

**ANALISIS PEMBIAYAAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) iB MUAMALAT
DENGAN AKAD *MUSHĀRAKAH WAL IJARAH*
DI BANK MUAMALAT KCP MADIUN**



**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2021

ABSTRAK

Indriani, Wahyu Firda. Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat Dengan Akad *Mushārahah Wal Ijarah* Di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun. Skripsi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Jurusan Perbankan Syariah.

Kata kunci: pembiayaan, *Mushārahah wal ijarah*.

Bank Muamalat Indonesia menyediakan produk pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat yang tentunya berbeda dengan bank konvensional. Salah produk yang ditawarkan Bank Muamalat Indonesia yaitu produk pembiayaan KPR. Program KPR dari Bank Muamalat Indonesia menyediakan dua pilihan akad perbankan syariah, yaitu akad *murabahah* dan *mushārahah mutanaqisah*.

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengetahui pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah*, (2) mengetahui alasan Bank Muamalat KCP Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah*, (3) mengetahui implikasi akad *Mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemarkan produk KPR iB Muamalat.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dan jenis penelitian (*field research*), teknik pengumpulan data dengan cara wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya analisis data menggunakan metode deskripsi. Data yang menjadi sumber adalah Bank Muamalat Madiun.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* adalah pembiayaan untuk pembelian rumah dengan menggabungkan dua akad antara *mushārahah* dan *ijarah*. akad *mushārahah* digunakan untuk penyertaan modal antara dua belah pihak dan akad *ijarah* digunakan untuk akad sewa dengan masa akhir akad akan diikuti dengan kepastian pemindahan hak pemilikan rumah dari Bank Muamalat KCP Madiun kepada nasabah. Dengan menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* menjadi solusi alternatif oleh Bank Muamalat KCP Madiun untuk meningkatkan jumlah nasabah pada pembiayaan KPR iB Muamalat.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi atas nama:

No	NAMA	NIM	JURUSAN	
1	Wahyu Firda Indriani	210817111	Perbankan Syariah	ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) IB MUAMALAT DENGAN AKAD <i>MUSHĀRAKAH WAL IJARAH</i> DI BANK MUAMALAT KCP MADIUN

Telah selesai melaksanakan bimbingan, dan selanjutnya disetujui untuk diujikan pada ujian skripsi.

Ponorogo, 19 April 2021

Mengetahui,

Menyetujui,

Kepala Jurusan Perbankan Syariah

Pembimbing



A.N. Agung Eko Purwana, SE., M.S.I
NIP 197109232000031002

Iza Hanifuddin, Ph.D.
NIP 196906241998031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Naskah skripsi berikut ini :

Judul : Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB
Muamalat Dengan Akad *Mushārahah Wal Ijarah* Di Bank
Muamalat KCP Madiun
Nama : Wahyu Firda Indriani
NIM : 210817111
Jurusan : Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *Ujian Skripsi* oleh Dewan Penguji Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo dan dapat diterima sebagai salah
satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ekonomi.

Dewan Penguji:

Ketua Sidang : 
Ridho Rokamah, M. S. I
NIP 197412111999032002 (.....)

Penguji I : 
Unun Roudlotul Janah, M.Ag
NIP 197507162005012004 (.....)

Penguji II : 
Iza Hanifuddin, Ph.D.
NIP 196906241998031002 (.....)

Ponorogo, Senin 03 Mei 2021

Mengesahkan,

Dekan FEBI IAIN Ponorogo


Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M.Ag.
NIP 197207142000031005

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Wahyu Firda Indriani

NIM : 210817111

Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul : Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB
Muamalat Dengan Akad *Mushārahah Wal Ijarah* Di Bank
Muamalat KCP Madiun

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini telah diperiksa oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia untuk dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses melalui ethesis.iainponorogo.ac.id. Isi dari penulisan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis. Demikian pernyataan saya dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Ponorogo, 19 April 2021

Pembuat Pernyataan,



Wahyu Firda Indriani
NIM 210817111



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Wahyu Firda Indriani

NIM : 210817111

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul

**Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB
Muamalat Dengan Akad *Mushārahah Wal Ijarah* Di Bank
Muamalat KCP Madiun.**

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk sumbernya.

Ponorogo, 19 April 2021

Pembuat Pernyataan,


METERAN
TEMPEL
02A0AJX069251043
Wahyu Firda Indriani
NIM 210817111

PONOROGO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank syariah merupakan lembaga keuangan terpenting dan utama dalam keuangan industri syariah.¹ Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, perbankan syariah memiliki prinsip dasar yang harus dipatuhi. Hal ini dikarenakan bahwa perbankan syariah menjalankan kegiatan syariahnya harus dijalankan oleh beberapa unsur yang diikat dalam prinsip dasar.² Bank sebagai lembaga keuangan digunakan oleh masyarakat untuk menyimpan dan menginvestasikan dana atau uang mereka, masyarakat juga memanfaatkan bank untuk melakukan pinjaman atau pembiayaan berbasis syariah guna menambah modal, perluasan usaha, maupun untuk keperluan konsumtif.³

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank umum pertama yang melakukan transaksi perbankan yang menggunakan prinsip syariah. kehadiran Bank Muamalat Indonesia memberikan titik terang bagi perkembangan perbankan Islam selanjutnya. Meskipun antara bank Muamalat dan bank-bank Islam sesudahnya tidak memiliki jaringan manjerial. Namun, munculnya Bank Muamalat Indonsia memberikan andil

¹ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia, 2012), 29.

² Andrianto dan M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah* (Pasuruan: CV.Penerbit Qiara Media, 2019), 31.

³ Andi Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2001), 61.

bagi perkembangan perbankan lain. Walaupun argument tersebut bukan menjadi syarat mutlak bagi perkembangan perbankan Islam di Indonesia.⁴

Untuk merealisasikan industry perbankan syaria'ah yang "lebih bukan sekedar bank" dibutuhkan suatu program pengembangan produk yang dapat mendorong pelaku untuk melakukan inovasi produk dan mengeksplorasi kekayaan skema yang variatif sekaligus menunjukkan perbedaan dengan bank konvensional. Program tersebut sangat dibutuhkan agar keunikan dan value proposition yang solid yang dimiliki perbankan syariah dibandingkan dengan perbankan konvensional lebih terlihat nyata. Beberapa inisiatif program inisiatif program pengembangan produk antara lain, perumusan keunikan dan value proposition produk dan jasa perbankan syariah yang akan ditawarkan kepada masyarakat.⁵

Bank Muamalat Indonesia menyediakan produk pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat yang tentunya berbeda dengan bank konvensional. Salah produk yang ditawarkan Bank Muamalat Indonesia yaitu produk pembiayaan KPR.⁶ Dalam bank syariah KPR biasa disebut dengan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang dengan memberikan pembiayaan pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun rumah bekas dengan prinsip/akad *murabahah* atau dengan akad lainnya. KPR syariah

⁴ Muslimin.H.Kara, *Bank Syariah di Indonesia (analisis kebijakan Pemerintahan Indonesia Terhadap Perbankan Syariah)* (Yogyakarta: UII Press, 2005), 110.

⁵ Sugihanto, *Peluang Bank Syari'ah Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat* (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2011), 44.

⁶ https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan_consumer/kpr-ib-muamalat , (diakses pada tanggal 21 Oktober 2020 pukul 13.15 WIB.)

yang diberikan oleh bank syariah mengadaptasi prinsip syariah yang bebas dari riba.⁷

Perjanjian yang digunakan KPR dalam bank syariah yaitu umumnya akad *murabahah* yaitu akad jual beli antara pihak bank dan nasabah. Dalam hal ini bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah contohnya rumah dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan atau *margin* yang telah disepakati bersama.⁸ Adapun akad lainnya yang digunakan bank syariah dalam memberikan pembiayaan KPR yaitu *mushārahah mutanaqisah* (kerjasama-sewa) dan *ijarah muntahiyah bit tamlik*.⁹ Program KPR dari Bank Muamalat Indonesia menyediakan dua pilihan akad perbankan syariah, yaitu akad *murabahah* dan *mushārahah mutanaqisah*.¹⁰

Bank Muamalat KCP Madiun yang berada di Jl. Kolonel Marhadi No. 28, Nambangan Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63129 memberikan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan *mushārahah wal ijarah*. KPR dengan akad *murabahah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun digunakan untuk tambahan modal sedangkan akad *mushārahah wal ijarah* digunakan untuk pembelian rumah. Namun

⁷ Tentang KPR Syariah dalam <http://sikapiuangmu.ojk.go.id>, (diakses pada tanggal 04 April 2021 pukul 11:49 WIB)

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ <https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaanconsumer/kpr-ib-muamalat>, (diakses pada tanggal 21 Februari 2021 pukul 13.15 WIB.)

menurut *Branch Manager* Bank Muamalat KCP Madiun yang lebih diminati oleh masyarakat yaitu KPR dengan akad *Mushārahah wal ijarah*.¹¹

Akad *mushārahah wal ijarah* merupakan penggabungan dua akad antara *mushārahah* dan *ijarah*. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio dalam bukunya bahwa *mushārahah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama.¹² Akad *mushārahah* yang diterapkan pada Bank Muamalat Kantor cabang Madiun digunakan untuk pembiayaan pembelian rumah secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah.¹³ Kepemilikan rumah tersebut tentunya dimiliki bersama, dengan porsi sesuai dengan modal yang dikeluarkan di awal. Kepemilikan bank akan barang tersebut berkurang seiring dengan jumlah angsuran yang akan dibayar oleh nasabah kepada pihak bank dengan porsi yang telah ditentukan di awal.¹⁴ Menurut *Branch Manager* Bank Muamalat KCP Madiun setelah melakukan akad *mushārahah* pihak bank dan nasabah melakukan akad *ijarah* atau IMBT.

Akad IMBT merupakan gabungan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang berapa pada penyewa.¹⁵ Menurut *Branch Manager* Bank Muamalat KCP Madiun akad *ijarah* yang dilakukan yaitu pihak bank menyewakan rumah

¹¹ R.M. Andhi Setiadhi, *Wawancara*, 24 September 2020.

¹² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 90.

¹³ Anang Prambowo, *Wawancara*, 23 September 2020.

¹⁴ R.M. Andhi Setiadhi, *Wawancara*, 23 Maret 2021.

