

**ANALISIS AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA
PEMBIAYAAN TAKE OVER BALE iB AMANAH PERSPEKTIF
FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008
(Studi di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram)**



Oleh

Yuli Hanifa
NIM 180502111

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM
2022**

**ANALISIS AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA
PEMBIAYAAN TAKE OVER BALE iB AMANAH PERSPEKTIF
FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008
(Studi di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram)**

**Skripsi
diajukan kepada Universitas Islam Negeri Mataram
untuk melengkapi persyaratan mencapai gelar
Sarjana Ekonomi**



Oleh

**Yuli Hanifa
NIM 180502111**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM
2022**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

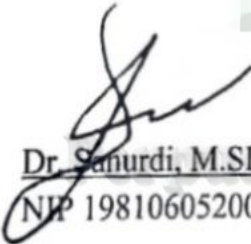
Skripsi oleh: Yuli Hanifa, Nim: 180502111 dengan judul “Analisis Akad *Musarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah Perspektif Fatwa DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram)” telah memenuhi syarat dan disetujui untuk diuji.


Disetujui pada tanggal: 28 Maret 2022

Pembimbing I,

Pembimbing II,

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
M A T A R A M


Dr. Sanurdi, M.Si.
NIP 198106052009121002


Hj. Suharti, M.Ag.
NIP 197606062014122002

NOTA DINAS PEMBIMBING

Mataram, 28 Maret 2022

Hal : Ujian Skripsi

Yang Terhormat
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Di Mataram

Assalamu 'alaikum, Wr. Wb.

Di sampaikan dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi, kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

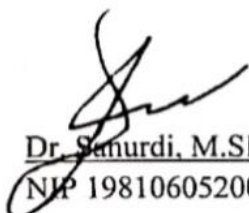
Nama : Yuli Hanifa
Nim : 180502111
Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah
Judul : Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan
Take Over Bale iB Amanah Perspektif Fatwa DSN
MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di PT. Bank
NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram)


telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang *munaqsyah* skripsi fakultas ekonomi dan bisnis islam UIN Mataram. Oleh karena itu, kami berharap agar skripsi ini dapat segera di-*munaqasyakan*.

Wassalammu 'alaikum, Wr. Wb.

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Sanurdi, M.Si.
NIP 198106052009121002


Hj. Suharti, M.Ag.
NIP 197606062014122002

PENGESAHAN

Skripsi oleh: Yuli Hanifa, NIM: 180502111 dengan judul “Analisis Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah Perspektif Fatwa DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di PT. Bank NTB Syariah KC Pejangik Kota Mataram),” telah dipertahankan di depan dewan penguji Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Mataram pada tanggal 17 Juni 2022

Dewan Penguji

Dr. Sanurdi, M.SI.
(Ketua Sidang/Pemb.I)

Hj. Suharti, M.Ag.
(Sekretaris Sidang/Pemb.II)

Baiq Ari Yusrini, M.M.
(Penguji I)

Shofia Mauizatun Hasanah, M.E.I.
(Penguji II)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Riduan Mas'ud, M.Ag.
NIP.197111102002121001

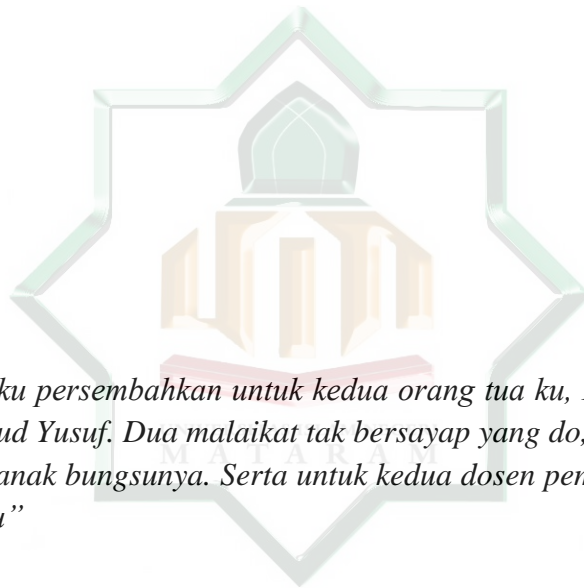
MOTTO



يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ

Artinya, “Wahai orang-orang yang beriman. Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu”. (Q.S An-Nisa: 29)

