000,000.00
24	24 A	CONSUMER PERUMA	X	24 AX	7114752268	22-Dec-17	15-Dec-32	310,000,000.00
25	25 A	CONSUMER PERUMA	Y	25 AY	7114752201	27-Feb-18	25-Feb-33	290,394,000.00
26	26 A	CONSUMER PERUMA	Z	26 AZ	7116448232	28-Feb-18	25-Feb-28	290,000,000.00
27	27 A	CONSUMER PERUMA	A	27 AA	7117219555	12-Mar-18	25-Mar-28	360,000,000.00
28	28 A	CONSUMER PERUMA	B	28 AB	7116281702	27-Mar-18	25-Mar-33	315,000,000.00
29	29 A	CONSUMER PERUMA	C	29 AC	7099075788	29-Mar-18	25-Mar-33	500,000,000.00
30	30 A	CONSUMER PERUMA	D	30 AD	7118003009	6-Apr-18	1-Apr-38	272,252,000.00
31	31 A	Murabahah Impla	E	31 AE	7001139821	23-May-18	25-May-23	20,000,000.00
32	32 A	CONSUMER PERUMA	F	32 AF	7119174966	25-May-18	2-May-38	448,000,000.00
33	33 A	CONSUMER PERUMA	G	33 AG	7118970246	31-May-18	25-May-38	296,000,000.00
34	34 A	CONSUMER PERUMA	H	34 AH	7119677477	28-Jun-18	5-Jun-38	371,743,750.00
35	35 A	Murabahah Emas	I	35 AI	7109511956	20-Jul-18	5-Jul-23	12,013,820.00
36	36 A	CONSUMER PERUMA	J	36 AJ	7120819105	27-Jul-18	25-Jul-34	381,500,000.00
37	37 A	CONSUMER PERUMA	K	37 AK	7121852327	30-Aug-18	2-Aug-38	297,600,000.00
38	38 A	CONSUMER PERUMA	L	38 AL	7121850286	30-Aug-18	1-Aug-38	190,000,000.00
39	39 A	Murabahah Emas	M	39 AM	7109511956	5-Oct-18	5-Oct-23	12,160,000.00
40	40 A	CONSUMER PERUMA	A	40 AA	7124057797	30-Nov-18	1-Nov-38	245,000,000.00
41	41 A	Murabahah Emas	B	41 AB	7125066358	18-Dec-18	25-Dec-23	12,299,098.40
42	42 A	CONSUMER KENDAR	C	42 AC	7125128925	27-Dec-18	25-Dec-22	189,675,000.00
43	43 A	CONSUMER PERUMA	D	43 AD	7125502967	31-Dec-18	25-Dec-38	337,000,000.00
44	44 A	CONSUMER PENSUI	E	44 AE	7122289782	14-Jan-19	1-Jan-34	150,000,000.00
45	45 A	Murabahah Impla	F	45 AF	7001534674	25-Jan-19	25-Jan-24	12,000,000.00
46	46 A	CONSUMER PENSUI	G	46 AG	7122289782	22-Feb-19	1-Feb-34	111,000,000.00
47	47 A	Murabahah Impla	H	47 AH	7036819124	26-Feb-19	25-Feb-34	125,000,000.00
48	48 A	CONSUMER PERUMA	I	48 AI	7127033476	28-Feb-19	1-Feb-39	217,000,000.00
49	49 A	CONSUMER PERUMA	J	49 AJ	7127688138	27-Mar-19	25-Mar-29	384,409,000.00
50	50 A	CONSUMER KENDAR	K	50 AK	7127560538	30-Mar-19	31-Mar-23	119,000,000.00
51	51 A	CONSUMER PERUMA	L	51 AL	7128286289	23-Apr-19	24-Apr-39	330,000,000.00
52	52 A	CONSUMER KENDAR	M	52 AM	7128449463	30-Apr-19	30-Apr-24	183,750,000.00
53	53 A	CONSUMER PERUMA	N	53 AN	7128974304	20-May-19	10-May-39	383,658,700.00
54	54 A	CONSUMER KENDAR	O	54 AO	7128969947	23-May-19	24-May-24	160,564,500.00
55	55 A	CONSUMER KENDAR	P	55 AP	7128837862	23-May-19	25-May-22	110,204,850.00
56	56 A	CONSUMER KENDAR	Q	56 AQ	7128974282	24-May-19	24-May-22	101,062,500.00
57	57 A	CONSUMER KENDAR	R	57 AR	7013763822	24-May-19	24-May-24	717,750,000.00
58	58 A	CONSUMER PERUMA	S	58 AS	7129017184	27-May-19	25-May-39	411,390,000.00
59	59 A	CONSUMER KENDAR	T	59 AT	7128820323	28-May-19	28-May-23	200,100,000.00
60	60 A	CONSUMER PERUMA	U	60 AU	7128971941	29-May-19	1-May-34	330,887,500.00
61	61 A	CONSUMER KENDAR	V	61 AV	7129414612	19-Jun-19	20-Jun-22	117,750,000.00
62	62 A	CONSUMER PERUMA	W	62 AW	7129775787	29-Jun-19	25-Jun-34	278,730,000.00
63	63 A	CONSUMER KENDAR	X	63 AX	7129414655	2-Jul-19	3-Jul-24	94,938,750.00
64	64 A	CONSUMER KENDAR	Y	64 AY	7130220023	16-Jul-19	16-Jul-23	146,033,800.00
65	65 A	CONSUMER PERUMA	Z	65 AZ	7130926678	31-Jul-19	25-Jul-39	470,000,000.00
66	66 A	CONSUMER KENDAR	AB	66 AB	7129775755	5-Aug-19	6-Aug-22	149,900,000.00
67	67 A	CONSUMER PERUMA	AC	67 AAC	7131560898	9-Aug-19	25-Aug-39	383,893,000.00
68	68 A	CONSUMER KENDAR	AD	68 AAD	7131427934	13-Aug-19	13-Aug-22	199,237,500.00
69	69 A	CONSUMER KENDAR	AE	69 AAE	7131992194	30-Aug-19	26-Aug-22	252,800,000.00
70	70 A	CONSUMER KENDAR	AF	70 AAF	7132070339	30-Aug-19	26-Aug-22	247,750,000.00
71	71 A	CONSUMER KENDAR	AG	71 AAG	7131992151	30-Aug-19	26-Aug-22	252,800,000.00
72	72 A	CONSUMER KENDAR	AH	72 AAH	7131992167	30-Aug-19	26-Aug-22	254,250,000.00
73	73 A	CONSUMER KENDAR	AI	73 AAI	7131992143	30-Aug-19	26-Aug-22	247,750,000.00
74	74 A	CONSUMER KENDAR	AJ	74 AAJ	7113478912	30-Aug-19	26-Aug-22	254,750,000.00
75	75 A	CONSUMER KENDAR	AK	75 AAK	7131992418	30-Aug-19	26-Aug-22	254,750,000.00
76	76 A	CONSUMER PERUMA	AL	76 AAL	7126320927	9-Sep-19	5-Sep-32	450,000,000.00
77	77 A	CONSUMER KENDAR	AM	77 AAM	7132070347	17-Sep-19	26-Sep-22	315,000,000.00
78	78 A	CONSUMER KENDAR	AN	78 AAN	7132420496	17-Sep-19	26-Sep-22	255,000,000.00
79	79 A	CONSUMER KENDAR	AO	79 AAO	7132127691	17-Sep-19	26-Sep-22	252,800,000.00
80	80 A	CONSUMER KENDAR	AP	80 AAP	7132420957	21-Sep-19	26-Sep-22	252,800,000.00
81	81 A	CONSUMER KENDAR	AQ	81 AAQ	7133246996	23-Sep-19	26-Sep-22	272,250,000.00
82	82 A	CONSUMER KENDAR	AR	82 AAR	7131992429	23-Sep-19	26-Sep-22	203,200,000.00
83	83 A	CONSUMER KENDAR	AS	83 AAS	7131992445	25-Sep-19	26-Aug-22	255,000,000.00
84	84 A	CONSUMER KENDAR	AT	84 AAT	7131992178	25-Sep-19	26-Aug-22	255,000,000.00
85	85 A	CONSUMER KENDAR	AU	85 AAU	7132212494	25-Sep-19	26-Aug-22	315,000,000.00