¹⁵ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 118.

tersebut kepada nasabah. Hasil sewa akan dibagi sesuai dengan kesepakatan atau porsi modal masing-masing pihak, yang pada akhir pembiayaan rumah tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya.¹⁶

KPR iB Muamalat ada dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* dan *mushārahah mutanaqisah*.¹⁷ Ketentuan akad *mushārahah mutanaqisah* terdapat unsur kerjasama (syirkah) dan unsur sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam pembiayaan *mushārahah mutanaqisah* status kepemilikan barang masih menjadi milik bersama antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan *mushārahah mutanaqisah*, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang. Akan tetapi, Bank Muamalat KCP Madiun dalam melaksanakan KPR iB Muamalat menggunakan akad *mushārahah wal ijarah*. Alasan Bank Muamalat KCP menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* karena akad tersebut cocok untuk dijadikan solusi alternatif pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Madiun dibandingkan dengan akad *mushārahah mutanaqisah*. Akad *mushārahah wal ijarah* lebih aman dan transaksi dengan akad *mushārahah wal ijarah* yang diterapkan oleh Bank Muamalat KCP Madiun untuk pembiayaan KPR iB Muamalat, mampu memenuhi prinsip kehati-hatian.¹⁸

¹⁶ R.M. Andhi Setiadhi, *Wawancara*, 23 Maret 2021.

¹⁷ Tentang pembiayaan KPR <https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat>, (diakses pada tanggal 21 Februari 2021 pukul 13.15 WIB.)

¹⁸ R.M. Andhi Setiadhi, *Wawancara*, 23 Maret 2021.

Menurut Bapak Andhi Setiadhi selaku *Sub Branch Manager* mengatakan bahwa:

“Sebenarnya ada dua akad sih untuk KPR ini bisa menggunakan akad *murabahah* dan *mushārahah wal ijarah*. Tapi nasabah banyak yang mengajukan pembiayaan dengan akad *mushārahah wal ijarah*. Sebenarnya pembiayaan KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah* ini skemanya lebih ribet ya tapi menurut nasabah lebih murah. Biasanya pembiayaan ini banyak diminati oleh masyarakat terutama pelaku usaha dan karyawan tetap, nah selain itu kan juga memberikan dampak yang baik juga untuk bank bisa meminimalisir kerugian bank kalau ada kredit macet.”

Berdasarkan hasil wawancara implikasi dari menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* bagi Bank Muamalat KCP Madiun salah satunya adalah meningkatnya jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah*. Karena memiliki kelebihan tersendiri yaitu harganya lebih murah dibandingkan dengan KPR iB Muamalat dengan akad *murabahah*.¹⁹

Berdasarkan uraian diatas, pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* merupakan pembiayaan yang memberikan kemudahan bagi nasabah dalam bersyirkah untuk memiliki rumah. Akad yang digunakan adalah menggabungkan akad *mushārahah* dan *ijarah*. Untuk itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan memberikan gambaran pelaksanaan pembiayaan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* yang dilakukan Bank Muamalat KCP Madiun, sehingga penulis tertarik untuk mengambil judul “Analisis Pembiayaan

¹⁹ R.M. Andhi Setiadhi, *Wawancara*, 23 Maret 2021.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat Dengan Akad *mushārahah Wal Ijarah* Di Bank Muamalat KCP Madiun”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun?
2. Mengapa Bank Muamalat KCP Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* pada pembiayaan KPR iB Muamalat?
3. Bagaimana implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian tersebut adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis alasan Bank Muamalat KCP Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* pada pembiayaan KPR iB Muamalat.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan informasi bagi pembaca dan bahan rujukan penelitian lainnya serta sebagai pengembangan ilmu perbankan syariah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta membandingkan teori dan praktik mengenai pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad *mushārah wal ijarah* yang dilakukan oleh sebuah organisasi dalam hal ini utamanya Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

b. Bagi Pihak Bank

Dapat dijadikan dalam rangka melakukan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad *mushārah wal ijarah* dalam operasional perusahaan.

E. Sistematika Pembahasan

Penelitian yang baik adalah penelitian yang mampu dipahami oleh pembaca. Untuk memahami isi penelitian bukanlah suatu hal yang mudah, maka penulis membuat sistematika pembahasan agar pembaca bisa dengan mudah memahami isi dari penelitian. Sistematika pembahasan tersebut yaitu:

Bab I adalah pendahuluan. Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.

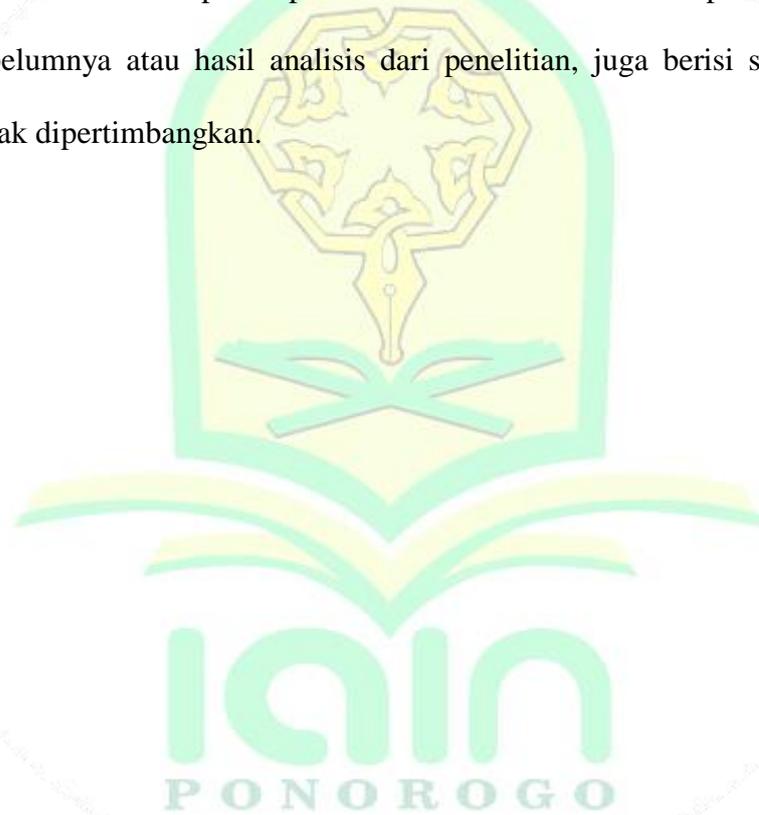
Bab II adalah landasan teori. Pada bab ini berisi landasan teori yang berkenaan dengan deskripsi tentang pembiayaan, *mushārahah* dan *ijarah*. Penggunaan teori dalam penelitian ini berfungsi sebagai alat bantu untuk memahami data dan menafsirkan data yang diteliti. Selain membahas teori, pada bab ini juga diuraikan kajian pustaka yang berfungsi sebagai landasan empiris bagi peneliti sekaligus sebagai perbandingan dengan penelitian yang saat ini dilakukan.

Bab III adalah metode penelitian. Pada bab ini memuat metode penelitian yang digunakan Peneliti untuk memulai penelitian mulai dari jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengecekan keabsahan data, teknik pengolahan data dan teknik analisis data.

Bab IV adalah data dan analisis data. Pada bab ini berisi tentang hasil penelitian pembiayaan KPR iB Muamalat dengan menggunakan

akad *mushārahah wal ijarah* yang telah dilkaskan Bank Muamalat KCP Madiun meliputi pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun, alasan Bank Muamalat KCP Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* pada pembiayaan KPR iB Muamalat, implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun.

Bab V adalah penutup. Dalam bab ini memuat kesimpulan dari bab sebelumnya atau hasil analisis dari penelitian, juga berisi saran yang layak dipertimbangkan.



BAB II

PEMBIAYAAN *MUSHĀRAKAH WAL IJARAH*

A. Deskripsi Teori

1. Pembiayaan

a. Persiapan Pemberian Pembiayaan

Persiapan pembiayaan adalah tahapan persiapan atau proses awal dalam melakukan proses pemberian pembiayaan. Pihak bank akan menggali informasi lebih dalam mengenai nasabah dengan cara mengumpulkan informasi tentang calon nasabah, baik dengan cara wawancara, atau meminta bahan tertulis secara langsung kepada pihak yang bersangkutan. Informasi tersebut harus memiliki gambaran tentang kondisi suatu usaha calon nasabah yang menyangkut besarnya usaha, besarnya pembiayaan yang diminta, tujuan penggunaan dari biaya tersebut, lokasi usaha, jaminan dan surat-suratnya, serta peralatan yang dimiliki.¹

b. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek atau usaha yang akan dibiayai

¹ Andrianto dan M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah* (Pasuruan: CV.Penerbit Qiara Media, 2019), 32.

layak.² Prinsip dasar dalam menganalisis pembiayaan, yaitu dengan prinsip 5C.³

1) *Character* (Karakter)

Tinjauan karakter bisa dilihat pada bagaimana ia melakukan keputusan bisnis selama ini dalam hal ketepatan waktu yang menyangkut dengan perjanjian atau kesepakatan-kesepakatan yang telah dilakukan selama ini. Dalam hal ini, bank syariah bisa melakukan pengecekan pada pihak-pihak yang telah menjadi mitra bisnisnya selama ini, baik menyangkut kepuasan maupun kedisiplinannya dalam menyelesaikan hal-hal yang berhubungan dengan finansial seperti penyelesaian utang dengan sebagainya.⁴

Menurut Sunarto Zulkifli karakter merupakan pintu gerbang utama proses persetujuan pembiayaan. Kesalahan dalam menilai karakter calon nasabah dapat berakibat fatal di kemudian hari terhadap orang yang beritikad buruk seperti penipu, pelaku kejahatan dan lain-lain.⁵ Untuk memperkuat data dapat dilakukan hal-hal sebagai berikut :

- a) Wawancara. Karakter seseorang dapat dideteksi dengan melakukan verifikasi data dengan *interview*. Apabila datanya benar, maka calon nasabah seharusnya dapat menjawab

² Ibid., 313.

³ Ibid., 315.

⁴ Irfan Fahmi, dkk, *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2009), 65-66.

⁵ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 61.

semua pertayaan dengan mudah dan yakin. Apabila terdapat kesalahan yang prinsip, maka hal ini bisa merupakan idikasi awal sebuah itikad buruk.

- b) BI (Bank Indonesia) *checking*. *BI checking* dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima calon nasabah berikut status calon nasabah yang telah ditetapkan oleh otoritas BI. Tunggakan pinjaman calon nasabah di bank lain juga mengindikasikan karakter buruk calon nasabah.
- c) *Bank checking*. *Bank checking* dilakukan secara personal antar sesama *officer bank*, baik dari bank yang sama maupun bank yang berbeda. Biasanya, setiap *officer* memiliki pengalaman tersendiri dalam berhubungan dengan calon nasabah. Tunggakan pinjaman calon nasabah di bank lain juga mengindikasikan karakter buruk calon nasabah.
- d) *Trade cheking*. Analisis dilakukan terhadap usaha-usaha sejenis, pesaing, pemasok, dan konsumen. Pengalaman kemitraaan semua pihak terkait pasti meninggalkan kesan tersendiri yang dapat memberikan indikasi tentang karakter calon nasabah, terutama masalah keuangan seperti cara pembiayaan.⁶

⁶ Ibid., 153.