PERSEMBAHAN



“Skripsi ini ku persembahkan untuk kedua orang tua ku, Ibuku Nurja dan Bapakku Daud Yusuf. Dua malaikat tak bersayap yang do,anya tak pernah putus untuk anak bungsunya. Serta untuk kedua dosen pembimbingku, dan almamaterku”

Perpustakaan UIN Mataram

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Arab	Latin	Arab	Latin	Arab	Latin	Arab	Latin
ا	a/’	د	D	ض	Dl	ك	K
ب	B	ذ	Dz	ط	Th	ل	L
ت	T	ر	R	ظ	Zh	م	M
ث	Ts	ز	Z	ع	‘	ن	N
ج	J	س	S	غ	Gh	و	W
ح	<u>H</u>	ش	Sy	ف	F	ه	H
خ	Kh	ص	Sh	ق	Q	ي	Ya

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

...ā (a panjang) Contoh : الْمَالِكُ : al-Mālik
 ...ī (i panjang) Contoh : الرَّحِيمُ : ar-Rahīm
 ...ū (u panjang) Contoh : الْغَفُورُ : al-Ghafūr

Perpustakaan UIN Mataram

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji hanya bagi Allah, Tuhan semesta alam dan shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad, juga kepada keluarga, sahabat, dan semua pengikutnya.

Penulis menyadari bahwa proses penyelesaian skripsi ini tidak akan sukses tanpa bantuan dan keterlibatan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis memberikan penghargaan setinggi-tingginya dan ucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu sebagai berikut:

1. Dr. Sanurdi, M. SI. sebagai Pembimbing I dan Hj. Suharti, M. Ag sebagai Pembimbing II yang memberikan bimbingan, motivasi, dan koreksi mendetail terus menerus kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Baiq Ari Yusrini, M.M. dan Shofia Mauizatun Hasanah, M.E.I. sebagai penguji yang telah memberikan saran konstruktif bagi penyempurnaan skripsi ini.
3. Baiq Ari Yusrini, M.M. Sebagai Dosen Wali yang selalu memberikan arahan dan motivasi yang bermanfaat bagi penulis.
4. Dr. Sanurdi, M. SI. selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah dan Imronjana Syapriatama, M.SE.I, selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah.
5. Dr. Riduan Mas'ud, M. Ag. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
6. Prof. Dr. H. Masnun Tahir, M. Ag. Selaku Rektor UIN Mataram yang telah memberi tempat bagi penulis untuk menuntut ilmu dan memberi bimbingan dan peringatan untuk tidak berlama-lama di kampus tanpa pernah selesai.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Mataram yang telah banyak memberikan ilmu selama peneliti melaksanakan studi di Universitas Islam Negeri Mataram.
8. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua Orang Tua saya yang tercinta, Bapak Daud Yusuf dan Ibu Nurja yang telah mendidik dan membesarkan dengan penuh kesabaran dan kasih sayang serta

- memberikan dukungan yang sebesar-sebesarnya kepada anaknya untuk meraih kesuksesan dalam kehidupan dunia maupun akhirat. Serta kakak ku Sudarti dan Fitriani yang selalu memberikan semangat selama menyusun skripsi ini.
9. Teman terbaik saya, Isnaniah dan Nita Ariyani yang selalu menemani saya ngerjain tugas bareng dari awal semester 1 sampai sekarang. Serta Masriati yang selalu membantu menemani saya selama melakukan penelitian.
 10. Teman-teman seperjuangan kelas C jurusan perbankan syariah angkatan 2018, terima kasih telah menjadi keluarga selama saya menempuh masa perkuliahan.
 11. Dan semua pihak yang tidak dapat disebut namanya satu persatu yang juga telah memberikan kontribusi dalam mempelancar penyelesaian skripsi ini.

Semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat-ganda dari Allah SWT, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi semesta. Aamiin.

Perpustakaan UII Mataram

Mataram, 21 Maret 2022
Penulis,

Yuli Hanifa

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN LOGO	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
NOTA DINAS PEMBIMBING	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
PENGESAHAN DEWAN PENGUJI	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Ruang Lingkup dan <i>Setting</i> Penelitian	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Kerangka Teori	15
G. Kerangka Berpikir	28
H. Metode Penelitian	30
I. Sistematika Pembahasan	38
BAB II PEMBIAYAAN <i>TAKE OVER</i> BALE IB AMANAH DI BANK NTB SYARIAH KC PEJANGGIK	
A. Profil Bank NTB Syariah	40
B. Pembiayaan <i>Take Over</i> Bale iB Amanah dengan Akad <i>Musyarakah</i> Mutanaqisah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik	47

BAB III	ANALISIS FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER BALE IB AMANAH DI BANK NTB SYARIAH KC PEJANGGIK	
	A. Pelaksanaan Pembiayaan <i>Take Over</i> Bale iB Amanah dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di Bank NTB Syariah KC Pejanggik	70
	B. Analisis Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada Pembiayaan <i>Take Over</i> Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik	76
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	85
	B. Saran	86
	DAFTAR PUSTAKA	87
	LAMPIRAN	91

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
M A T A R A M

Perpustakaan UIN Mataram

**AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN
TAKE OVER BALE iB AMANAH PERSPEKTIF FATWA DSN MUI
NO. 73/DSN-MUI/XI/2008**

(Studi di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram)

Oleh:
Yuli Hanifa
NIM. 180502111

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik dan untuk mengetahui analisis fatwa DSN MUI Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2013 tentang akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif karena data yang diperoleh di lokasi penelitian adalah data yang menghasilkan data deskriptif yang menggunakan teknik pengumpulan data meliputi observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah pelaksanaan pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik yaitu pembiayaan dengan Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad kerjasama nasabah dan bank dengan konsep kemitraan berkurang, yang di mana porsi modal pihak bank akan berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembayaran angsuran. Dan analisis fatwa DSN MUI Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2013 tentang akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Bale iB Amanah hampir secara keseluruhan telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dilihat dari pelaksanaan dan ketentuan fatwa.

Kata Kunci : Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembiayaan *Take Over*, Fatwa DSN-MUI

**MUSYARAKAH MUTANAQISAH CONTRACT ON TAKE OVER
BALE iB AMANAH FINANCING ON THE FERSFECTIVE OF
FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008
(A Study at PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Mataram City)**

By:
YULI HANIFA
ID. 180502111

ABSTRACT

This study aimed to determine the implementation of Bale iB Amanah take over financing at Bank NTB Syariah Pejanggik Branch Office Mataram City and understand the fatwa analysis DSN MUI Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2013 of *musyarakah mutanaqisah* (Joint Capital) contract on Bale iB Amanah take over financing at the bank.

Thus, this qualitative research gathered descriptive data at the research site through data collection techniques, including observation, interviews, and documentation.

Hence, the findings unveiled that the implementation of Bale iB Amanah takes over financing with a *musyarakah mutanaqisah* contract at the bank is a cooperative agreement between customer and bank with a reduced partnership concept where the bank's share of capital will be reduced and gradually switched to the customer through the installment payment mechanism. In addition, the analysis of DSN MUI fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2013 concerning the *musyarakah mutanaqisah* contract has entirely complied to the fatwa of DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 about the *musyarakah mutanaqisah* agreement which was seen from the implementation and provisions of the fatwa.