86	86 A	CONSUMER KENDAR	AV	86 AAV	7132709801	26-Sep-19	26-Sep-22	194,650,000.00
87	87 A	CONSUMER KENDAR	AW	87 AAW	7133496399	30-Sep-19	26-Sep-22	252,800,000.00
88	88 A	CONSUMER KENDAR	AX	88 AAX	7133493322	30-Sep-19	26-Sep-22	255,250,000.00
89	89 A	CONSUMER KENDAR	AY	89 AAY	7133493454	30-Sep-19	26-Sep-22	247,750,000.00
90	90 A	CONSUMER KENDAR	AZ	90 AAZ	7113633209	9-Oct-19	26-Oct-22	224,425,000.00
91	91 A	CONSUMER KENDAR	BA	91 ABA	7074648988	10-Oct-19	15-Oct-23	126,293,983.00
92	92 A	CONSUMER KENDAR	BB	92 ABB	7133972514	14-Oct-19	26-Oct-22	255,000,000.00
93	93 A	CONSUMER KENDAR	BC	93 ABC	7133972492	15-Oct-19	26-Oct-22	315,000,000.00
94	94 A	CONSUMER KENDAR	BD	94 ABD	7133972506	16-Oct-19	26-Oct-22	255,000,000.00
95	95 A	CONSUMER KENDAR	BE	95 ABE	7133972166	21-Oct-19	26-Oct-22	255,000,000.00
96	96 A	CONSUMER KENDAR	BF	96 ABF	7134167232	22-Oct-19	26-Oct-22	255,000,000.00
97	97 A	CONSUMER KENDAR	BG	97 ABG	7134167259	22-Oct-19	26-Oct-22	255,000,000.00
98	98 A	CONSUMER KENDAR	BH	98 ABH	7134466868	31-Oct-19	26-Oct-22	190,000,000.00
99	99 A	CONSUMER KENDAR	BI	99 ABI	7133496283	31-Oct-19	26-Oct-22	255,000,000.00
100	100 A	CONSUMER KENDAR	BJ	100 ABJ	7134167216	31-Oct-19	26-Oct-22	237,500,000.00
101	101 A	CONSUMER KENDAR	BK	101 ABK	7133550032	31-Oct-19	25-Oct-24	215,100,000.00
102	102 A	CONSUMER KENDAR	BL	102 ABL	7133972549	31-Oct-19	26-Oct-22	255,000,000.00
103	103 A	CONSUMER PERUMA	BM	103 ABM	7134608597	31-Oct-19	25-Oct-31	345,940,000.00
104	104 A	CONSUMER KENDAR	BN	104 ABN	7134698866	12-Nov-19	26-Nov-22	235,975,000.00
105	105 A	CONSUMER KENDAR	BO	105 ABO	7135248198	21-Nov-19	26-Nov-22	172,425,000.00
106	106 A	CONSUMER PERUMA	BP	106 ABP	7135346394	26-Nov-19	25-Nov-24	412,546,925.00
107	107 A	CONSUMER KENDAR	BQ	107 ABQ	7187773452	29-Nov-19	26-Nov-22	179,250,000.00
108	108 A	CONSUMER KENDAR	BR	108 ABR	7134578027	29-Nov-19	26-Nov-22	241,500,000.00
109	109 A	CONSUMER KENDAR	BS	109 ABS	7132770233	29-Nov-19	26-Nov-22	255,000,000.00
110	110 A	CONSUMER KENDAR	BT	110 ABT	7135281691	30-Nov-19	26-Nov-22	185,000,000.00
111	111 A	CONSUMER KENDAR	BU	111 ABU	7135281667	30-Nov-19	26-Nov-22	237,500,000.00
112	112 A	CONSUMER KENDAR	BV	112 ABV	7135281616	30-Nov-19	26-Nov-22	237,500,000.00
113	113 A	CONSUMER KENDAR	BW	113 ABW	7135390423	30-Nov-19	26-Nov-22	255,000,000.00
114	114 A	CONSUMER KENDAR	BX	114 ABX	7135281705	30-Nov-19	26-Nov-22	190,000,000.00
115	115 A	CONSUMER KENDAR	BY	115 ABY	7136027608	18-Dec-19	26-Dec-22	255,000,000.00
116	116 A	CONSUMER KENDAR	BZ	116 ABZ	7135504647	18-Dec-19	26-Dec-22	237,500,000.00
117	117 A	CONSUMER KENDAR	CA	117 ACA	7135439848	18-Dec-19	26-Dec-22	255,000,000.00
118	118 A	CONSUMER KENDAR	CB	118 ABC	7135439384	18-Dec-19	26-Dec-22	255,000,000.00
119	119 A	CONSUMER KENDAR	CC	119 ACC	7136027888	19-Dec-19	26-Dec-22	255,000,000.00
120	120 A	CONSUMER KENDAR	CD	120 ACD	7135281586	30-Dec-19	26-Dec-22	315,000,000.00
121	121 A	CONSUMER KENDAR	CE	121 ACE	7003537433	6-Jan-20	26-Jul-22	255,000,000.00
122	122 A	Implan BUMN (dg	CF	122 ACF	7134948927	10-Jan-20	25-Jan-30	500,000,000.00
123	123 A	CONSUMER KENDAR	CG	123 ACG	7137115756	24-Jan-20	26-Jan-23	176,675,000.00
124	124 A	CONSUMER KENDAR	CH	124 ACH	7137090486	29-Jan-20	26-Jan-23	255,000,000.00
125	125 A	CONSUMER KENDAR	CI	125 ACI	7137090419	30-Jan-20	26-Jul-22	247,250,000.00
126	126 A	CONSUMER KENDAR	CJ	126 ACJ	7137410596	31-Jan-20	26-Jan-23	255,000,000.00
127	127 A	CONSUMER KENDAR	CK	127 ACK	7771819715	31-Jan-20	26-Jan-23	190,000,000.00
128	128 A	CONSUMER KENDAR	CL	128 ACL	7137271464	12-Feb-20	26-Feb-23	255,000,000.00
129	129 A	CONSUMER KENDAR	CM	129 ACM	7137800898	18-Feb-20	26-Feb-23	255,000,000.00
130	130 A	CONSUMER KENDAR	CN	130 ACN	7137631053	18-Feb-20	26-Feb-23	255,000,000.00
131	131 A	CONSUMER KENDAR	CO	131 ACO	7138279566	2-Mar-20	26-Mar-23	255,000,000.00
132	132 A	CONSUMER KENDAR	CP	132 ACP	7000994443	6-Mar-20	26-Mar-23	237,500,000.00
133	133 A	CONSUMER KENDAR	CQ	133 ACQ	7138280491	6-Mar-20	26-Mar-23	255,000,000.00
134	134 A	CONSUMER KENDAR	CR	134 ACR	7137946976	13-Mar-20	26-Mar-22	255,000,000.00
135	135 A	CONSUMER KENDAR	CS	135 ACS	7138651465	16-Mar-20	26-Sep-22	255,000,000.00
136	136 A	CONSUMER KENDAR	CT	136 ACT	7139170614	18-Mar-20	26-Mar-23	270,000,000.00
137	137 A	Implan BUMN (dg	CU	137 ACU	7135281691	24-Mar-20	25-Mar-22	39,000,000.00
138	138 A	Implan BUMN (dg	CV	138 ACV	7135281691	24-Mar-20	25-Mar-22	161,000,000.00
139	139 A	CONSUMER KENDAR	CW	139 ACW	7138862188	27-Mar-20	26-Mar-23	237,500,000.00
140	140 A	CONSUMER KENDAR	CX	140 ACX	7138659307	28-Mar-20	26-Mar-23	255,000,000.00
141	141 A	CONSUMER KENDAR	CY	141 ACY	7139476004	16-Apr-20	26-Apr-23	315,000,000.00
142	142 A	CONSUMER KENDAR	CZ	142 ACZ	7138474512	16-Apr-20	26-Apr-23	270,000,000.00
143	143 A	Murabahah Emas	DA	143 ADA	7140080227	17-Apr-20	25-Apr-23	7,228,381.60
144	144 A	CONSUMER KENDAR	DB	144 ADB	7000121023	24-Apr-20	26-Apr-23	255,000,000.00
145	145 A	CONSUMER KENDAR	DC	145 ADC	7140146697	27-Apr-20	26-Apr-23	315,000,000.00
146	146 A	CONSUMER KENDAR	DD	146 ADD	7140183592	5-May-20	26-May-23	255,000,000.00
147	147 A	CONSUMER KENDAR	DE	147 ADE	7139842787	8-May-20	26-May-23	270,000,000.00
148	148 A	CONSUMER KENDAR	DF	148 ADF	7140139461	18-May-20	26-May-23	270,000,000.00
149	149 A	CONSUMER KENDAR	DG	149 ADG	7140617339	19-May-20	26-Nov-22	255,000,000.00
150	150 A	CONSUMER KENDAR	DH	150 ADH	7140617398	19-May-20	26-May-23	255,000,000.00
151	151 A	CONSUMER PENSU	DI	151 ADI	7140526821	20-May-20	1-May-30	200,000,000.00
152	152 A	CONSUMER KENDAR	DJ	152 ADJ	7140535798	22-May-20	26-May-23	255,000,000.00
153	153 A	CONSUMER KENDAR	DK	153 ADK	7140535693	22-May-20	26-May-23	260,925,000.00
154	154 A	Murabahah Impla	DL	154 ADL	7006179414	28-May-20	25-May-25	100,000,000.00
155	155 A	CONSUMER KENDAR	DM	155 ADM	7140832628	30-May-20	26-May-23	255,000,000.00
156	156 A	CONSUMER KENDAR	DN	156 ADN	7140832884	30-May-20	26-May-23	255,000,000.00
157	157 A	CONSUMER KENDAR	DO	157 ADO	7140832965	30-May-20	26-May-23	255,000,000.00
158	158 A	CONSUMER KENDAR	DP	158 ADP	7141492556	22-Jun-20	26-Jun-23	237,500,000.00
159	159 A	Murabahah Emas	DQ	159 ADQ	7137649432	24-Jun-20	1-Jun-23	8,693,947.00
160	160 A	CONSUMER KENDAR	DR	160 ADR	7136187826	25-Jun-20	26-Dec-22	255,000,000.00
161	161 A	CONSUMER KENDAR	DS	161 ADS	7135179544	26-Jun-20	26-Jun-23	315,000,000.00
162	162 A	Murabahah Emas	DT	162 ADT	7141982898	30-Jun-20	25-Jun-23	8,714,037.00
163	163 A	Murabahah Emas	DU	163 ADU	7054791407	30-Jun-20	25-Jun-23	86,399,054.00
164	164 A	Murabahah Emas	DV	164 ADV	7084649858	1-Jul-20	25-Jul-23	43,288,927.00
165	165 A	Murabahah Emas	DW	165 ADW	7142039488	1-Jul-20	25-Jul-23	21,842,851.00
166	166 A	Murabahah Emas	DX	166 ADX	7142122728	3-Jul-20	25-Jul-25	21,910,154.00
167	167 A	Murabahah Emas	DY	167 ADY	7142121373	3-Jul-20	25-Jul-25	21,910,154.00
168	168 A	Murabahah Emas	DZ	168 ADZ	7142124208	3-Jul-20	25-Jul-25	8,814,487.00
169	169 A	Murabahah Emas	EA	169 AEA	7142167144	8-Jul-20	25-Jul-22	7,099,805.60
170	170 A	Murabahah Emas	EB	170 AEB	7142400547	10-Jul-20	1-Jul-24	17,708,932.80