2) *Capital*

Pembiayaan suatu proyek yang akan dijalankan oleh pihak nasabah tidak seluruhnya berasal dari pihak bank, tetapi dibiayai bersama antara pihak nasabah dan pihak bank yang telah disepakati bersama. Pihak nasabah wajib untuk memiliki sejumlah dana atau modal guna untuk berpartisipasi dalam pembiayaan usahanya.

Besarnya kemampuan modal calon nasabah dapat diketahui dari laporan keuangan usaha yang dimilikinya, semakin besar usaha yang dijalankan nasabah maka semakin mudah memperoleh data tentang modal sendiri, karena usaha kecil umumnya tidak memiliki laporan keuangan, sehingga pihak bank harus melakukan wawancara dan kunjungan ke tempat dimana calon nasabah menjalankan usaha untuk mengetahui sendiri perkiraan laporan keuangan sehingga pihak bank memperoleh informasi terkait modal sendiri yang digunakan nasabah untuk menjalankan usaha.⁷

3) *Capacity*

Capacity merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola bisnis serta kemampuannya dalam mencari laba dari usahanya. Sehingga dalam hal ini selalu dikaitkan dengan kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan,

⁷ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), 90.

kemudian akan terlihat apakah nasabah mampu atau tidak dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan. Pihak bank akan mengetahui bahwa semakin banyak sumber pendapatan calon nasabah maka semakin besar kemampuannya untuk membayar pembiayaan tersebut.

4) *Collateral*

Collateral adalah jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik atau non fisik. Jaminan yang diberikan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan dengan melihat pangsa pasar dari jaminan tersebut. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya dipastikan dokumen yang mendukung jaminan tersebut benar-benar milik calon nasabah, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan kepada pihak bank akan digunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari resiko kerugian akibat pembiayaan yang bermasalah.⁸

5) *Condition of Economy*

Condition of Economy merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian calon nasabah. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah akan berpengaruh pada usaha calon nasabah dimasa yang akan datang. Praktik perbankan untuk menganalisis terhadap

⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), 92.

condition of economy mengaitkan antara tempat kerja calon nasabah dengan kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang sehingga dapat diestimasi tentang kondisi usaha tersebut.⁹

c. Proses Pembiayaan

Menurut Sunarto Zulkifli proses pembiayaan secara umum meliputi tahapan-tahapan permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisis pembiayaan, analisis rasio, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan, *monitoring*.

1) Permohonan Pembiayaan

Tahap awal proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada *officer* Bank. Namun implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dulu, kemudian dapat ditindaklanjuti dengan permohonan tertulis, jika menurut *officer* Bank usaha nasabah layak dibiayai.

Inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang umumnya kekurangan dana. Namun dalam perkembangan, inisiatif tersebut tidak mesti datang dari nasabah, tetapi juga muncul dari *officer bank* sendiri. *Officer bank* syariah yang berjiwa bisnis biasanya mampu menangkap peluang usaha

⁹ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Praktek* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 114.

tertentu. Setelah itu, *officer bank* syariah akan melakukan *solicit* ke pengusaha dimaksud untuk melakukan peninjauan bisnis.¹⁰

2) Pengumpulan Data dan Investigasi

Data yang diperlukan oleh *officer* Bank untuk pembiayaan konsumtif adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya.¹¹

a) Untuk pegawai (karyawan/PNS/ABRI)

Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi Kartu Identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau passport, Kartu Keluarga, Surat Nikah, slip gaji terakhir, Surat referensi dari kantor tempat bekerja atau SK pengangkatan untuk PNS, salinan rekening bank 3 bulan terakhir, salinan tagihan rekening telepon dan listrik, data obyek pembiayaan, dan data jaminan.

b) Untuk pengusaha perorangan:

Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi Kartu Identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau passport, Kartu Keluarga, Surat Nikah, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), salinan rekening bank 3 bulan terakhir, salinan

¹⁰ Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, 138.

¹¹ *Ibid.*, 140.

tagihan rekening telepon dan listrik, data obyek pembiayaan, dan data jaminan.

c) Untuk profesional seperti dokter, pengacara dan lain-lain:

Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi Kartu Identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau passport, Kartu Keluarga, Surat Nikah, Surat Ijin Profesi, Surat Ijin Praktek, salinan rekening bank 3 bulan terakhir, salinan tagihan rekening telepon dan listrik, data obyek pembiayaan, dan data jaminan: valuabilitas, legalitas dan marketibilitas.

3) Analisa pembiayaan

Pendekatan analisis pembiayaan yang lazim digunakan adalah pendekatan 5C, yang terdiri dari unsur *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), *condition of economy* (kondisi ekonomi).¹²

4) Analisis Rasio

Rasio (*ratio*) dapat dipahami sebagai bentuk hubungan dari satu jumlah yang dapat diperkirakan dengan jumlah lainnya. Dalam pengertian yang sederhana, rasio tersebut sebagai perbandingan jumlah. Sedangkan analisis rasio berarti teknik yang menunjukkan hubungan antara dua unsur akunting yang

¹² Ibid., 144.

memungkinkan pemilik bisnis menganalisa kinerja keuangan perusahaan.

5) Persetujuan Pembiayaan

Proses persetujuan adalah proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Proses persetujuan ini juga tergantung kepada kebijakan bank yang biasanya disebut sebagai Komite Pembiayaan. Komite Pembiayaan merupakan tingkat paling akhir persetujuan sebuah proposal pembiayaan, karena itu hasil akhir dari Komite Pembiayaan adalah penolakan atau penundaan ataupun persetujuan pembiayaan.¹³

6) Pengumpulan Data Tambahan

Proses pengumpulan data tambahan dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi Komite Pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal terpenting dan merupakan indikasi utama tindak lanjut pencairan dana.

7) Pengikatan

Tindakan selanjutnya setelah semua persyaratan dipenuhi adalah proses pengikatan, baik pengikatan pembiayaan ataupun pengikatan jaminan. Secara garis besar, pengikatan terdiri dari dua macam, yakni pengikatan dibawah tangan yaitu proses penandatanganan akad yang dilakukan antara bank dan nasabah,

¹³ Ibid., 152.

dan pengikatan notariel yaitu penandatanganan akad yang disaksikan oleh notaries.¹⁴

8) Pencairan

Tahapan pencairan pembiayaan adalah tahapan dimana fasilitas pembiayaan diserahkan kepada nasabah dalam bentuk pencairan dana pembiayaan. Sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi Komite Pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan pembiayaan telah dipenuhi nasabah maka proses pencairan fasilitas dapat diberikan.

9) *Monitoring*

Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka officer bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan dengan langsung turun ke lapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan utama yang dialami oleh nasabah, kemudian memberikan solusi penyelesaian masalah.¹⁵

¹⁴ Ibid., 153.

¹⁵ Ibid., 154.

2. *Mushārahah*

a. Pengertian *Mushārahah*

Menurut M. Syafi'i Antonio *mushārahah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹⁶ Menurut Ahmad Dahlan *mushārahah* adalah kerja sama antara dua pihak memberikan kontribusi dana atau keahlian/manajeril dengan kesepakatan keuntungan dibagi bersama dan jika terjadi kerugian ditanggung bersama.¹⁷ Menurut Yadi Janwari *mushārahah* adalah akad antara dua pihak atau lebih untuk berserikat dalam hal modal dan keuntungn yang diperoleh.¹⁸

Dari beberapa definisi diatas, maka dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan *mushārahah* adalah akad kerjasama antara kedua belah pihak yang saling memberikan kontribusi dana untuk menjalankan usaha tertentu dengan kesepakatan keuntungan dan kerugian ditanggung bersama.

¹⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 90.

¹⁷ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teori, Praktik, Kritik*, cetakan 1 (Yogyakarta: Teras, 2012), 169.

¹⁸ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 75.

b. Ketentuan Umum *Mushārahah*

Menurut Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya Perbankan Syariah Indonesia ketentuan *mushārahah* kepada Nasabah yaitu :

- 1) Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu usaha tertentu
- 2) Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan *review*, menerima bukti-bukti dari laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan.
- 3) Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *mushārahah* serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan BI mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- 4) Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *mushārahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter dan aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha, keuangan dan prospek usaha.

- 5) Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati.
- 6) Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.
- 7) Pembiayaan atas dasar akad *mushārahah* diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan piutang atau tagihan.
- 8) Pembiayaan atas dasar akad *mushārahah* diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya.¹⁹
- 9) Pembiayaan atas dasar akad *mushārahah* diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar dan dinyatakan secara jelas jumlahnya.
- 10) Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa pembiayaan atas dasar *mushārahah*.
- 11) Jangka waktu pembiayaan atas dasar akad *mushārahah*, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.
- 12) Pengembalian pembiayaan atas dasar akad *mushārahah* dilakukan dalam dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode pembiayaan, sesuai dengan jangka waktu pembiayaan atas dasar akad *mushārahah*.

¹⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2009), 144.

- 13) Pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan.
- 14) Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.²⁰

c. Skema Akad Pembiayaan *Mushārahah*



Gambar 2.1. Skema akad *mushārahah*

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank atas suatu rencana proyek usaha. Kemudian diadakan negosiasi sampai bank menyetujui proyeksi yang diajukan oleh nasabah dengan syarat dan analisis yang ditetapkan oleh bank.
- 2) Perjanjian dibuat dengan perlengkapan seluruh dokumen yang dibutuhkan. Transaksi atau perjanjian dilaksanakan, masing-masing pihak sepekat untuk menyediakan modal dan menggabungkan modal masing-masing dalam proyeksi/bisnis

²⁰ Ibid., 145.

yang telah disepakati. Penggabungan modal atas beberapa pihak menjadi landasan akad yang disebut dengan *syirkah*.