Keywords: *Musyarakah Mutanaqisah Contract, Take Over Financing, Fatwa DSN MUI*

عقد المشاركة المتناقصة في تمويل الاستحواذ على بالي أي بي أمانة
منظور فتوى DSN MUI رقم. 2008/XI/DSN-MUI/73
(دراسة في PT. بنك NTB الشريعة مكتب فرع بيجانجيك مدينة ماترام)

يولي حنيفة

رقم التسجيل: 180502111

مستخلص البحث

يهدف هذا البحث إلى معرفة تنفيذ تمويل الاستحواذ على بالي أي بي في بنك NTB الشريعة مكتب فرع بيجانجيك ومعرفة تحليل فتوى DSN MUI رقم. 2008/XI/DSN-MUI/73 حول عقد المشاركة المتناقصة على تمويل الاستحواذ على بالي أي بي في بنك NTB الشريعة مكتب فرع بيجانجيك مدينة ماترام.

في هذا البحث، استخدم المؤلف منهجا نوعيا لأن البيانات التي تحصل في موقع البحث كانت بيانات أنتجت بيانات وصفية تستخدم تقنيات جمع البيانات بما في ذلك الملاحظة والمقابلات والتوثيق.

حصلت النتائج هذا البحث هي تنفيذ التمويل الاستحواذ على بالي أي بي أمانة بعقد المشاركة المتناقصة في بنك NTB الشريعة مكتب فرع بيجانجيك، أي التمويل بعقد المشاركة المتناقصة هو عقد التعاوني بين العملاء والبنوك بمفهوم شراكة مخفض، حيث سينخفض جزء من رأس مال البنك ويتحول تدريجيا إلى العميل من خلال آلية الدفع بالتقسيم. وتحليل فتوى DSN MUI رقم 2008/XI/DSN-MUI/73 حول عقد المشاركة المتناقصة في تمويل بالي أي بي أمانة بكامله تقريبا كان متوافقا مع فتوى DSN MUI رقم 2008/XI/DSN-MUI/73 حول عقد المشاركة المتناقصة في ضوء تنفيذ الفتوى وأحكامها.

الكلمات المفتاحية: عقد المشاركة المتناقصة، تمويل الاستحواذ، فتوى DSN MUI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan merupakan setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, yang menghimpun dana, menyalurkan dana, atau kedua-duanya.¹ Bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap. Dengan adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian di suatu negara, oleh sebab itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan negara tersebut. Dalam artian, posisi perbankan sangat dibutuhkan oleh pemerintah dan masyarakat.

Bank sebagai lembaga keuangan yang digunakan oleh masyarakat untuk menyimpan dan menginvestasikan dana atau uang mereka dengan aman, masyarakat juga memanfaatkan bank untuk melakukan pinjaman atau pembiayaan berbasis syariah guna menambah modal, perluasan usaha, maupun untuk keperluan konsumtif.² Keperluan konsumtif yang dimaksud yaitu membeli barang dan jasa yang diperlukan.

Perbankan syariah di Indonesia berkembang sangat pesat. Hal tersebut dibuktikan dengan meningkatnya *market share* perbankan syariah dari waktu ke waktu, Tahun 2021 *market share* Bank Umum Syariah 68,80%, Unit Usaha Syariah 32,74%, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah 2,46%.³ Perbankan syariah di Indonesia harus menciptakan produk-produk perbankan yang lebih variatif dan unggul. Produk yang kompetitif akan menyebabkan minat masyarakat untuk menggunakan perbankan syariah semakin tinggi. Hal tersebut merupakan salah satu upaya yang dilakukan

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2012), hlm. 3.

² Andi Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2009), hlm. 59.