171	171 A	CONSUMER KENDAR	EC	171 AEC	7142324452	16-Jul-20	26-Jul-23	255,000,000.00
172	172 A	Murabahah Emas	ED	172 AED	7142858856	20-Jul-20	3-Jul-25	36,117,801.60
173	173 A	CONSUMER KENDAR	EE	173 AEE	7142641563	23-Jul-20	26-Jul-23	255,000,000.00
174	174 A	CONSUMER KENDAR	EF	174 AEF	7142642659	23-Jul-20	26-Jul-23	255,000,000.00
175	175 A	CONSUMER KENDAR	EG	175 AEG	7142653154	29-Jul-20	26-Jul-23	255,000,000.00
176	176 A	CONSUMER KENDAR	EH	176 AEH	7143009798	30-Jul-20	26-Jul-23	255,000,000.00
177	177 A	Murabahah Emas	EI	177 AEI	7143531753	6-Aug-20	8-Aug-22	8,064,125.60
178	178 A	Murabahah Emas	EJ	178 AEJ	7143518919	6-Aug-20	6-Aug-22	8,064,125.60
179	179 A	CONSUMER KENDAR	EK	179 AEK	7142983847	12-Aug-20	26-Aug-23	255,000,000.00
180	180 A	CONSUMER KENDAR	EL	180 AEL	7144211547	27-Aug-20	26-Aug-23	255,000,000.00
181	181 A	Murabahah Emas	EM	181 AEM	7138703748	27-Aug-20	25-Aug-23	7,782,865.60
182	182 A	CONSUMER KENDAR	EN	182 AEN	7106929399	28-Aug-20	26-Aug-23	190,000,000.00
183	183 A	CONSUMER KENDAR	EO	183 AEO	7144233586	28-Aug-20	26-Aug-23	255,000,000.00
184	184 A	Murabahah Impl	EP	184 AEP	7001369298	31-Aug-20	25-Aug-23	105,000,000.00
185	185 A	Implan BUMN (dg	EQ	185 AEQ	7143167288	4-Sep-20	25-Sep-35	505,000,000.00
186	186 A	CONSUMER KENDAR	ER	186 AER	7144416095	11-Sep-20	26-Sep-23	315,000,000.00
187	187 A	CONSUMER KENDAR	ES	187 AES	7144421188	25-Sep-20	26-Sep-23	255,000,000.00
188	188 A	CONSUMER KENDAR	ET	188 AET	7145057501	28-Sep-20	26-Sep-23	255,000,000.00
189	189 A	CONSUMER KENDAR	EU	189 AEU	7145289477	30-Sep-20	26-Sep-23	279,250,000.00
190	190 A	CONSUMER PERUMA	EV	190 AEV	7142243355	16-Oct-20	25-Oct-40	566,000,000.00
191	191 A	Implan BUMN (dg	EW	191 AEW	7145154671	23-Oct-20	25-Oct-35	150,000,000.00
192	192 A	Implan BUMN (dg	EX	192 AEX	7145154671	23-Oct-20	25-Oct-35	350,000,000.00
193	193 A	CONSUMER KENDAR	EY	193 AEY	7144709847	28-Oct-20	26-Oct-23	255,000,000.00
194	194 A	CONSUMER KENDAR	EZ	194 AEZ	7146684909	6-Nov-20	26-May-23	315,000,000.00
195	195 A	CONSUMER KENDAR	FA	195 AFA	7146547316	16-Nov-20	28-Nov-24	321,895,000.00
196	196 A	CONSUMER KENDAR	FB	196 AFB	7146547383	16-Nov-20	28-Nov-24	321,895,000.00
197	197 A	CONSUMER KENDAR	FC	197 AFC	7146359595	16-Nov-20	28-Nov-24	321,895,000.00
198	198 A	Murabahah Emas	FD	198 AFD	7134167216	18-Nov-20	25-Nov-23	150,000,000.00
199	199 A	Implan BUMN (dg	FE	199 AFE	7147111309	24-Nov-20	25-Nov-35	365,000,000.00
200	200 A	Implan BUMN (dg	FF	200 AFF	7147111309	24-Nov-20	25-Nov-35	185,000,000.00
201	201 A	CONSUMER PERUMA	FG	201 AFG	7147490628	27-Nov-20	25-Nov-40	390,303,438.00
202	202 A	CONSUMER KENDAR	FH	202 AFH	7147149276	27-Nov-20	26-May-23	251,075,000.00
203	203 A	CONSUMER KENDAR	FI	203 AFI	7147121231	30-Nov-20	25-Nov-24	218,450,000.00
204	204 A	CONSUMER KENDAR	FJ	204 AFJ	7147305839	30-Nov-20	26-May-22	315,000,000.00
205	205 A	Murabahah Emas	FK	205 AFK	7147679399	2-Dec-20	25-Dec-23	7,288,651.20
206	206 A	Murabahah Emas	FL	206 AFL	7148167828	22-Dec-20	25-Dec-25	45,850,402.00
207	207 A	Murabahah Emas	FM	207 AFM	7148210793	23-Dec-20	25-Dec-22	45,649,502.00
208	208 A	CONSUMER PERUMA	FN	208 AFN	7104233168	28-Jan-21	5-Jan-41	608,800,000.00
209	209 A	Murabahah Emas	FO	209 AFO	7092861998	28-Jan-21	25-Jan-23	62,870,047.80
210	210 A	CONSUMER KENDAR	FP	210 AFP	7148747886	28-Jan-21	26-Jan-24	255,000,000.00
211	211 A	CONSUMER KENDAR	FQ	211 AFQ	7148759997	29-Jan-21	25-Jan-24	237,500,000.00
212	212 A	CONSUMER KENDAR	FR	212 AFR	7149148676	5-Feb-21	26-Feb-24	255,000,000.00
213	213 A	CONSUMER KENDAR	FS	213 AFS	7149254956	15-Feb-21	26-Aug-23	237,500,000.00
214	214 A	Murabahah Emas	FT	214 AFT	7126111945	16-Feb-21	5-Feb-23	17,668,753.00
215	215 A	CONSUMER KENDAR	FU	215 AFU	7149618257	18-Feb-21	26-Feb-24	315,000,000.00
216	216 A	CONSUMER KENDAR	FV	216 AFV	7149805006	23-Feb-21	26-Feb-24	255,000,000.00
217	217 A	Murabahah Emas	FW	217 AFW	7150147462	1-Mar-21	25-Mar-22	8,920,000.00
218	218 A	Implan BUMN (dg	FX	218 AFX	7144422397	8-Mar-21	25-Mar-24	510,000,000.00
219	219 A	Implan BUMN (dg	FY	219 AFY	7144422397	8-Mar-21	25-Mar-24	140,000,000.00
220	220 A	CONSUMER KENDAR	FZ	220 AFZ	7149483343	8-Mar-21	26-Mar-24	315,000,000.00
221	221 A	CONSUMER KENDAR	A1 AA	221 AA1 AA	7087316321	22-Mar-21	26-Mar-24	237,500,000.00
222	222 A	CONSUMER KENDAR	GB	222 AGB	7149993217	27-Mar-21	26-Mar-24	237,500,000.00
223	223 A	CONSUMER KENDAR	GC	223 AGC	7137298982	29-Mar-21	25-Mar-22	173,400,000.00
224	224 A	CONSUMER PERUMA	GD	224 AGD	7151997591	30-Mar-21	20-Mar-33	343,000,000.00
225	225 A	Murabahah Emas	GE	225 AGE	7092861998	31-Mar-21	25-Mar-24	91,711,894.32
226	226 A	Murabahah Emas	GF	226 AGF	7006105631	31-Mar-21	25-Mar-22	67,913,843.00
227	227 A	Murabahah Emas	GG	227 AGG	7152565342	13-Apr-21	5-Apr-23	10,575,375.20
228	228 A	CONSUMER KENDAR	GH	228 AGH	7093077622	16-Apr-21	26-Apr-24	190,000,000.00
229	229 A	CONSUMER KENDAR	GI	229 AGI	7150616845	23-Apr-21	26-Apr-24	255,000,000.00
230	230 A	CONSUMER KENDAR	GJ	230 AGJ	7138329407	27-Apr-21	26-Apr-24	255,000,000.00
231	231 A	Murabahah Emas	GK	231 AGK	7151843683	30-Apr-21	1-Apr-22	7,003,374.00
232	232 A	CONSUMER KENDAR	GL	232 AGL	7152523747	10-May-21	26-May-24	237,500,000.00
233	233 A	CONSUMER KENDAR	GM	233 AGM	7152362697	19-May-21	26-May-24	315,000,000.00
234	234 A	CONSUMER KENDAR	GN	234 AGN	7150765988	19-May-21	26-May-23	255,000,000.00
235	235 A	CONSUMER KENDAR	GO	235 AGO	7153894315	25-May-21	26-May-24	237,500,000.00
236	236 A	CONSUMER KENDAR	GP	236 AGP	7152971596	28-May-21	26-May-24	255,000,000.00
237	237 A	CONSUMER PERUMA	GQ	237 AGQ	7154298295	31-May-21	25-May-31	630,000,000.00
238	238 A	CONSUMER KENDAR	GR	238 AGR	7154196522	31-May-21	26-May-24	255,000,000.00
239	239 A	CONSUMER KENDAR	GS	239 AGS	7196804085	3-Jun-21	26-Jun-24	270,000,000.00
240	240 A	Murabahah Emas	GT	240 AGT	7000314287	4-Jun-21	4-Jun-22	7,220,345.60
241	241 A	Murabahah Emas	GU	241 AGU	7046820384	4-Jun-21	5-Jun-23	7,220,345.60
242	242 A	Murabahah Emas	GV	242 AGV	7152011417	4-Jun-21	25-Jun-23	22,437,516.00
243	243 A	CONSUMER KENDAR	GW	243 AGW	7154221818	7-Jun-21	26-Jun-22	247,250,000.00
244	244 A	Murabahah Emas	GX	244 AGX	7152011417	7-Jun-21	25-Jun-23	17,599,387.39
245	245 A	CONSUMER KENDAR	GY	245 AGY	7152523763	8-Jun-21	26-Jun-24	255,000,000.00
246	246 A	Murabahah Emas	GZ	246 AGZ	7163826199	16-Jun-21	16-Jun-22	35,474,921.60
247	247 A	CONSUMER KENDAR	HA	247 AHA	7144014213	24-Jun-21	26-Jun-24	290,700,000.00
248	248 A	Murabahah Emas	HB	248 AHB	7142549543	24-Jun-21	25-Jun-22	8,854,667.00
249	249 A	CONSUMER KENDAR	HC	249 AHC	7135051847	25-Jun-21	26-Dec-23	296,850,000.00
250	250 A	CONSUMER KENDAR	HD	250 AHD	7070479518	29-Jun-21	26-Jun-24	190,000,000.00
251	251 A	Murabahah Emas	HE	251 AHE	7005081011	30-Jun-21	25-Jun-23	8,804,442.00
252	252 A	Murabahah Emas	HF	252 AHF	7165889497	30-Jun-21	25-Jun-25	21,885,041.00
253	253 A	Murabahah Emas	HG	253 AHG	7030969825	30-Jun-21	25-Jun-25	8,804,442.00
254	254 A	Murabahah Emas	HH	254 AHH	7053146443	30-Jun-21	25-Jun-26	8,804,442.00
255	255 A	CONSUMER KENDAR	HI	255 AHI	7165770697	9-Jul-21	26-Jul-24	190,000,000.00