- 3) Nasabah sebagai pihak yang lebih potensial untuk menjalankan proyek.
- 4) Bank dengan segala keterbatasan waktunya hanya dapat melakukan monitoring dan evaluasi atas proyek bersama yang sedang dijalankan oleh nasabah. Bank mempunyai hak kebijakan manajemen jika dibutuhkan.
- 5) Keuntungan akan dibagi kepada nasabah dan bank sesuai dengan proporsi modal dan peran dalam kelangsungan proyek.
- 6) Perjanjian akad *mushārahah* selesai sesuai dengan nota perjanjian atau satu pihak mengakhiri dengan beberapa alasan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Pada akhir perjanjian, modal bank dan nasabah akan dikembalikan. Penyusutan atas nilai modal atau asset barang akan ditanggung bersama, kelebihan atas nilai modal dan asset barang akan dibagi bersama.²¹

3. *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*

a. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan

²¹ Dahlan, *Bank Syariah Teori, Praktik, Kritik*, 175.

barang ditangan penyewa.²² Menurut Abdul Ghofur Anshori *ijarah muntahiya bi tamlik* yaitu bank syariah selaku institusi keuangan menyediakan pembiayaan kepada nasabah dalam bentuk sewa-menyewa, baik sewa murni atau sewa yang memberikan opsi kepada nasabah selaku penyewa untuk memiliki obyek sewa diakhir perjanjian sewa.²³ Menurut Yadi Janwari *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* merupakan kombinasi antara sewa-menyewa dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.²⁴

Dari beberapa definisi diatas, maka dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bit-tamlik* adalah perpaduan antara kontrak sewa-menyewa dan jual beli atau hibah yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa.

b. Ketentuan Umum *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*

Menurut Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya Perbankan Syariah Indonesia ketentuan *ijarah muntahiya bit-tamlik* kepada Nasabah yaitu :

- 1) Bank sebagai pemilik obyek sewa bertindak sebagai pemberi janji untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa kepada nasabah penyewa sesuai dengan kesepakatan.

²² Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, 117.

²³ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Indonesia*, 121.

²⁴ Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, 90.

- 2) Bank hanya dapat memberikan janji untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa setelah obyek sewa secara prinsip dimiliki oleh bank.
- 3) Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa dalam bentuk tertulis.
- 4) Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh bank dan nasabah penyewa.
- 5) Nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau pada akhir periode pembiayaan atas dasar akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.²⁵

²⁵ Anshori, *Perbankan Syariah Indonesia*, 128.

c. Skema Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik



Gambar 2.2. Skema Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan dalam bentuk barang. Antara bank dan nasabah melakukan negosiasi yaitu:
 - a. Teknis dan spesifikasi barang atau objek yang akan disewa oleh nasabah.
 - b. Nominal harga barang yang dibutuhkan serta estimasi kemampuan nasabah untuk membayar sewa.
 - c. Jangka waktu pembiayaan. Penentuan jangka waktu didasarkan pada kemampuan nasabah dalam mengangsur cicilan dari harga barang yang disewa.
- 2) Bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah kepada supplier sesuai yang telah disepakati pada negosiasi. Kemudian, supplier bersama-sama dengan pihak bank mengirim kepada nasabah. Setelah barang terkirim kepada nasabah dan terdapat syarat

nasabah untuk melengkapi segala persyaratan yang tertuang dalam perjanjian.²⁶

3) Nasabah membayar *ujrah* atau uang sewa dan cicilan harga pokok. Waktu pembayaran sesuai dengan kesepakatan, tetapi biasanya setiap bulan.

4) Akhir akad sesuai dengan kesepakatan pada negosiasi. Dikarenakan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*, maka barang yang telah disewa oleh nasabah harus dikembalikan kepada pihak bank.²⁷

B. Kajian Pustaka

Setelah penulis melakukan penelusuran, terdapat beberapa penelitian yang melakukan pembahasan mengenai pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad *mushārahah wal ijarah* bank syariah. Berikut ini adalah pemaparan hasil penelusuran studi terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini.

Ruslaini Sitorus dengan judul penelitian penerapan akad *Mushārahah Mutanaqisah* pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRIS Kantor Cabang Medan S. Parman. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan akad *Mushārahah Mutanaqishah* pada Griya Faedah BRI Syariah KC Medan S. Parman, apakah telah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No. 73 /DSN-MUI/XI/2008 atau belum, dan ingin mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan kepemilikan aset dengan

²⁶ Dahlan, *Bank Syariah Teori, Praktik, Kritik*, 185.

²⁷ *Ibid.*, 186.

akad *Mushārahah mutanaqishah* di Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (Field Research) dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan pertama, pelaksanaan pembiayaan akad *Mushārahah mutanaqishah* di Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Kedua, ada pun kendala dalam penerapan akad *Mushārahah Mutanaqisah* terdapat ketidaksesuaian mengenai kepemilikan aset dalam akad (MMQ). Hal ini membuktikan bahwa Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan fatwa DSN MUI *Mushārahah Mutanaqishah*. Karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh porsi kepemilikan dari Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman. Dalam hal ini pihak bank seharusnya harus mensosialisasikan penerapan akad *Mushārahah Mutanaqisah* kepada nasabah agar penerapan akad ini bisa berjalan dengan baik. Selain itu, kendala dalam sertifikat kepemilikan aset MMQ diatas namakan nasabah karena mempertimbangkan, di akhir akad aset tersebut akan menjadi milik nasabah, sehingga tidak akan memerlukan biaya dan menimalisir segala biaya balik nama terhadap aset di akhir akad nantinya.²⁸ Perbedaan terletak pada lokasi penelitian dan membahas tentang penerapan akad *Mushārahah Mutanaqisah* pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

²⁸ Ruslaini Sitorus, "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR(Kredit Pemilikan Rumah) BRIS Kantor Cabang Medan S. Parman", *Skripsi* (Medan: UIN Sumatera Utara, 2019).

Musrina dengan judul Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB Pembelian Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga. Tujuan penelitian ini mengetahui syarat pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian, mengetahui prosedur pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dan alasan pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian kurang diminati. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan menggunakan teknik Observasi, interview dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk KPR Muamalat iB Pembelian yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga. Syarat pembiayaan di BMI yaitu calon nasabah harus melengkapi persyaratan yang telah ditentukan antara lain: menyertakan data pribadi, data penghasilan serta data jaminan, prosedur pembiayaan di BMI yaitu dokumen yang telah dilengkapi oleh calon nasabah diberikan kepada *Account Manager* (AM) untuk diproses dan dicek keaslian dan kelengkapannya, untuk kemudian dapat memberikan keputusan pembiayaan dan KPR Muamalat iB Pembelian memiliki angsuran yang lebih besar dibandingkan dengan KPR Muamalat iB Kongsi, tapi angsuran tiap bulannya akan tetap sepanjang masa. KPR muamalat iB Pembelian dalam BMI menggunakan akad *murabahah*, untuk sistem dan prosedurnya sudah sesuai dengan sistem dan prosedur yang harus diberlakukan di perbankan syariah pada umumnya.²⁹

²⁹ Musrina, “Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB Pembelian Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga”, *Skripsi* (Salatiga: STAIN Salatiga, 2014).

Perbedaan terletak pada teori yang digunakan, lokasi penelitian dan jenis akad.

Misbahus Sholeh Bachtiar dengan judul penelitian Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah dengan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT). Tujuan penelitian ini menjawab pertanyaan tentang bagaimana penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRIS dan bagaimana perbandingan penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRIS. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif yang bersifat memusat pada objek yang diteliti dan akan menghasilkan sesuatu bentuk gambaran. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perbedaan KPR akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* dibedakan dalam karakteristik setiap akad, skema dan prosedur setiap akad, kepemilikan aset pembiayaan dan skema angsuran setiap akad.³⁰ Perbedaan terletak pada teori yang diambil dan lokasi penelitian.

Sugiwati dengan judul penelitian Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* Di BNI Syariah Cabang Medan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan sesuai dengan akad *murabahah* dan mengetahui pertimbangan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad *murabahah* di BNI Syariah Cabang

³⁰ Misbahus Sholeh Bachtiar, "Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah dengan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)", *Skripsi* (Surabaya: UINSA, 2019).

Medan kepada calon penerima pembiayaan. Metode penelitian yang digunakan metode deskriptif yaitu mengumpulkan data yang diperoleh kemudian menginterpretasikannya dan menganalisisnya sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi. Hasil penelitian ini menunjukkan kredit kepemilikan rumah (KPR) telah sesuai dengan akad pembiayaan *murabahah* dan analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan.³¹ Perbedaan terletak pada segi lokasi, teori dan objek penelitian.

Jamilatun Khasanah dengan judul penelitian Implementasi Akad Pembiayaan *Mushārahah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* Dalam Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo. Tujuan penelitian ini adalah menjawab permasalahan mengenai bagaimana pelaksanaan akad pembiayaan *Mushārahah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo, dalam hal kesesuaian pengaturan akad dengan pelaksanaannya di lapangan; selain itu juga dalam hal bentuk-bentuk cidera janji yang dilakukan oleh nasabah dan bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia dalam menyelesaikan perselisihan tersebut. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Cidera janji yang

³¹ Sugiawati, "Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Di BNI Syariah Cabang Medan", *Skripsi* (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2019).

dilakukan oleh nasabah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo terbilang kecil, cedera janji itu berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran nasabah dapat dibagi menjadi dua, yaitu nasabah yang terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi diluar kehendak nasabah (*force majeure*) dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran. Upaya hukum pertama yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dalam menyelesaikan perselisihan antara bank dan nasabah terkait perjanjian khususnya dalam hal keterlambatan pembayaran adalah dengan jalan perdamaian (*shulh/islah*) yaitu lebih pada pendekatan kekeluargaan, jika proses musyawarah mufakat yang diupayakan bank tidak berhasil maka kasus tersebut akan diajukan kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) untuk diselesaikan menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.³² Perbedaan terletak pada segi teori, tujuan penelitian dan pendekatan penelitian.

³² Jamilatun Khasanah, "Implementasi Akad Pembiayaan Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik Dalam Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo", *Skripsi* (Surakarta: UNS, 2019).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Penelitian Pendekatan

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu dengan cara mencari data secara langsung di lokasi penelitian dengan melihat obyek yang diteliti.¹ Mengingat jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, maka dalam pengumpulan data peneliti menggali data-data yang bersumber dari lapangan, yakni data yang berhubungan dengan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

Pendekatan yang penulis gunakan ialah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah dimana peneliti sebagai instrumen kunci dan juga menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dialami.² Penelitian yang penulis maksudkan adalah penelitian yang menggambarkan bagaimana analisis KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah* yang terjadi di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 207.

² Ibid.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat KC Madiun berada di Jl. Kolonel Marhadi No. 28, Nambangan Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63129. Saya memilih Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun karena untuk mendapatkan data-datanya lebih mudah dan untuk mengetahui pembiayaan KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah* pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

C. Data dan Sumber Data

1. Data

Data didefinisikan sebagai segala fakta atau keterangan tentang sesuatu yang dapat dijadikan bahan untuk menyusun suatu informasi.³ Untuk mempermudah penelitian ini, penulis berupaya menggali data dari lapangan yang berkaitan dengan analisis KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berupa data diperoleh peneliti langsung dari responden melalui hasil wawancara peneliti dengan narasumber yaitu *Sub Branch Manager* di kantor Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

³ Andhita Dessy Wulansari, *Aplikasi Statistika Parametrik dalam Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Felicha, 2016), 6.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.⁴ Dengan ini peneliti melakukan wawancara dengan pimpinan Cabang Pembantu, *Supervisor teller* dan *Relationship Manager* Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.⁵

2. Dokumentasi

Peneliti menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data meliputi letak geografis, sejarah, visi, misi, tujuan, serta struktur organisasi di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

E. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Uji keabsahan/*validity* sangat diperlukan dalam penelitian kualitatif demi keaslian dan keandalan serta tingkat kepercayaan data yang diperoleh. Teknik keabsahan data dengan menggunakan teknik triangulasi. Hal ini merupakan salah satu pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data yang nantinya diolah untuk menganalisis hasil data untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data tersebut dengan hasil data sekunder.⁶

Uji keabsahan/*validity* ini menggunakan teknik triangulasi sumber. Dengan teknik triangulasi maka peneliti akan menjadikan pihak Bank

⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, 231.

⁵ Ibid.,240.

⁶ Lexy J. Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya,2014), 330.

Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun yang bertanggung jawab pada KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah* sebagai sumber pengumpulan data dan sebagai tolak ukur keabsahan data yang akan diolah menggunakan teknik triangulasi sumber.

F. Teknik Pengolahan Data

Setelah data terkumpul dari lapangan, maka dilakukan analisis data dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya serta mencarinya bila diperlukan.⁷ Dalam hal ini penulis mereduksi data yang disampaikan oleh beberapa pihak Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun tentang KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah*..
2. Penyajian data, diartikan sebagai semua informasi yang terkumpul sehingga dari informasi tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan yang kemudian dilakukan pengambilan tindakan penyajian data yang biasanya digunakan adalah bentuk narasi, bagan, atau matrik. Dalam hal ini data yang disajikan berupa keterangan pihak Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun tentang pelaksanaan KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah*, alasan Bank Muamalat Kantor Cabang

⁷ Lexy J. Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 247.

Pembantu Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* dalam memberikan pembiayaan KPR dan implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR.

3. Editing, yaitu penilaian dan pemeriksaan kembali data-data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan, kejelasan makna, keserasian antara yang satu dengan lainnya.⁸ Penulis akan mengambil data yang akan dianalisis sesuai dengan rumusan masalah saja.
4. Menarik kesimpulan, pada awal hingga akhir pengumpulan data, penulis mencari beberapa kesimpulan awal sehingga dapat disusun secara urut dan runtut menjadi suatu konfigurasi tertentu. Sehingga ini adalah langkah terakhir dalam teknik pengolahan data.

G. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.⁹ Penulis melakukan analisis pada data deskripsi kualitatif dengan menguraikan data yang diperoleh dari wawancara yang telah dilakukan dan kemudian dicocokkan dengan data literatur lalu diuraikan dengan bahasa yang mudah dipahami kemudian di tarik sebuah kesimpulan.¹⁰

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, 243.

⁹ Ibid., 244.

¹⁰ Burhan Bugin, *Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010),

Pada penelitian kali ini metode analisis data yang digunakan penulis ialah metode deduktif, merupakan pembahasan yang diawali dengan menggunakan teori-teori yang bersifat umum dan selanjutnya di kemukakan dalam kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus yaitu dengan cara mengamati kejadian di lapangan kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulan. Dalam hal ini, setelah penulis memperoleh data-data dari hasil penelitian kemudian dianalisis tentang KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah* yang dilakukan oleh pihak Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun mengenai pelaksanaan KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah*, alasan Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* dalam memberikan pembiayaan KPR dan implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR., maka penulis berusaha menganalisa apakah pelaksanaan KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah*, alasan Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* dalam memberikan pembiayaan KPR dan implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR sudah sesuai dengan teori.

BAB IV

DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum Bank Muamalat KCP Madiun

1. Sejarah Bank Muamalat

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (BMI) memulai perjalanan bisnisnya sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi'us Tsani 1412 H. Pendirian BMI digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, BMI terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi *Takaful*), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan *multifinance* syariah (*Al-Ijarah Indonesia Finance*) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu produk Bank yaitu *Shar-e* yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk *Shar-e Gold Debit Visa* yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan *e-channel* seperti *internet banking*, *mobile banking*, ATM, dan *cash management*. Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir

produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

Salah satu Kantor Cabang Bank Muamalat yaitu di daerah Kota Madiun, provinsi Jawa Timur. Merupakan salah satu kantor cabang Bank Muamalat. Kantor ini melayani nasabah untuk berbagai kebutuhan terkait produk Bank Muamalat seperti pengajuan kredit dan pinjaman, setor tunai, simpanan, pembuatan akun bank, pengajuan kredit kepemilikan rumah atau KPR bank Muamalat, hingga mobile online banking.

2. Visi dan Misi Bank

a. Visi

Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui ditingkat regional.

b. Misi

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, kenggulan, sumberdaya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

3. Struktur Organisasi Bank Muamalat KCP Madiun



Gambar 4.1. Struktur Organisasi Bank Muamalat KCP Madiun

4. Pembiayaan KPR iB Muamalat

Pembiayaan yang ada di Bank Muamalat KCP Madiun yaitu KPR iB Muamalat, Pembiayaan iB Muamalat Pensiun, Pembiayaan iB Muamalat Multiguna.¹ KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Peruntukkan untuk perorangan (Warga Negara Indonesia) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun

¹ R.M. Andhi Setiadhi, *Wawancara*, 24 September 2020.

untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

a. Fitur Unggulan:

- 1) Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun;
- 2) Uang muka minimal 10%;
- 3) Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan;
- 4) Plafond hingga Rp 25 miliar;
- 5) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda;
- 6) Dapat digunakan untuk:
 - a) Pembelian rumah/ruko/kios/apartemen baru maupun bekas;
 - b) *Take Over* KPR/pembiayaan sejenis dari bank lain.

b. Fitur Umum:

1. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan akad yaitu akad *Murabahah* dan akad *Mushārahah Mutanaqisah* (kerjasama sewa);
2. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*Joint Income*);
3. Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau profesional;

4. Untuk akad *Murabahah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan angunan tambahan yang diterima oleh Bank;
5. Dilindungi asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila meninggal dunia;
6. Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat.

c. Persyaratan Calon Nasabah:

Perorangan (WNI) dengan semua jenis pekerjaan Karyawan Tetap, Karyawan Kontrak, Wiraswasta, Guru, Dokter dan Profesional lainnya.

d. Persyaratan Administratif untuk Pengajuan

- 1) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu;
- 2) Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga;
- 3) Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan di atas Rp 100 juta;
- 4) Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah);
- 5) Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
- 6) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir;
- 7) Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir;
- 8) Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional);

- 9) Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.²

B. Data

1. Pelaksanaan Pembiayaan KPR iB Mualamat di Bank Muamalat KCP Madiun

Pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat KCP Madiun menurut Bapak Andhi Setiadhi selaku *Sub Branch Manager* mengatakan bahwa:³

“Sebelum memberikan pembiayaan pihak bank harus mempunyai rencana yang harus dipersiapkan yaitu ada dua cara, bank yang mendatangi nasabah (*walking customer*) dan nasabah datang ke bank. Pertama bank mendatangi nasabah yaitu harus mempersiapkan informasi terkait nasabah di sekitaran rekan bisnis dan jenis usahanya, misalkan dia memiliki usaha pakan ternak, kita melihat diantara bisnis pakan ternak yang lebih besar dari dia kita cari tahu karakternya sebelum kita yang masuk. Pihak bank harus yakin nasabah tersebut kira-kira 80% tidak bermasalah. Intinya kita harus mengevaluasi secara karakter, volume bisnisnya, punya hutang dibank lain atau tidak dan menganalisis dengan 5C. Kedua nasabah datang ke bank maka pihak bank akan meminta persyaratan untuk pembiayaan seperti legalitas usaha, laporan keuangan dan jaminan”.

Hal serupa juga disampaikan oleh Mbak Puspa Kusumadewi selaku *Relationship Manager* Bank Muamalat KCP Kediri yang mengatakan bahwa:⁴ ”Rencana yang harus disiapkan sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah yaitu bank bisa mendatangi nasabah yang sekiranya cocok untuk diberikan pembiayaan akan tetapi jika bank yang

² https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan_consumer/kpr-ib-muamalat , (diakses pada tanggal 21 Oktober 2020 pukul 13.15 WIB.)

³ R.M. Andhi Setiadhi, *Wawancara*, 23 Maret 2021.

⁴ Puspa Kusuma Dewi, *Wawancara*, 7 Oktober 2020.

mendatangi nasabah belum tentu juga nasabah tersebut mau untuk kita biayai dan bisa juga nasabah yang datang ke bank.”

Adapun pihak bank yang bertugas langsung untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah menurut Bapak Andhi Setiadhi selaku *Sub Branch Manager* adalah : “Jadi yang terjun langsung untuk bertemu nasabah memberikan pembiayaan itu bisa mbak Puspa yang ada dikediri, Pak andhi dan pak Alan yang ada dikediri.”

Tahapan permohonan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan *akad mushārahah wal ijarah* menurut bapak Anang Prambowo selaku *Supervisor teller* mengatakan bahwa:⁵

“Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan dianalisis menggunakan prinsip analisis pembiayaan. Pertama menganalisis karakter nasabah apakah nasabah tersebut baik atau tidak melalui *BI cheking*. Kedua menganalisis pendapatan nasabah apakah nasabah mampu membayar angsuran yang telah disepakati atau tidak. Ketiga menganalisis jaminan yaitu berupa tanah dan rumah. Keempat menganalisis kondisi usaha nasabah bagus dan baik-baik saja dan sudah berjalan selama 2 tahun. Kelima menganalisis kondisi keuangan dengan melihat laporan laba rugi karena untuk menentukan plafond pembiayaan yang diajukan. Namun kita hanya menerapkan 3 analisis saja yaitu karakter, pendapatan dan jaminan.”

Hal serupa juga disampaikan oleh mbak Puspa Kusumadewi selaku *Relationship Manager* mengatakan bahwa:⁶

“Yang pertama itu menganalisis nasabah dengan menggunakan *BI cheking* yang dilakukan di Surabaya. Kedua nasabah melengkapi persyaratan dan kelengkapan data. Ketiga pihak bank menganalisis rasio keuangan nasabah. Keempat pihak bank memverifikasi semua data nasabah kelima pihak bank meminta persetujuan untuk

⁵ Anang Prambowo, *Wawancara*, 23 September 2020.

⁶ Puspa K usuma Dewi, *Wawancara*, 7 Oktober 2020.

mengeluarkan *offering Letter*, kemudian pihak bank meminta jaminan kepada nasabah dan melakukan akad, dan pencairan. Terakhir nasabah mengangsur pembiayaan.”