256	256 A	CONSUMER KENDAR	HJ	256 AHJ	7152610348	15-Jul-21	26-Jul-24	255,000,000.00
257	257 A	CONSUMER KENDAR	HK	257 AHK	7018622418	22-Jul-21	26-Jul-23	237,500,000.00
258	258 A	CONSUMER KENDAR	HL	258 AHL	7136914558	27-Jul-21	26-Jul-24	237,500,000.00
259	259 A	CONSUMER KENDAR	HM	259 AHM	7154997231	27-Jul-21	26-Jul-24	261,750,000.00
260	260 A	CONSUMER KENDAR	HN	260 AHN	1872314814	28-Jul-21	26-Jul-24	255,000,000.00
261	261 A	CONSUMER KENDAR	HO	261 AHO	7153223429	29-Jul-21	26-Jan-24	255,000,000.00
262	262 A	CONSUMER KENDAR	HP	262 AHP	7164313969	30-Jul-21	26-Jul-24	255,000,000.00
263	263 A	CONSUMER KENDAR	HQ	263 AHQ	7300699809	3-Aug-21	26-Aug-24	255,000,000.00
264	264 A	CONSUMER KENDAR	HR	264 AHR	7164193483	12-Aug-21	26-Aug-23	190,000,000.00
265	265 A	CONSUMER KENDAR	HS	265 AHS	7154999692	16-Aug-21	26-Aug-24	190,000,000.00
266	266 A	CONSUMER PERUMA	HT	266 AHT	7050625979	20-Aug-21	25-Aug-36	550,000,000.00
267	267 A	CONSUMER KENDAR	HU	267 AHU	7167908742	25-Aug-21	26-Aug-24	255,000,000.00
268	268 A	CONSUMER KENDAR	HV	268 AHV	7165776989	31-Aug-21	26-Aug-24	237,500,000.00
269	269 A	CONSUMER KENDAR	HW	269 AHW	7153904833	31-Aug-21	26-Aug-24	237,500,000.00
270	270 A	CONSUMER KENDAR	HX	270 AHX	7135181581	31-Aug-21	26-Feb-23	221,800,000.00
271	271 A	CONSUMER KENDAR	HY	271 AHY	7132420992	1-Sep-21	26-Sep-24	269,600,000.00
272	272 A	CONSUMER KENDAR	HZ	272 AHZ	7154510278	1-Sep-21	26-Sep-24	232,800,000.00
273	273 A	Murabahah Emas	IA	273 AIA	7230320122	3-Sep-21	25-Sep-23	8,904,892.00
274	274 A	CONSUMER KENDAR	IB	274 AIB	7150112189	10-Sep-21	26-Sep-24	255,000,000.00
275	275 A	Murabahah Emas	IC	275 AIC	7139740992	14-Sep-21	25-Sep-22	7,083,734.00
276	276 A	CONSUMER KENDAR	ID	276 AID	7169867555	16-Sep-21	26-Sep-24	190,000,000.00
277	277 A	Murabahah Emas	IE	277 AIE	7177263626	27-Sep-21	25-Sep-22	17,327,223.20
278	278 A	CONSUMER KENDAR	IF	278 AIF	7173988804	27-Sep-21	26-Sep-24	255,000,000.00
279	279 A	CONSUMER PERUMA	IG	279 AIG	7172455528	28-Sep-21	25-Sep-33	790,398,000.00
280	280 A	CONSUMER KENDAR	IH	280 AIH	7164893768	29-Sep-21	26-Sep-24	255,000,000.00
281	281 A	CONSUMER KENDAR	II	281 AII	7174533697	30-Sep-21	26-Mar-24	315,000,000.00
282	282 A	CONSUMER KENDAR	IJ	282 AIJ	7154292874	30-Sep-21	26-Sep-24	190,000,000.00
283	283 A	CONSUMER KENDAR	IK	283 AIK	7174139495	30-Sep-21	26-Sep-24	255,000,000.00
284	284 A	CONSUMER KENDAR	IL	284 AIL	7177287517	1-Oct-21	26-Oct-24	315,000,000.00
285	285 A	Implan BUMN (dg	IM	285 AIM	7174331728	4-Oct-21	25-Oct-26	69,000,000.00
286	286 A	CONSUMER KENDAR	IN	286 AIN	7169933248	7-Oct-21	26-Oct-24	315,000,000.00
287	287 A	CONSUMER KENDAR	IO	287 AIO	7174831461	8-Oct-21	26-Oct-24	214,953,250.00
288	288 A	CONSUMER KENDAR	IP	288 AIP	5029463990	8-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
289	289 A	CONSUMER KENDAR	IQ	289 AIQ	7174779168	14-Oct-21	26-Oct-24	270,000,000.00
290	290 A	CONSUMER PERUMA	IR	290 AIR	7153748661	14-Oct-21	5-Oct-31	350,000,000.00
291	291 A	CONSUMER KENDAR	IS	291 AIS	7177970152	15-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
292	292 A	CONSUMER KENDAR	IT	292 AIT	7165891567	21-Oct-21	26-Oct-24	237,500,000.00
293	293 A	CONSUMER KENDAR	IU	293 AIU	7107729245	26-Oct-21	26-Oct-24	292,850,000.00
294	294 A	CONSUMER KENDAR	IV	294 AIV	9688894750	27-Oct-21	26-Oct-24	242,925,000.00
295	295 A	CONSUMER KENDAR	IW	295 AIW	7178807557	29-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
296	296 A	CONSUMER KENDAR	IX	296 AIX	1174568874	29-Oct-21	26-Oct-24	240,550,000.00
297	297 A	CONSUMER KENDAR	IY	297 AIY	7178657199	29-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
298	298 A	CONSUMER KENDAR	IZ	298 AIZ	7177013778	29-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
299	299 A	CONSUMER KENDAR	JA	299 AJA	7178029058	30-Oct-21	26-Oct-24	190,000,000.00
300	300 A	CONSUMER KENDAR	JB	300 AJB	7179007201	30-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
301	301 A	CONSUMER KENDAR	JC	301 AJC	7178657067	30-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
302	302 A	CONSUMER KENDAR	JD	302 AJD	7177928644	30-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
303	303 A	CONSUMER KENDAR	JE	303 AJE	7107206765	30-Oct-21	26-Oct-24	295,350,000.00
304	304 A	CONSUMER KENDAR	JF	304 AJF	7177928571	30-Oct-21	26-Oct-24	255,000,000.00
305	305 A	Murabahah Emas	JG	305 AJG	7180972069	8-Nov-21	25-Nov-23	7,188,202.00
306	306 A	Murabahah Emas	JH	306 AJH	7015388158	9-Nov-21	2-Nov-22	7,172,129.60
307	307 A	CONSUMER KENDAR	JI	307 AJI	7168614057	17-Nov-21	26-Nov-24	255,000,000.00
308	308 A	CONSUMER KENDAR	JJ	308 AJJ	7174827332	19-Nov-21	26-Nov-24	237,500,000.00
309	309 A	CONSUMER KENDAR	JK	309 AJK	7197301222	19-Nov-21	26-Nov-24	255,000,000.00
310	310 A	CONSUMER KENDAR	JL	310 AJL	7154196678	19-Nov-21	26-Nov-24	255,000,000.00
311	311 A	CONSUMER KENDAR	JM	311 AJM	7164906595	20-Nov-21	26-Nov-24	255,000,000.00
312	312 A	CONSUMER KENDAR	JN	312 AJN	7068390243	20-Nov-21	26-Nov-24	237,500,000.00
313	313 A	Murabahah Emas	JO	313 AJO	7109130707	25-Nov-21	1-Nov-22	7,059,626.00
314	314 A	CONSUMER KENDAR	JP	314 AJP	7168614057	29-Nov-21	10-Nov-26	263,200,000.00
315	315 A	CONSUMER KENDAR	JQ	315 AJQ	7179434328	29-Nov-21	25-Nov-23	119,600,000.00
316	316 A	Murabahah Emas	JR	316 AJR	7183138598	3-Dec-21	10-Dec-22	7,035,518.00
317	317 A	CONSUMER KENDAR	JS	317 AJS	7152398926	8-Dec-21	26-Dec-24	190,000,000.00
318	318 A	CONSUMER KENDAR	JT	318 AJT	7138279566	8-Dec-21	26-Dec-24	315,000,000.00
319	319 A	CONSUMER KENDAR	JU	319 AJU	7181772837	8-Dec-21	26-Dec-24	311,000,000.00
320	320 A	CONSUMER KENDAR	JV	320 AJV	7132205595	8-Dec-21	26-Dec-24	255,000,000.00
321	321 A	CONSUMER KENDAR	JW	321 AJW	7183073847	10-Dec-21	26-Dec-24	255,000,000.00
322	322 A	Murabahah Emas	JX	322 AJX	7150147462	14-Dec-21	25-Dec-25	8,824,532.00
323	323 A	Murabahah Emas	JY	323 AJY	7139398682	14-Dec-21	25-Dec-23	4,883,287.96
324	324 A	Murabahah Emas	JZ	324 AJZ	7150147462	14-Dec-21	25-Dec-23	4,439,890.00
325	325 A	Murabahah Emas	KA	325 AKA	7028625612	15-Dec-21	25-Dec-22	8,774,307.00
326	326 A	Mitraguna Rumah	KB	326 AKB	7181653951	20-Dec-21	25-Dec-31	40,000,000.00
327	327 A	Mitraguna Rumah	KC	327 AKC	7181653951	20-Dec-21	25-Dec-31	35,000,000.00
328	328 A	Mitraguna Rumah	KD	328 AKD	7178323398	21-Dec-21	25-Dec-27	72,000,000.00
329	329 A	Mitraguna Rumah	KE	329 AKE	7178323398	21-Dec-21	25-Dec-27	28,000,000.00
330	330 A	Mitraguna Rumah	KF	330 AKF	7177846672	21-Dec-21	25-Dec-31	30,000,000.00
331	331 A	Mitraguna Rumah	KG	331 AKG	7177846672	21-Dec-21	25-Dec-31	35,000,000.00
332	332 A	Mitraguna Rumah	KH	332 AKH	7181450449	22-Dec-21	25-Dec-26	27,500,000.00
333	333 A	Mitraguna Rumah	KI	333 AKI	7181450449	22-Dec-21	25-Dec-26	32,500,000.00
334	334 A	CONSUMER KENDAR	KJ	334 AKJ	7113478912	23-Dec-21	26-Dec-24	315,000,000.00
335	335 A	Mitraguna Rumah	KK	335 AKK	7177891578	27-Dec-21	25-Dec-36	70,000,000.00
336	336 A	CONSUMER KENDAR	KL	336 AKL	7181774341	27-Dec-21	26-Dec-24	255,000,000.00
337	337 A	Mitraguna Rumah	KM	337 AKM	7177846575	27-Dec-21	25-Dec-31	57,000,000.00
338	338 A	Mitraguna Rumah	KN	338 AKN	7177846575	27-Dec-21	25-Dec-31	156,500,000.00

339	339 A	Murabahah Emas	KO	339 AKO	7169824643	27-Dec-21	25-Dec-22	7,075,697.60
340	340 A	Mitraguna Rumah	KP	340 AKP	7181878643	27-Dec-21	25-Dec-28	45,000,000.00
341	341 A	Mitraguna Rumah	KQ	341 AKQ	7181878643	27-Dec-21	25-Dec-28	105,000,000.00
342	342 A	Mitraguna Rumah	KR	342 AKR	7177891578	27-Dec-21	25-Dec-36	230,000,000.00
343	343 A	CONSUMER KENDAR	KS	343 AKS	7181772896	28-Dec-21	26-Dec-24	255,000,000.00
344	344 A	CONSUMER KENDAR	KT	344 AKT	7183072875	28-Dec-21	26-Dec-24	257,500,000.00
345	345 A	CONSUMER KENDAR	KU	345 AKU	7186135932	31-Dec-21	26-Dec-24	255,000,000.00
346	346 A	CONSUMER KENDAR	KV	346 AKV	7186046368	31-Dec-21	26-Dec-24	255,000,000.00
347	347 A	Murabahah Emas	KW	347 AKW	7151843683	11-Jan-22	1-Jan-27	104,560,997.59
348	348 A	CONSUMER KENDAR	KX	348 AKX	7185742584	11-Jan-22	26-Jan-25	249,500,000.00
349	349 A	Murabahah Emas	KY	349 AKY	7126100568	12-Jan-22	6-Jan-23	7,148,022.00
350	350 A	Mitraguna Rumah	KZ	350 AKZ	7158605966	17-Jan-22	25-Jan-24	69,000,000.00
351	351 A	Implan BUMN (dg	LA	351 ALA	7000499638	17-Jan-22	25-Jan-32	65,000,000.00
352	352 A	CONSUMER KENDAR	LB	352 ALB	7186457317	20-Jan-22	26-Jan-25	255,000,000.00
353	353 A	Mitraguna Rumah	LC	353 ALC	7177015363	27-Jan-22	25-Jan-26	70,000,000.00
354	354 A	CONSUMER KENDAR	LD	354 ALD	7186471711	28-Jan-22	26-Jan-25	255,000,000.00
355	355 A	Mitraguna Rumah	LE	355 ALE	7177846095	28-Jan-22	25-Jan-25	70,000,000.00
356	356 A	CONSUMER KENDAR	LF	356 ALF	7186999651	29-Jan-22	26-Jan-25	237,500,000.00
357	357 A	CONSUMER KENDAR	LG	357 ALG	7185800193	31-Jan-22	26-Jul-24	295,350,000.00
358	358 A	Implan BUMN (dg	LH	358 ALH	7186999651	31-Jan-22	25-Jun-36	710,000,000.00
359	359 A	Implan BUMN (dg	LI	359 ALI	7186999651	31-Jan-22	25-Jun-36	670,000,000.00
360	360 A	Mitraguna Rumah	LJ	360 ALJ	7173005037	31-Jan-22	25-Jan-26	35,000,000.00
361	361 A	Mitraguna Rumah	LK	361 ALK	7173005037	31-Jan-22	25-Jan-26	40,000,000.00
362	362 A	Mitraguna Rumah	LL	362 ALL	7177015371	3-Feb-22	25-Feb-27	32,000,000.00
363	363 A	Mitraguna Rumah	LM	363 ALM	7177015371	3-Feb-22	25-Feb-27	68,000,000.00
364	364 A	Murabahah Emas	LN	364 ALN	7134738833	4-Feb-22	1-Feb-23	8,874,757.00
365	365 A	Murabahah Emas	LO	365 ALO	7134740757	4-Feb-22	1-Feb-23	17,749,514.00
366	366 A	Murabahah Emas	LP	366 ALP	7056694654	11-Feb-22	25-Feb-25	8,945,072.00
367	367 A	Murabahah Emas	LQ	367 ALQ	7182536592	15-Feb-22	1-Feb-25	9,105,792.00
368	368 A	CONSUMER KENDAR	LR	368 ALR	7124327193	19-Feb-22	26-Jan-25	255,000,000.00
369	369 A	Mitraguna Rumah	LS	369 ALS	7177846397	22-Feb-22	25-Feb-28	20,000,000.00
370	370 A	Mitraguna Rumah	LT	370 ALT	7177846397	22-Feb-22	25-Feb-28	59,000,000.00
371	371 A	CONSUMER KENDAR	LU	371 ALU	7188093118	23-Feb-22	26-Feb-25	187,850,000.00
372	372 A	CONSUMER KENDAR	LV	372 ALV	7187794034	24-Feb-22	26-Feb-25	231,400,000.00
373	373 A	CONSUMER KENDAR	LW	373 ALW	7671612226	24-Feb-22	26-Aug-23	255,000,000.00
374	374 A	Murabahah Emas	LX	374 ALX	7190215622	25-Feb-22	15-Feb-23	7,429,282.00
375	375 A	CONSUMER PERUMA	LY	375 ALY	7189246848	25-Feb-22	1-Feb-32	329,700,000.00
376	376 A	CONSUMER KENDAR	LZ	376 ALZ	7189168246	26-Feb-22	25-Feb-25	255,000,000.00
377	377 A	Mitraguna Rumah	MA	377 AMA	7158606032	26-Feb-22	25-Feb-37	600,000,000.00
378	378 A	Mitraguna Rumah	MB	378 AMB	7158606032	26-Feb-22	25-Feb-37	400,000,000.00
379	379 A	CONSUMER KENDAR	MC	379 AMC	7189641634	26-Feb-22	25-Feb-25	255,000,000.00
380	380 A	CONSUMER KENDAR	MD	380 AMD	7189934477	4-Mar-22	26-Mar-25	255,000,000.00
381	381 A	Murabahah Emas	ME	381 AME	7141616107	7-Mar-22	1-Mar-23	9,730,092.00
382	382 A	CONSUMER KENDAR	MF	382 AMF	7189642495	9-Mar-22	25-Mar-25	255,000,000.00
383	383 A	Murabahah Emas	MG	383 AMG	7149386127	10-Mar-22	25-Mar-24	9,638,177.00
				TOTAL				84,466,711,151.46