Hal serupa juga disampaikan oleh Bapak Andhi Setiadhi selaku *Sub Branch Manager* mengatakan bahwa:⁷

“Menganalisis nasabah dengan 5C tapi kita lebih menekankan pada karakter nasabah, jaminan dan pendapatan nasabah saja, mendatangi nasabah dengan memberikan penawaran, jika nasabah menerima tawaran pembiayaan maka pihak bank akan meminta persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah, proses teknis yaitu *BI Checking*, taksasi jaminan, checking ke supplier jika pengusaha apabila nasabah itu karyawan maka cukup menanyakan perusahaan tempat nasabah bekerja, selanjutnya pengajuan pembiayaan kepada bagian risk management yang akan mengevaluasi layak atau tidak nasabah tersebut diberikan pembiayaan yang disesuaikan dengan data dari RM, kemudian apabila pembiayaan tersebut disetujui maka pihak bank nasabah melakukan akad di notaris dan yang terakhir nasabah mengangsur sesuai dengan jadwal yang telah disetujui oleh pihak nasabah.”

Prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* menurut Bapak Andhi Setiadhi selaku *Sub Branch Manager* mengatakan bahwa:⁸

“Akad *mushārahah* pada produk KPR, bank dan nasabah membelikan rumah dengan ini ada dua modal dari nasabah dan bank dengan porsi nasabah 20% dan bank 80%, dipakai untuk membeli rumah dan kemudian disewakan kepada nasabah dengan akad sewa dan ada biaya sewa dan bagi hasilnya sehingga bisa merubah porsi 20% dan 80% sehingga porsi bank semakin turun dan terjadi dimusyarahkan kepada nasabah. Pembiayaan ini lebih rumit daripada pembiayaan murabahah dari segi porsi dan implementasi.”

⁷ R.M. Andhi Setiadhi, *Wawancara*, 23 Maret 2021.

⁸ Ibid.

Berdasarkan hasil wawancara di atas menjelaskan bahwa Pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat KCP Madiun adalah Bank Muamalat KCP Madiun memberikan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* bank harus mempunyai perencanaan sebelum memberikan pembiayaan yaitu mengumpulkan informasi terkait nasabah, mengevaluasi karakter nasabah, usaha ataupun pekerjaan nasabah dan riwayat hutang nasabah dibank lainnya. Pihak bank yang bertanggungjawab dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah yaitu *Manager, Sub Branch Manager* dan *Relationship Manager*. Tahapan permohonan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* yaitu pertama jika bank yang mendatangi nasabah maka pihak bank akan menganalisis nasabah sesuai dengan prinsip 3C. Kedua apabila pembiayaan disetujui oleh nasabah pihak bank akan melakukan proses teknis BI *cheking*, taksasi jaminan, *cheking* ke nasabah. Ketiga pengajuan pembiayaan kepada bagian *risk management*. Keempat apabila pembiayaan disetujui maka pihak bank dan nasabah melakukan akad dinotaris dan terakhir nasabah mengansur sesuai dengan jadwal yang telah disepakati. Prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* adalah pihak bank dan nasabah melakukan akad *mushārahah* dengan kedua belah pihak menyertakan modal untuk membeli rumah dengan porsi 80% dari bank dan 20% dari nasabah. Kemudian kedua belah pihak melakukan akad

sewa. Bank menyewakan rumah kepada nasabah. Biaya sewa dan bagi hasil berubah porsi bank semakin menurun dan pihak nasabah semakin meningkat.

2. Alasan Bank Muamalat KCP Madiun Menggunakan Akad *Mushārahah Wal Ijarah* Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat

Menurut Bapak Andhi Setiadhi selaku *Sub Branch Manager* mengatakan bahwa:⁹

“KPR dibank syariah itu bukan kredit pemilikan rumah tapi Kepemilikan Pembiayaan Rumah dan alasan bank Muamalat Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* itu karena lebih gampang ya. Memang di web Bank Muamalat itu KPR menggunakan akad *Mushārahah mutanaqisah* tapi kami lebih memilih akad *mushārahah wal ijarah*. sebetulnya hampir sama sih sama sama akad kerjasam-sewa. Tapi bedanya itu kalau akad *mushārahah mutanaqisah* untuk resikonya masih ditanggung bersama jadi apabila nanti ada permasalahan pembiayaan rumah yang dibeli itu statusnya masih milik berdua jadi pihak bank tidak berhak sepenuhnya atas rumah itu, sedangkan akad *mushārahah wal ijarah* itu lebih jelas karena kita dan nasabah melakukan akadnya dua kali pertama melakukan akad *mushārahah* untuk penggabungan modal dan kedua melakukan akad sewa. Jadi nasabah menyewa rumah tersebut pada pihak bank. Dan apabila dikemudian hari terjadi permasalahan yang muncul dari pihak nasabah maka pihak bank mempunyai hak sepenuhnya atas rumah tersebut. Selain itu kelebihan akad *mushārahah wal ijarah* ini yaitu harganya lebih murah, akad *mushārahah wal ijarah* lebih adil karena melibatkan nasabah dalam berproses dan penyertaan modal pemilikan rumah. Pada awalnya hak pemilikan rumah menjadi milik bersama sesuai dengan porsi modal. Melalui *mushārahah* menurun maka pemilikan rumah berangsur porsinya menjadi makin besar pihak nasabah, akad *mushārahah wal ijarah* memberikan hak kepada nasabah untuk mendapatkan bagian hasil sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal akad dan akad *mushārahah wal ijarah* pada akhir masa akad akan diikuti dengan kepastian pemindahan hak pemilikan rumah kepada nasabah.”

⁹ Ibid.

Hal serupa juga disampaikan oleh bapak Anang Prambowo selaku *Supervisor teller* mengatakan bahwa:¹⁰

“Alasan kita menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* itu karena pembiayaan ini bisa berjangka panjang, terus bisa memberikan kemudahan bagi nasabah karena nasabah bisa menyertakan modal 20% saja dari harga rumah yang akan dibeli, terus selain itu bisa memberikan hak kepada nasabah untuk mendapat bagi hasil sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas menjelaskan bahwa alasan Bank Muamalat KCP Madiun menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* pada pembiayaan KPR iB Muamlat karena lebih jelas pihak bank dan nasabah melakukan akad dua kali pertama melakukan akad *Mushārahah* untuk penggabungan modal dan kedua melakukan akad sewa. Jadi nasabah menyewa rumah tersebut pada pihak bank. Dan apabila dikemudian hari terjadi permasalahan yang muncul dari pihak nasabah maka pihak bank mempunyai hak sepenuhnya atas rumah tersebut. Selain itu kelebihan akad *mushārahah wal ijarah* ini yaitu harganya lebih murah, akad *mushārahah wal ijarah* lebih adil karena melibatkan nasabah dalam berproses dan penyertaan modal pemilikan rumah. Pada awalnya hak pemilikan rumah menjadi milik bersama sesuai dengan porsi modal, melalui *mushārahah* menurun maka pemilikan rumah berangsur porsinya menjadi makin besar pihak nasabah, akad *mushārahah wal ijarah* itu karena pembiayaan ini bisa berjangka panjang, memberikan kemudahan bagi nasabah karena

¹⁰ Anang Prambowo, *Wawancara*, 23 September 2020.

nasabah bisa menyertakan modal 20% dari harga rumah yang akan dibeli, akad *mushārahah wal ijarah* memberikan hak kepada nasabah untuk mendapatkan bagian hasil sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal akad dan akad *mushārahah wal ijarah* pada akhir masa akad akan diikuti dengan kepastian pemindahan hak kepemilikan rumah kepada nasabah.

3. Implikasi Akad *Mushārahah Wal Ijarah* Terhadap Peningkatan Pemasaran Produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun

Dalam penelitian ini akan membahas implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun. Dengan menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* memunculkan implikasi atau akibat langsung terhadap peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat. Hal ini sama dengan yang disampaikan oleh Bapak Andhi Setiadhi selaku *Sub Branch Manager* mengatakan bahwa:¹¹

“Kalau melihat dampak atau akibat langsung kita menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR sih cukup berpengaruh ya. Soalnya jumlah nasabah yang dari pembiayaan ini banyak dibandingkan pembiayaan yang lain. Sebenarnya ada dua akad sih untuk KPR ini bisa menggunakan akad *murabahah* dan *mushārahah wal ijarah*. Tapi nasabah banyak yang mengajukan pembiayaan dengan akad *mushārahah wal ijarah*. Sebenarnya pembiayaan KPR dengan akad *mushārahah wal ijarah* ini skemanya lebih ribet ya tapi menurut nasabah lebih murah. Bisanya pembiayaan ini banyak diminati oleh masyarakat terutama pelaku usaha dan karyawan tetap, nah selain itu kan juga

¹¹ Ibid.

memberikan dampak yang baik juga untuk bank bisa meminimalisir kerugian bank kalau ada kredit macet.”

Hal serupa juga disampaikan oleh bapak Anang Prambowo selaku *Supervisor teller* mengatakan bahwa:¹²

“Implikasi itu timbal balik ya dek? Jadi menurut saya itu implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat itu bisa meningkatkan jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR iB Muamalat. Dengan meningkatnya jumlah nasabah maka volume penjualan terhadap produk KPR iB Muamalat meningkat juga sehingga bisa mencapai target setiap bulannya.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas menjelaskan bahwa implikasi penggunaan akad *mushārahah wal ijarah* pada peningkatan pemasaran produk KPR di Bank Muamalat KCP Madiun dapat membantu peningkatan jumlah nasabah, meningkatkan jumlah penjualan produk pembiayaan KPR iB Muamalat dan dapat meminimalisir resiko terjadinya pembiayaan yang macet yang dapat mengakibatkan kerugian pada bank Muamalat KCP Madiun.

C. ANALISIS

1. Analisis Pelaksanaan Pembiayaan KPR iB Mualamat Di Bank Muamalat KCP Madiun

a. Pelaksanaan Pembiayaan KPR iB Mualamat

Pembiayaan KPR merupakan kerjasama yang dilakukan bank dan nasabah dalam pembiayaan pemilikan rumah, dimana masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan memberikan kontribusi

¹² Anang Prambowo, *Wawancara*, 23 September 2020.

berdasarkan porsi dan yang diberikan. Pembiayaan pemilikan rumah ini termasuk dalam kategori pembiayaan konsumtif, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Sebelum memberikan pembiayaan KPR iB Muamalat, Bank Muamalat KCP Madiun memiliki persiapan pembiayaan. Persiapan pembiayaan adalah proses awal dalam melakukan pemberian pembiayaan. Pihak bank akan menggali informasi lebih dalam mengenai nasabah dengan cara mengumpulkan informasi tentang calon nasabah.¹³ Persiapan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Madiun adalah menggali semua informasi terkait dengan calon nasabah yang meliputi riwayat usaha nasabah atau pekerjaan nasabah, karakter nasabah dan riwayat hutang nasabah pada pihak bank lain.