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabah* lebih banyak dibandingkan nasabah

yang menggunakan akad MMQ untuk pembiayaan KPR. Jumlah banyaknya nasabah *murabahah* sebanyak 383 orang dibandingkan nasabah MMQ 32 orang.

2. Analisis alasan akad murabahah lebih banyak digunakan

Dari data yang sudah peneliti kumpulkan, walaupun keunggulan dari akad MMQ sangat banyak dan menguntungkan nasabah karena pencairan dana yang cukup cepat dan mudah, namun nasabah pada pembiayaan KPR merupakan nasabah yang memiliki rumah pertama. Maksudnya, nasabah pada pembiayaan ini lah yang baru mempunyai rumah pertama. Jadi nasabah pada pembiayaan KPR di KCP Jakarta Iskandar Muda tersebut belum mempunyai rumah sebelumnya.

Sehingga akad yang dapat digunakan pada pembiayaan ini adalah akad *Murabahah*. Ditambah lagi, banyak nasabah yang belum mengetahui akad MMQ. Menurut penuturan narasumber terkait, nasabah yang datang ke Bank Syariah Indonesia saat mengajukan pembiayaan KPR sangat jarang mengetahui akad MMQ ini. Maka dari itu, akad yang digunakan pun paling banyak yaitu akad *Murabahah*.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil temuan penelitian yang sudah dijelaskan dan dibahas di bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah yaitu:
 - a. Akad murabahah digunakan dalam pembiayaan KPR karena merupakan akad jual-beli, berbeda dengan akad MMQ yang merupakan akad multiguna digunakan karena permintaan nasabah.
 - b. Masing-masing akad memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Akad murabahah mempunyai kelebihan berupa perhitungan harga pokok dan margin yang pasti, dan mempunyai kekurangan seperti proses yang cukup lama. Sedangkan MMQ memiliki kelebihan berupa proses yang cepat, mudah dan aman, dan mempunyai kekurangan berupa perhitungan pokok yang tidak pasti, tidak dapat digunakan untuk pembelian rumah pertama.
 - c. Bentuk skim yang hampir sama, yang membedakan hanya pada akad MMQ dapat membeli tanah.

- d. Akad murabahah dan MMQ memiliki persamaan yang cukup banyak seperti syarat-syarat mengajukan pembiayaan KPR, jaminan untuk pembiayaan, kolektabilitas, risiko, system pelunasan dipercepat, cara bank mengatasi pembiayaan bermasalah.
2. Akad murabahah merupakan akad yang paling banyak digunakan karena rata-rata pembelian rumah yang nasabah ajukan merupakan pembelian rumah pertama. Sehingga akad MMQ belum sebanyak akad murabahah. Selain itu, belum banyak nasabah yang tau akan akad MMQ.

B. Saran

Dalam sebuah penelitian, hendaknya seorang penulis mencoba memberikan saran yang bermanfaat bagi ilmu pengetahuan agar lebih berkembang. Maka dari itu, penulis mencoba memberikan saran yaitu

1. Bagi pihak bank

Mengadakan seminar mengenai akad MMQ, agar masyarakat awam lebih mengenal akad MMQ. Karena masih banyak masyarakat Indonesia yang belum mengenal akad-akad di Bank Syariah. Jika hal ini dilakukan, mungkin akan banyak nasabah yang juga memakai akad MMQ.

2. Bagi peneliti selanjutnya

Kepada peneliti berikutnya diharapkan untuk meneliti dalam jangka waktu yang lebih lama agar hasil yang didapatkan lebih mendetail lagi.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku

- Hidayat, R. (2014) *Efisiensi Perbankan Syariah Teori Dan Praktik*. Bekasi: Gramata Publishing
- Ifham, A. (2017) *INI LHO KPR SYARIAH!*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- A. Wangsawidjaja Z (2012) *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Usman, R. (2009) *Produk dan akad perbankan Syariah di indonesia*. Bandung: PT. CITRA ADITYA BAKTI.
- Zaenah (2019a) *Musarakah Mutanaqishah di Perbankan Syariah*. Bogor: PT IPB PRESS.
- Zaenah (2019b) *Musarakah Mutanaqishah di Perbankan Syariah*. Bogor: PT IPB PRESS.

Sumber Jurnal

- Ridwan, M. (2013) ‘Implementasi Musarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia’, *Jurnal tsaqafah*, Vol. 9(jurnal peradaban), p. 1.
- Sihombing, H. F (2020) *Penerapan Akad Musarakah Mutanaqishah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Griya Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga*. Institut Agama Islam Negeri(IAIN) Padangsidempuan.
- Syauqoti, R. and Ghozali, M. (2018) ‘Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah’, *Jurnal Masharif Al-Syariah*, Vol.3(Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah), p. 1.
- Yulianto, E. R. (2004) ‘Analisa Pembiayaan Property Menggunakan Akad MMQ (Musarakah Mutanaqishah)’, *Jurnal El-Arbah*, p. 14.

Sumber Skripsi

- Amalia, Y. F. (2017) *Analisis System Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah Dan Musarakah Mutanaqishah Dalam Menyalurkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Rahmah, A. (2016) *Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Cabang Barabai (Analisis Perbandingan Pilihan Nasabah Antara Akad*

Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah. Institute Islam Negeri Antasari Banjarmasin.

Rohmi, P. kamilatur (2015) 'Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalah Lumajang', Vol. 5(Iqtishoduna), p. 1.

Saputri, J. L (2019) *Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri*. Institut Agama Islam Negeri Tulungagung.

Ulhaq, A. D (2018) *Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri Kc Bintaro*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

Sumber WEB

BSI. 2021. *Tentang kami*. <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami> (diakses pada 14 maret 2022)

DSN-MUI (2021a) 'Fatwa Murabah'. Available at: <https://dsnmu.or.id/?s=murabahah>.

DSN-MUI (2021b) 'Fatwa Musyarakah'. Available at: <https://dsnmu.or.id/?s=musyarakah>.

Hosen, N. H. I. (2017) 'Mengenal Jenis-jenis Akad Musyarakah'. Available at: <http://keuangansyariah.mysharing.co>.

Rochmanhm, 2017. *Perbankan Syariah*. https://id.wikipedia.org/wiki/Perbankan_syariah (diakses tanggal 8 Januari 2021)

OJK. 2017. *Perbankan Syariah*. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Perbankan-Syariah.aspx> (diakses tanggal 8 Januari 2021)

Yusuf (2019) 'Ketentuan Landasan Hukum jenis'. Available at: <https://www.ekituntas.com>.

Sumber Statistik Perbankan Syariah OJK

Statistik Perbankan Syariah (2022) Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan

Sumber Laporan Tahunan/Annual Report Bank Syariah Indonesia

Laporan Tahunan/*Annual Report* (2021) Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk

Lampiran-lampiran



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : BERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jln. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telepon/Fax (021) 7441887, Homepage : <http://fai.umj.ac.id/>
E-mail : faiumj@gmail.com. Kode Pos 15419

Nomor : 09/F.6.-UMJ/III/2022
Hal : Permohonan Riset/Penelitian

Jakarta, 29 Rajab 1443 H
2 Maret 2022 M

Kepada Yth.
Pimpinan Cabang BSI KCP Jakarta Iskandar Muda
Jl. Sultan Iskandar Muda No. 99D Kby.Lama Utara, Kby Lama, Jakarta Selatan

Assalamu'alaikum W. W.

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu agar mahasiswa kami:

Nama : LATIFAH AULIA ACKMAL
Nomor Pokok : 2018570060
Tempat Tgl/Lahir : Jakarta, 3 Mei 2000
Program Studi : Perbankan Syariah
Jenjang : Strata Satu (S1)
No. HP : 082112560967

diperkenankan untuk melaksanakan riset/penelitian di tempat yang Bapak/Ibu pimpin. Penelitian/riset tersebut untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi yang berjudul:

"Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Iskandar Muda"

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik dari Bapak/Ibu kami mengucapkan terimakasih.

Wabillahittaufiq walhidayah
Wassalamu'alaikum W. W.



q.n. Dekan,
Wakil Dekan I,
D. Suharsiwi, M.Pd.

Tembusan:
Dekan (Sebagai Laporan)



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM






STATUS : TERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jl. KH. Ahmad Dahlan Cirendeu Ciputat, Jakarta Selatan
Telp./Fax. : (021) 7441 887, Kontak@fai-umj.ac.id - Website : fai.umj.ac.id
E-mail : falumj@gmail.com - Kode Pos 15419

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : LATIFAH AULIA ACKMAL
No. Pokok : 2018570060
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembicayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia
Pembimbing : Bapak Dr. Abdul Ghoni, M.M.
Tgl. Serakhir : 1 Oktober 2021 s.d. 1 April 2022²⁷

No.	Tanggal	Tepik Permasalahan	Saran - saran	Paraf Pembimbing
1	03/11/21	Hasil Penelitian Relevan	- Boleh menggunakan Thesis atau jurnal - Minimal hasil penelitian relevan dari skripsi 3 .	
2	11/11/21	Hasil Penelitian Relevan	Pengumpulan tabel Penelitian yang Relevan .	
3	24/11/21	Surat permohonan penelitian	- Menanyakan format tersebut kepada Bagian keprodian	
4	28/12/21	Pertanyaan untuk diajukan pada Bank	-	
5	3/01/22	Pertanyaan untuk diajukan pada Bank	- Tidak ada Masalah -	
6	9/03/22	Pertanyaan untuk diajukan	- Tidak jadi Masalah jika pertanyaan ditanyakan	

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran - saran	Paraf Pembimbing
7	10/03 22	Pergantian latar Belakang	- ada pergantian pada latar belakang, tidak ada, tidak ada pergantian tidak apa-apa.	
8	11/03 22	Tanda tangan untuk surat selesai meneliti	- ditanyakan kepada keprodian untuk teknis.	
9.	17/03 22	Bab IV bagian C	- Fokus penelitian - inti pembahasan untuk menjawab rumusan Masalah - Tidak pakai skema tidak apa.	
10.	22/03 22	Revisian	- kesimpulan ada 5 point dibuat jadi 2 point menjawab 2 rumusan Masalah yg ada. - point lain dijadikan sub point	 Ace ym  Abdul car

Catatan : 1. Lembar konsultasi ini agar dibawa dan diserahkan/diminta paraf dari pembimbing

SURAT KETERANGAN

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk
KCP Jakarta Iskandar Muda
Jl. Sultan Iskandar Muda No. 99D
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240
T : +6221 7238356, 7238357
F : +6221 7238358
www.bankbsi.co.id

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa

Nama : Latifah Aulia Ackmal
NIM : 2018570060
Program : S1
Fakultas/Program Studi : Agama Islam/Perbankan Syariah
Universitas : Universitas Muhammadiyah Jakarta

Telah melaksanakan Penelitian lengkap meliputi wawancara di PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Jakarta Iskanda Muda pada Bagian *Branch Office and Service Manager* (BOSM) terkait penyelesaian tugas Skripsi yang berjudul **“Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR”**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk
KCP JAKARTA ISKANDAR MUDA


BSI  BANK SYARIAH
INDONESIA
KCP Jakarta
Iskandar Muda

Abdul Rachman Fariz
Branch Office and Service Manager

PEDOMAN WAWANCARA

Pertanyaan-pertanyaan seputar Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah(MMQ)

-Murabahah

1. Mengapa akad murabahah yang harus digunakan untuk pembiayaan KPR?
2. Apa keunggulan murabahah dibandingkan akad MMQ?
3. Apa saja bentuk-bentuk skim Murabahah?
4. Apa saja Jaminan dan APHT pada pembiayaan murabahah?
5. Bagaimana system Murabahah dalam praktik perbankan syariah?
6. Apa saja risiko dalam pembiayaan murabahah?
7. Bagaimana Collectability pada pembiayaan murabahah?
8. Bagaimana system Pelunasan dipercepat dalam murabahah?
9. Bagaimana cara mengatasi pembiayaan bermasalah dalam murabahah?

-Musyarakah Mutanaqisah

1. Mengapa akad MMQ yang harus digunakan untuk pembiayaan KPR?
2. Apa keunggulan MMQ dibandingkan akad Murabahah?
3. Apa saja bentuk-bentuk skim MMQ?
4. Apa saja Jaminan dan APHT pada pembiayaan MMQ?
5. Bagaimana system MMQ dalam praktik perbankan syariah?
6. Apa saja risiko dalam pembiayaan MMQ?

7. Bagaimana Collectability pada pembiayaan MMQ?
8. Bagaimana system Pelunasan dipercepat dalam MMQ?
9. Bagaimana cara mengatasi pembiayaan bermasalah dalam MMQ?

-Pertanyaan untuk kedua akad tersebut:

1. Diantara akad MMQ dan Murabahah, akad manakah yang paling banyak digunakan nasabah pembiayaan?

HASIL WAWANCARA

10. Mengapa akad murabahah yang harus digunakan untuk pembiayaan KPR?

“ Kalo sebetulnya kita KPR ada beberapa akad, ada akad murabahah dan Ijarah. Nah kalo kenapa murabahah kenapa yang kita pakai itu sebenarnya murabahah yang paling tepat. Ya namanya jual beli itu harus murabahah “

11. Apa keunggulan murabahah dibandingkan akad MMQ?

“ kalau keunggulan akad murabahah sebenarnya plus minus ya. Keunggulan murabahah enakny hitungan pokok dan harga marginnya itu udah jelas di awal dan jika nasabah mau pelunasan dipercepat itu kita ngitungnya gampang mbak. Karena yang namanya murabahah itu harga pokok dan margin bank udah ketauan. Udah ditentukan di awal berapa. Misalkan mau pelunasan dipercepat, awalnya 10 tahun. Ternyata di tahun ke 7 ada rezeki, datang ke bank ‘pak saya mau pelunasan dipercepat’ datang ke mbak rima minta diitungin. Bisa diitungin sama mbak rima. Tapi kalo MMQ gabisa, harus konsultasi dulu ke Bank. Karena sifatnya musyarakah jadi dia bukan margin, gabisa ditentukan di awal. Walaupun pada saat akad ada tabelnya. “

12. Apa saja bentuk-bentuk skim Murabahah?

“ rumah bisa, pokoknya semua yang bisa dijual beli itu bisa pake akad murabahah. Mau handphone, mau rumah. Kalau tanah gabisa dimurabahah. Sebenarnya dalam akad murabahah kita gabisa tuh misalnya mbakujuk-dateng ‘saya mau beli tanah, ada orang jual di depok 100

m saya mau dimurabahah' kalau tanah kita gabisa dimurabahah. Karena prinsip kita tanah/bumi ini bukan milik manusia, bumi ini milik Allah gaboleh dijual beli. Tapi kalo misalkan di atas tanah ada bangunan, bahkan Cuma pondasi itu masih diperbolehkan. Apapun diperbolehkan selama ga menyalahi, selagi ga jual beli anjing, minuman keras, bukan jual beli narkoba, senjata itu masih boleh diperjualbelikan. Makanya murabahah itu luas. Makanya murabahah di semua Bank syariah itu pasti komponen terbesar dari pembiayaan. “

13. Apa saja Jaminan dan APHT pada pembiayaan murabahah?

“ kalau akad murabahah yang bisa dijaminan itu yang pasti kendaraan, berarti BPKB. Terus kalau rumah, SHM dan SHGB. “