Bank Muamalat KCP Madiun melakukan penyaluran dana kepada nasabah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh nasabah dengan tertib agar pembiayaan yang dilaksanakan berjalan lancar dan meminimalisir pembiayaan bermasalah. Tahapan pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat sebagai berikut :

- 1) Analisis pembiayaan, Pendekatan analisis pembiayaan yang lazim digunakan adalah pendekatan 5C, yang terdiri dari unsur *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), *condition of economy* (kondisi

¹³ Andrianto dan M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah* (Pasuruan: CV.Penerbit Qiara Media, 2019), 32.

ekonomi).¹⁴ Dalam menganalisis pembiayaan Bank Muamalat KCP Madiun hanya menerapkan 3 C yaitu *character* (karakter), *capital* (modal) dan *collateral* (jaminan).

Karakter merupakan watak, sifat. Prinsip *character* (karakter) ini di Bank Muamalat KCP Madiun menjadi faktor yang paling penting. Tahap awal pihak bank melakukan wawancara dengan nasabah, kemudian dilakukan *BI Cheking*, riwayat hutang calon nasabah di bank lain dan *cheking* ke *suplier* jika pengusaha nasabah dan menanyakan ke pihak perusahaan apabila calon nasabah sebagai karyawan perusahaan. Bank Muamalat KCP Madiun dalam melaksanakan penilaian terhadap *capital* (modal) menganalisis kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Bank Muamalat KCP Madiun dalam melaksanakan penilaian terhadap *collateral* (jaminan) yaitu menganalisis jaminan dari nasabah.

2) Permohonan pembiayaan, dalam tahap permohonan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Madiun dilakukan dengan dua cara yaitu bank mendatangi nasabah dan nasabah mendatangi bank. Bank Muamalat KCP Madiun melakukan penelitian ke lapangan untuk melihat langsung usaha nasabah dan reputasi bisnis nasabah. Pihak bank yang melakukan

¹⁴ Ibid., 144.

penelitian kelengkapan adalah *Manager, Sub Branch Manager* dan *Relationship Manager*. Namun, apabila nasabah yang datang ke bank, pihak bank cukup mengevaluasi karakter nasabah.

Menurut Zulkifli dalam bukunya yang berjudul panduan praktis perbankan syariah. menyatakan bahwa dalam tahapan permohonan pembiayaan seorang officer bank syariah juga harus melakukan *solicit* ke perusahaan dimaksud untuk melakukan peninjauan bisnis. Dengan cara mengamati tren usaha, peluang bisnis, reputasi bisnis perusahaan dan reputasi manajemen. Adapun, inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang umumnya kekurangan dana.¹⁵

Dari penjelasan diatas bahwa tahap permohonan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Madiun sudah sesuai dengan teori Zulkifli bahwasanya Bank Muamalat KCP Madiun melakukan *solicit* ke perusahaan dimaksud untuk melakukan peninjauan bisnis. Dengan cara mengamati tren usaha, peluang bisnis, reputasi bisnis perusahaan dan reputasi manajemen. Dan nasabah berinisiatif datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan.

- 3) Pengumpulan data, persyaratan yang harus diserahkan nasabah adalah formulir permohonan pembiayaan individu, fotocopy

¹⁵ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 138.

KK dan KTP, fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan diatas Rp 100 juta, fotocopy surat nikah (bila sudah nikah), asli slip gaji dan surat keterangan kerja, fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir, fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir, laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional), fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.

Menurut Zulkifli bahwa data yang dibutuhkan oleh *officer bank* antara lain penghasilan tetap, KTP, identitas pasangan, surat nikah, KK, tagihan listrik atau telfon, slip gaji terakhir, SK, SIUP, NPWP, laporan keuangan, *past performance*, dan identitas pengurus.¹⁶

Dari penjelasan diatas bahwa dalam tahapan pengumpulan data sudah sesuai dengan teori Zulkifli karena persyaratan yang diserahkan nasabah kepada pihak Bank Muamalat sudah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh pihak bank. Bahwasanya ketikap plafond pembiayaan dikurang dari Rp 100 juta, maka nasabah tidak menyerahkan NPWP.

¹⁶ Ibid., 144.

- 4) Persetujuan pembiayaan, Bank Muamalat KCP Madiun dalam melakukan tahap persetujuan pembiayaan calon nasabah, ketika pengajuan disetujui oleh pihak Bank Muamalat KCP Madiun maka pihak bank akan mengeluarkan *offering letter*.

Adapun pendapat Zulkifli dalam bukunya yang berjudul panduan praktis perbankan syariah menyatakan bahwa dalam tahap persetujuan pembiayaan biasanya ketika permohonan sudah disetujui oleh pihak bank, maka petusan tersebut akan diberitahukan secara resmi oleh bank kepada pemohon pembiayaan melalui surat penawaran putusan pembiayaan (*offering letter*).¹⁷

Dari penjelasan diatas bahwa Bank Muamalat dalam tahap persetujuan pembiayaan sudah sesuai dengan teori.

- 5) Pengikatan, Bank Muamalat KCP Madiun dalam melakukan 2 perjanjian yaitu akad *mushārahah* dan *ijarah*. Ketika perjanjian ditandatangani oleh pemohon maka terjadilah perikatan antara bank dengan pemohon yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk dituangkan dalam perjanjian pembiayaan secara tertulis.
- 6) Pencairan, dalam tahap ini pencairan di Bank Muamalat KCP Madiun harus memeriksa semua kembali kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai porsi pembiayaan.

¹⁷ Ibid., 152.

Menurut Zulkifli Sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi Komite Pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan pembiayaan telah dipenuhi nasabah maka proses pencairan fasilitas dapat diberikan.

Dari penjelasan diatas bahwa Bank Muamalat KCP Madiun dalam tahap pencairan pembiayaan sudah sesuai.

- 7) Monitoring, pada tahap ini Bank Muamalat KCP Madiun setelah melakukan pencairan pembiayaan maka pihak bank akan terus mengawasi nasabah.

Menurut Zulkifli *Monitoring* dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka *officer bank* harus segera melakukan tindakan penyelamatan dengan langsung turun ke lapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan utama yang dialami oleh nasabah, kemudian memberikan solusi penyelesaian masalah.¹⁸ Berdasarkan penjelasan diatas bahwa monitoring yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Madiun sudah sesuai dengan teori.

¹⁸ Ibid., 154.

Dari pembahasan tentang tahapan pembiayaan diatas, bahwa tahapan pembiayaan iB Muamalat di Bank Muamalat KCP Madiun masih kurang tepat. Menurut Sunarto Zulkifli proses pembiayaan secara umum meliputi tahapan-tahapan permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisa pembiayaan, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan, *monitoring*.

Sedangkan prosedur yang dilaksanakan Bank Muamalat KCP Madiun yaitu analisis pembiayaan, permohonan pembiayaan, pengumpulan data, persetujuan pembiayaan, pengikatan, pencairan dan monitoring. Adapun pada tahap analisis pembiayaan Bank Muamalat KCP Madiun hanya menekankan pada prinsip 3 C yaitu *character* (karakter), *capital* (modal) dan *collateral* (jaminan).

b. Pelaksanaan Pembiayaan KPR iB Muamalat Dengan Akad *Mushārahah Wal Ijarah*

Produk pembiayaan KPR iB Muamalat ditawarkan oleh Bank Muamalat untuk keperluan pemilikan rumah, apartemen dan ruko. Bank Muamalat KCP Madiun bermitra dengan nasabah untuk memperoleh rumah yang dimaksud. Nasabah menyediakan dana 20% dari total nilai rumah dan pihak bank 80%. Mekanisme dari transaksi *mushārahah wal ijarah* yang terjadi antara bank dengan nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR iB Muamalat yaitu:

nasabah mengajukan pembiayaan KPR iB Muamalat dan bank menyetujui atas pengajuan pembiayaan tersebut dengan kesepakatan yang telah dibuat antara Bank Muamalat KCP Madiun dan nasabah atas dasar akad *mushārah wal ijarah*.

Menurut M. Syafi'i Antonio *mushārah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹⁹ Sedangkan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa.²⁰

Dengan akad *mushārah* Bank Muamalat KCP Madiun dengan nasabah bermitra untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan nasabah. Nasabah menyetorkan dana sebesar 20% dalam penyertaan modal pembiayaan KPR iB Muamalat, sedangkan Bank Muamalat KCP Madiun menyetorkan dana sebesar 80%. Rumah yang diperoleh menjadi milik bersama Bank Muamalat KCP Madiun dan nasabah sesuai dengan proporsi dana yang disertakan.

Dengan akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* rumah disewakan kepada nasabah, sehingga kemudian nasabah

¹⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 90.

²⁰ Ibid., 117.

berkewajiban membayar *ujroh* selama jangka waktu sewa. Besarnya *ujroh* menjadi pendapatan untuk pemilik, yang akan dibagihasil kepada Bank Muamalat KCP Madiun dan nasabah sesuai nisbah bagi hasil yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pembayaran nasabah secara periodik sebesar *ujroh* ditambah dengan cicilan *mushārahah*. Sehingga dari periode ke periode penyertaan Bank Muamalat KCP Madiun semakin menurun, sementara penyertaan nasabah semakin meningkat. Pendapatan bagi hasil yang diterima oleh nasabah akan langsung dialokasikan oleh Bank Muamalat KCP Madiun sebagai pembayaran angsuran *mushārahah* yang nantinya juga akan menambah porsi kepemilikan nasabah atas akad *mushārahah*. Porsi penyertaan kepemilikan rumah akan terus bertambah secara bertahap setiap pembayaran *ujrohnya* dan porsi bank akan semakin berkurang, hal tersebut merupakan *mushārahah* menurun. Pada akhir masa sewa, porsi nasabah menjadi 100% dan kepemilikan rumah seutuhnya menjadi milik nasabah.

2. Analisis Alasan Bank Muamalat KCP Madiun Menggunakan Akad *Mushārahah Wal Ijarah* Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat

Membangun hubungan yang baik dengan nasabah adalah keinginan semua perusahaan salah satunya adalah bank syariah untuk tetap eksis dalam persaingan pemasaran. Nasabah yang tepat diibaratkan sebagai

aset yang harus ditata dan dimaksimalkan. Pemaksimalan tersebut dengan memberikan pelayanan yang baik.