14. Bagaimana system Murabahah dalam praktik perbankan syariah?

“ memang bank gabisa punya aset, maksudnya bank, harusnya kan kalau dalam jual beli bank dapat melakukan jual beli kalau barangnya sudah ada di kita. Jadi misalkan saya mau jual rumah ke mbak, kan gabisa saya menjual rumah orang ke mbak. Makanya di situ muncullah akad wakalah. Makanya murabahah ga murni, muncullah murabahah wal wakalah. Jadi karena itu, bank kan gabisa punya aset. Misal mbaknya mau beli mobil ke bank. Nahkan ribet banget kalau tu mobil harus dibeli dulu sama bank baru kita jual ke mbak. Ribetnya apa? Jelas pengurusan surat. Masa BPKB harus dari dealer ke bank, dari bank baru ke mbak. Kedua aspek pajak, kalau kita pakai mekanisme murabahah murni bisa dipastikan

ga ada nasabah yang mau jual beli sama bank. Karena kita kena jual beli 2 kali. “

15. Apa saja risiko dalam pembiayaan murabahah?

“ risiko sama kayak akad akad yang lain, lebih kepada force majeure baik dari nasabah. Entah nasabahnya kecelakaan. Kedua masih dalam konteks force majeure, ya kondisi yang dimurabahahkan. Mobil misalkan, dirampok sama orang. Kalau secara akad nasabah harus tetap ngangsur. Tapi mana ada yang mau. Maka diikatlah dengan asuransi. Kalau rumah, risikonya kebakaran, ancur, gempa bumi. Solusinya gimana? Asuransi rumah. “

16. Bagaimana Collectability pada pembiayaan murabahah?

“ kalau di ismud ya, ya kita taatlah sama SOP. SOP dibikin memang untuk diterapkan. Namun kenyataannya nasabah belum tentu menaati SOP. Nah makanya dibuatlah ruang esepi. Alhamdulillah kalau di ismud, kolektabilitas kita bagus. Karena kalau kita sangat patuh pada SOP. Jarang kita memberi esepi pada nasabah. Dari pembiayaan kita 63 M misalkan yah, yang jatuh ke RPF hanya 500 juta. Sisanya lancar “

17. Bagaimana system Pelunasan dipercepat dalam murabahah?

“ kalo murabahah di kita, pertama ga ada denda. Jadi hanya membayar sisa pokoknya saja plus administrasinya saja. Sebenarnya ga diperjanjikan di awal. Jadi sebetulnya kalau dalam akad yang namanya murabahah dilakukan pelunasan dipercepat itu dibayar sisa pokok dan sisa margin. Karena kalau kita menginformasikan yang lain maka ga jadi akad murabahah, dia jadi kayak sistem bunga. Nah jadi ini kebijakan BSI kalau

ada nasabah pelunasan dipercepat itu kita kasih apresiasi dalam bentuk pemotongan margin, jadi dia cukup bayar pokoknya aja. Nasabah tau kalau dapet reward itu. “

18. Bagaimana cara mengatasi pembiayaan bermasalah dalam murabahah?

“ sistemnya kita liat dulu nasabah rpfnya kenapa. Kalau memang alasannya karena force majeure itu bisa ditawarkan restruktur 1, 2. Kalau gabisa juga jual jaminan. Kalau ga ada halangan dan sebagainya langsung jual jaminan. “

-Musyarakah Mutanaqisah

10. Mengapa akad MMQ yang harus digunakan untuk pembiayaan KPR?

“ Kalau MMQ itu top upnya bukan pembelian rumahnya. Biasanya akad MMQ digabung dengan akad murabahah itu kalau take over. Contoh nasabah sudah mempunyai rumah katakanlah di BTN. Di BTN ceritanya udah punya dan ceritanya mau hijrah nih ke syariah. Di BTN sudah berjalan katakanlah 3 tahun. Dari 10/15 tahun, dia ingin pindahkan ke BSI. Harga rumah kan udah naik, sementara angsuran mengurangi pokok. Jadi dari harga rumah 1 milyar, dia udah ngangsur katakan 300 juta selama 3 tahun. Berarti sisa pokok ada 700 juta. Harga rumah 3 tahun 1 Milyar, 3 tahun kemudian kan gak 1 milyar lagi. Nah ketika nasabah mau mindahin dari BTN ke BSI, kalau untuk take overnya aja murabahah. 700 juta ini murabahah. Terus nasabah mau nambah lagi jadi 1 M misal buat renovasi,

buat perbaikan kamar misalkan, buat perbaikan dapur misalkan. Nah 300 jutanya MMQ. “

11. Apa keunggulan MMQ dibandingkan akad Murabahah?

“ keunggulan MMQ dari sisi Bank aman, kenapa? Karena jaminan sudah dipegang oleh bank. Sementara murabahah masih dalam proses penguasaan bank. Tadi contohnya, mbak kan udah punya rumah di cinere, mau beli rumah di cilandak. Rumah di cinere kan sertifikasi udah ada, imb udah ada. itu saya pegang, Udah full milik mbak. Ketika kita mengurus SKMHTnya udah gampang. Sedangkan murabahah masih atas nama orang lain. Entah itu developer atau orang sebelumnya. Kalau MMQ tadi, dari bank aman, ga ribet, proses juga cepet “

12. Apa saja bentuk-bentuk skim MMQ?

“ kalau MMQ sebetulnya sama, dia itu untuk pembelian apa aja. Dengan syarat MMQ harus didahului jaminan sebelumnya. Naah, MMQ boleh untuk beli tanah doang. Karena itu, bank sudah memegang jaminan sebelumnya. ”

13. Apa saja Jaminan dan APHT pada pembiayaan MMQ?

“ kalau MMQ sama kalau untuk jaminan, gada beda. Rumah ya SKMHT “

14. Bagaimana system MMQ dalam praktik perbankan syariah?

“ nah sama, malah enak nya MMQ ada tambahan tuh kelebihan nya adalah dari sisi pajak dia clear, aman. Karena kan tadi mbak beli rumah di cilandak pake dana MMQ, kan saya megang cinere. Jadi yang kita ikat

jaminannya cinere. Jadi gada tuh bank harus ngikat yang di cilandak dulu.

Jadi akad mmq lebih fleksibel ternyata ya “

15. Apa saja risiko dalam pembiayaan MMQ?

“ murabahah sama mmq sama, ga beda “

16. Bagaimana Collectability pada pembiayaan MMQ?

“ sama sih sama MMQ, kolektabilitas kita bagus. Kan kalo MMQ satu kali ga bayar itu kita langsung call 3 “

17. Bagaimana system Pelunasan dipercepat dalam MMQ?

“ kalau MMQ karena sifatnya bukan margin bagi hasil/jual beli. Maka dia hanya bayar sisa pokoknya aja sama ada biaya administrasinya. Cuma administrasinya berapa itu ga bisa ditentukan di awal. Harus konfirm ke reco dulu. “

18. Bagaimana cara mengatasi pembiayaan bermasalah dalam MMQ?

“ sama saja sih dengan murabahah “

-Pertanyaan untuk kedua akad tersebut:

2. Diantara akad MMQ dan Murabahah, akad manakah yang paling banyak digunakan nasabah pembiayaan?

“ murabahah. Kalau di kita 70%, musyarakah 30% aja. Karena kesimpulan perhitungan murabahah saja. Sebenarnya perhitungan murabahah dan MMQ kalau lunas sampai akhir sama aja itungannya. Jarang nasabah yang

nanya akad MMQ. Marketing juga lebih enak jelasin itung-itungan murabah, beda ama MMQ. “

DOKUMENTASI PENELITIAN







LATIFAH AULIA ACKMAL

PROFILE

Saya adalah orang yang bisa mengambil keputusan dengan cepat dan tepat, bahkan saat berada pada situasi genting atau di bawah tekanan. Bagi saya, setiap pekerjaan adalah penting. Mengerjakannya dengan teliti dan semaksimal mungkin adalah bentuk tanggung jawab saya.

CONTACT

PHONE:
0821-1256-0967

EMAIL:
Latifahaulia@gmail.com

ALAMAT:
Jl. Cilobak 2 no. 51 rt. 004 rw. 01,
Pangkalan Jati, Cinere, Depok. Jawa Barat

HOBBIES

Menggambar
Menyanyi
Memasak

RIWAYAT PENDIDIKAN

Universitas Muhammadiyah Jakarta
2018 – Sekarang
IPK **3,52**

Pondok Pesantren Qotrun Nada
2015 - 2018
Nilai Rata-rata **83,17**

RIWAYAT ORGANISASI

- **Sekretaris Umum Bagian Bahasa Qotrun Nada**
2016
- **Editor Majalah Santri Qotrun Nada**
2016–2017
- **Anggota Himpunan Mahasiswa Prodi Manajemen Perbankan Syariah**
2018
- **Sekretaris Umum II Himpunan Mahasiswa Prodi Manajemen Perbankan Syariah**
2019-2020
- **Anggota Badan Eksekutif Mahasiswa**
2020-2022
- **Sekretaris Umum I Himpunan Mahasiswa Prodi Manajemen Perbankan Syariah**
2020-2021

PRESTASI

- **Juara 1 Lomba Karikatur**
Pondok Pesantren Qotrun Nada
2016
- **Peringkat 2 Kelas XII MA**
Pondok Pesantren Qotrun Nada
2018

KEMAMPUAN

Microsoft Word  80%

Microsoft Excel  50%

BAHASA

Bahasa Indonesia **Native**

Bahasa Inggris **Advance**

Bahasa Arab **Advance**