Bank Muamalat Indonesia menyediakan produk pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat yang tentunya berbeda dengan bank konvensional. Salah produk yang ditawarkan Bank Muamalat Indonesia yaitu produk pembiayaan KPR.²¹ Program KPR dari Bank Muamalat Indonesia menyediakan dua pilihan akad perbankan syariah, yaitu akad *murabahah* dan *mushārahah mutanaqisah*.²²

Bank Muamalat KCP Madiun dalam memberikan pembiayaan KPR iB Muamalat lebih memilih menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* karena akad *mushārahah wal ijarah* dapat mendorong peningkatan jumlah transaksi pembiayaan KPR iB Muamalat karena dapat memberikan alternatif jangka waktu akad dari maksimal 5 tahun menjadi 15 tahun. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan dari akad *mushārahah* bahwa Jangka waktu pembiayaan atas dasar akad *mushārahah*, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Akad *mushārahah wal ijarah* memberikan kemudahan bagi nasabah yang memiliki dana tidak lebih dari 20% dari harga rumah, nasabah sudah dapat bersyirkah dengan Bank Muamalat KCP Madiun untuk memiliki rumah. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan akad

²¹ https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan_consumer/kpr-ib-muamalat , (diakses pada tanggal 21 Oktober 2020 pukul 13.15 WIB.)

²² https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan_consumer/kpr-ib-muamalat , (diakses pada tanggal 21 Februari 2021 pukul 13.15 WIB.)

mushārah bahwa Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu usaha tertentu. Namun dalam hal ini akad *mushārah* dilakukan untuk penyertaan modal membeli rumah bukan melakukan usaha tertentu.

Akad *mushārah wal ijarah* dengan jangka waktu lebih panjang maka nasabah menjadi lebih ringan untuk membayar *ujroh* ke pihak Bank Muamalat KCP Madiun dan sekaligus dengan angsuran *mushārah* sehingga penyertaan nasabah dalam syirkah menjadi lebih besar. Selain itu, akad *mushārah wal ijarah* didalamnya ada ketentuan bagi hasil antara Bank Muamalat KCP Madiun dengan nasabah atas dasar *mushārah*, meskipun Bank Muamalat KCP Madiun pada awalnya menyertakan modal 80% namun risiko hampir tidak ada, karena pendapatan *mushārah* tersebut diperoleh dari pembayaran sewa akad *ijarah* antara Bank Muamalat KCP Madiun dengan nasabah.

Akad *mushārah wal ijarah* memberikan hak kepada nasabah untuk mendapatkan bagi hasil sesuai dengan nisbah bagi hasil sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal akad. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan akad *mushārah* bahwa pembagian hasil dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati bersama.

Selain itu, akad *mushārah wal ijarah* pada masa akad akan diikuti dengan kepastian pemindahan hak pemilikan rumah dari Bank

Muamalat KCP Madiun kepada nasabah. Hal tersebut, dengan ketentuan akad *ijarah muntahiya bi tamlik* bahwa Nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau pada akhir periode pembiayaan atas dasar akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.²³

Sehingga dapat disimpulkan bahwa alasan Bank Muamalat KCP menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* karena akad tersebut memudahkan nasabah dan bank, dalam pelaksanaannya disesuaikan dengan ketentuan akad *mushārahah* dan *ijarah* dan menjadi solusi alternatif oleh Bank Muamalat KCP Madiun untuk meningkatkan jumlah nasabah pada pembiayaan KPR iB Muamalat.

3. Analisis Implikasi Akad *Mushārahah Wal Ijarah* Terhadap Peningkatan Pemasaran Produk KPR iB Muamalat Di Bank Muamalat KCP Madiun

Sekarang ini banyak bank syariah yang berusaha untuk memberikan pelayanan prima kepada pelanggan dan mempertahankan hubungannya agar berpengaruh pada keuntungan perbankan syariah. salah satunya tantangan antar bank syariah dan bank konvensional adalah mengajak nasabah agar menggunakan produk bank syariah. Untuk merebut peluang, perbankans syariah harus mampu menyediakan produk yang

²³ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), 128.

dibutuhkan oleh masyarakat. Pihak mengatakan *Supervisor teller* dan *Sub Branch Manager* bahwa implikasi akad *mushārahah wal ijarah* terhadap peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat meningkatkan jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR iB Muamalat. Dengan meningkatnya jumlah nasabah maka volume penjualan terhadap produk KPR iB Muamalat meningkat juga sehingga bisa mencapai target setiap bulannya.

Bank Muamalat KCP Madiun menyediakan produk KPR iB Muamalat dengan menggunakan akad *murabahah* dan *mushārahah wal ijarah*. Namun produk KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* yang lebih diminati oleh masyarakat karena lebih murah. Selain itu, transaksi dengan akad *mushārahah wal ijarah* yang diterapkan oleh Bank Muamalat KCP Madiun untuk pembiayaan KPR iB Muamalat, mampu memenuhi prinsip kehati-hatian. Selain itu, pada akad *mushārahah wal ijarah* Bank Muamalat KCP Madiun akan terhindar dari risiko menanggung rugi pembiayaan *mushārahah* yang diberikan ke nasabah digunakan untuk membeli rumah, dimana rumah tersebut kemudian menjadi milik bersama antara Bank Muamalat KCP Madiun dan nasabah, rumah disewakan ke nasabah dengan akad *ijarah*, penghasilan syirkah diperoleh dari *ujroh*. Dimasa akhir sewa kepemilikan rumah dimiliki oleh nasabah.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan akad *mushārahah* dan *ijarah* yaitu Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional

menurut porsi modal masing-masing.²⁴ Nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan obyek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau pada akhir periode pembiayaan atas dasar akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.²⁵

Transaksi dengan akad *mushārahah wal ijarah* mendorong terciptanya perbankan syariah berbasis sistem bagi hasil, berbeda dengan akad *murabahah* yang berbasis jual beli. Pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *murabahah* cenderung harganya lebih mahal karena akad *muarabahah* umumnya diberikan untuk jangka pendek, selain itu harga ditentukan setelah diputuskan jangka waktu pembayaran, untuk menghindari pemberian dua harga dalam satu akad.

Berdasarkan penyampaian data terkait implikasi akad *mushārahah wal ijarah* pada peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat KCP Madiun dapat disimpulkan bahwa Bank Muamalat KCP Madiun dengan menggunakan akad *mushārahah wal ijarah* dapat meningkatkan pemasaran produk KPR iB Muamalat. Karena KPR iB Muamalat dengan akad *mushārahah wal ijarah* lebih murah dan transaksi dengan akad *mushārahah wal ijarah* yang diterapkan oleh Bank Muamalat KCP Madiun untuk pembiayaan KPR iB Muamalat, mampu memenuhi prinsip kehati-hatian.

²⁴ Anshori, *Perbankan Syariah Indonesia*, 145.

²⁵ *Ibid.*, 128.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan dari bab sebelumnya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat yang dilakukan Bank Muamalat KCP Madiun sudah baik. Namun untuk bagian tahapan pengajuan pembiayaan belum sesuai dengan teori yang ada. Selain itu, bank dalam menganalisis nasabah hanya menggunakan prinsip 3C saja. Dan untuk pelaksanaan akad *mushārahah wal ijarah* sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan akad *mushārahah* dan *ijarah*.
2. Alasan penerapan akad *mushārahah wal ijarah* dalam pembiayaan KPR iB Muamalat di bank Muamalat KCP Madiun yaitu akad tersebut memudahkan nasabah dan bank, dalam pelaksanaannya disesuaikan dengan ketentuan akad *mushārahah* dan *ijarah* dan menjadi solusi alternatif oleh Bank Muamalat KCP Madiun untuk meningkatkan jumlah nasabah pada pembiayaan KPR iB Muamalat.
3. Implikasi akad *mushārahah wal ijarah* pada peningkatan pemasaran produk KPR iB Muamalat KCP Madiun yaitu dapat meningkatkan pemasaran produk KPR iB Muamalat. Karena lebih murah dan dilaksanakan sesuai dengan prinsip akad *mushārahah* dan *ijarah*.

B. Saran

1. Untuk Bank Muamalat KCP Madiun dalam pemberian pembiayaan KPR iB Muamalat harus lebih meningkatkan kinerjanya dan giat melakukan promosi produk KPR iB Muamalat baik dengan akad *murabahah* ataupun *musharakah*. Utamanya untuk KPR iB Muamalat dengan akad *murabahah* karena berdasarkan hasil wawancara dengan *sub branch manager* bank Muamalat KCP Madiun KPR iB Muamalat kurang diminati oleh nasabah. Selain itu, diharapkan untuk Bank Muamalat KCP Madiun tidak menggunakan kata kredit agar bisa memberikan perbedaan antara KPR yang dilakukan oleh bank syariah dan konvensional.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan penelitian ini dijadikan sebagai literatur dalam penelitian selanjutnya dengan objek dan sudut pandang yang berbeda, sehingga dapat menambah pengetahuan.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku

- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Bugin, Burhan *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Dahlan, Ahmad. *Bank Syariah Teori, Praktik, Kritik*. cetakan 1. Yogyakarta: Teras, 2012.
- Firmansyah, Andrianto dan M. Anang. *Manajemen Bank Syariah*. Pasuruan: CV.Penerbit Qiara Media, 2019.
- Fahmi, Irfan, dkk. *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta, 2009.
- Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Praktek*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Kara, Muslimin.H. *Bank Syariah di Indonesia (analisis kebijakan Pemerintahan Indonesia Terhadap Perbankan Syariah)*. Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000.
- Lukman Dendawijaya. *Manajemen Perbankan*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.
- Meleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Sigma, 1996.
- Meleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2014.
- Soemitra, Andi. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2001.
- Sudarsono, Heri. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia, 2012.

Sugihanto. *Peluang Bank Syari'ah Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat*. Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2011.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.

Wulansari, Andhita Dessy. *Aplikasi Statistika Parametrik dalam Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Felicha, 2016.

Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

Skripsi

Bachtiar, Misbahus Sholeh “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR menggunakan Akad Murabahah dengan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)”. *Skripsi*, Surabaya: UINSA, 2019.

Khasanah , Jamilatun. “Implementasi Akad Pembiayaan Mushārahah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik Dalam Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo”. *Skripsi*, Surakarta: UNS, 2019.

Musrina. “Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB Pembelian Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga”. *Skripsi*, Salatiga: STAIN Salatiga, 2014.

Sitorus, Ruslaini, “Penerapan Akad Mushārahah Mutanaqisah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRIS Kantor Cabang Medan S. Parman”. *Skripsi*, Medan: UIN Sumatera Utara, 2019.

Sugawati. “Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Di BNI Syariah Cabang Medan”. *Skripsi*, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2019.

Internet

<https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaanconsumer/kpr-ib-muamalat>

<http://sikapiuangmu.ojk.go.id>