³ "Snapshot Perbankan Syariah Indonesia 2021", dalam <http://www.ojk.go.id> diakses tanggal 5 Juni 2022, Pukul 15.20 WITA.

untuk meningkatkan *market share* perbankan syariah yang ada di Indonesia. Bagaimanapun, produk yang kompetitif ini tetap harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (*syariah compliance*),⁴ sebab hal pokok inilah yang membedakan bank syariah dan bank konvensional.

Bank syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dan kepada masyarakat defisit dana yang melarang adanya unsur *MAGHRIB* (*Maisir, Gharar, Haram, Riba* dan *Bathil*). Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip “*antarodin*” sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan. Sebagaimana firman Allah dalam al-Qur’an surah An-nisa’ ayat 29:

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

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS An-nisa: 29)⁵

Dari tahun ke tahun kebutuhan akan perumahan terus meningkat, hal ini disebabkan perumahan ialah salah satu kebutuhan dasar manusia, namun kemampuan untuk membeli masyarakat yang tidak selalu tinggi. Dengan hal tersebut prinsip syariah muncul dan memberikan alternatif dalam pembiayaan rumah yang memiliki asas keadilan dan keseimbangan dengan

⁴ M. Ridwan, dan Syahrudin, “Implementasi *Musyarah Mutanaqisah* Sebagai Alternative Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah Indonesia”, *Jurnal TSAQAFAH*, Vol. 9, No. 1, April 2013, hlm. 104.

⁵ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1998), hlm. 147.

menyediakan pembiayaan perumahan melalui *musyarakah mutanaqisah*.⁶

Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah akad turunan dari akad *musyarakah* atau kerjasama antara dua pihak.⁷ Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* ialah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syirkah*) berkurang dikarenakan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, di dalam *musyarakah* menurun, bagian pemilik modal atau bank akan dialihkan secara bertahap kepada nasabah, sehingga bagian modal pemilik dana atau bank akan menurun dan pada akhir masa akad, nasabah akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.⁸

Pembelian secara bertahap atau pembayaran angsuran bulanan yang dilakukan oleh nasabah untuk menebus porsi/*hishshah* nasabah atas obyek *musyarakah mutanaqisah* yang jumlahnya berbeda setiap bulannya sesuai dengan jadwal pembayaran pengambil alihan *hishshah*. Pembayaran *ujrah* atas obyek *musyarakah mutanaqisah* yang dimanfaatkan oleh nasabah, yang di mana besaran nominal *ujrah* pada obyek *musyarakah mutanaqisah* tercantum dalam jadwal pembayaran angsuran bulanan.⁹

Dari banyaknya perbankan syariah yang ada di Indonesia salah satu bank syariah yang memberikan alternatif dalam masalah pembiayaan konsumtif hunian dalam bentuk produk yaitu PT. Bank NTB Syariah. Bank NTB Syariah merupakan Bank milik Daerah Nusa Tenggara Barat yang didirikan oleh Pemerintah

⁶ Melitha Dwi Putri dkk., “Analisis Pembiayaan *Refinancing* dan Risiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung”, *Jurnal Iqtishoduna*, Vol. 10, No. 2, Desember 2019, hlm. 173.

⁷ Muhammad Syafii Antonion, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 90.

⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008, “Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*”, (Jakarta: 2008), hlm. 4.

⁹ Devisi Pengembangan Produk Dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016), hlm. 256.

Provinsi bersama dengan Pemerintah Kabupaten/Kota se-Nusa Tenggara Barat dengan tujuan mengelola keuangan daerah. PT. Bank NTB melaksanakan konversi menjadi bank NTB Syariah, proses konversi membutuhkan waktu selama hampir 2 tahun untuk melahirkan Bank NTB Syariah yang resmi melakukan kegiatan operasional sesuai prinsip-prinsip syariah pada tanggal 24 September 2018, sesuai keputusan Anggota Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor: Kep-145/D.03/2018 tentang pemberian izi perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum syariah PT. Bank NTB Syariah.¹⁰

Bank NTB Syariah saat ini merupakan bank syariah yang berkembang sangat signifikan. Karena bank NTB syariah adalah lembaga keuangan yang sudah memiliki kredibilitas yang baik di masyarakat dalam mengelola dana nasabah, dan selalu melakukan inovasi dalam menciptakan produk-produk baru agar lebih banyak masyarakat yang berminat.

PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram memiliki beberapa produk pembiayaan konsumtif di antaranya Bale iB Amanah, Kendaraan iB Amanah, Sejahteraan iB Amanah, dan Serbaguna iB Amanah. Dari beberapa produk pembiayaan konsumtif, Peneliti akan berfokus pada Pembiayaan Bale iB Amanah. Pembiayaan Bale iB Amanah merupakan pembiayaan konsumtif untuk kepemilikan Rumah, Villa, Apartemen, Rumah Toko (Ruko), Rumah Kantor (Rukan), baik baru maupun *second*, pembelian Tanah Kavling siap bangun dengan luas maksimum s.d 10.000 m², membangun atau merenovasi rumah dengan jangka waktu menengah hingga panjang kepada warga Negara Indonesia yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Nusa Tenggara Barat. Maksimum pembiayaan Bale iB Amanah yaitu untuk pembelian atau pembangunan rumah minimal Rp. 100 juta s.d Rp. 5 Milyar, dan untuk pembelian tanah kavling siap bangun dan renovasi rumah Rp. 50 juta s.d Rp. 1

¹⁰ “Profil dan Produk PT. Bank NTB Syariah”, dalam <http://www.bankntbsyariah.co.id/> diakses tanggal 28 November 2021, Pukul 15.30 WITA.

Milyar. Dengan jangka waktu maksimal 2 tahun dan untuk tanah kavling siap bangun maksimal 10 Tahun.¹¹

Pembiayaan Bale iB Amanah merupakan pembiayaan yang memiliki dua pilihan akad yaitu akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah*. Pada produk pembiayaan ini, peneliti akan membahas lebih mendalam pada akad *musyarakah mutanaqisah*.

Tabel 1.1

Jumlah Nasabah Produk Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Tahun	Tahun 2019	Tahun 2020	Tahun 2021
Jumlah Nasabah	26 Nasabah	30 Nasabah	25 Nasabah

Sumber: Data Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ida Farida selaku Penyelia Administrasi dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, perkembangan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan Bale iB Amanah memiliki perkembangan yang kurang baik karena nasabah kurang mengetahui tentang pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, Bank kurang mempromosikan produk pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, serta karena nasabah mengeluarkan biaya yang banyak untuk biaya administrasi dan notaris untuk melakukan *take over* asset tersebut. Nasabah melakukan pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* disebabkan karena kesadaran masyarakat yang berkeinginan untuk berhijrah dari bank konvensional ke bank syariah agar terhindar dari unsur riba.¹²

Akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik merupakan akad dengan konsep kemitraan berkurang, *hishshah* (porsi modal) pihak bank akan berkurang dan beralih

¹¹ *Ibid.*, tanggal 29 November 2021, Pukul 15.00 WITA.

¹² Ida Farida, (Penyelia Adm dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembayaran secara angsuran, Pembayaran angsuran bulanan dan biaya sewa tiap bulan yang dilakukan oleh nasabah untuk menebus porsi/*hishshah* nasabah atas obyek *musyarakah mutanaqisah* yang jumlahnya sama sampai akad *musyarakah mutanaqisah* ini berakhir.¹³

Berdasarkan penjelasan pihak bank, nasabah dan hasil observasi selama melakukan penelitian ditemukan fakta bahwa pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dikhususkan untuk produk yang melakukan *take over* dari pembiayaan hunian di lembaga keuangan lain dan mengalihkan pembiayaan ke pembiayaan Bele iB Amanah di Bank NTB Syariah. Serta dalam melakukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, pembayaran angsuran tiap bulan yang dilakukan oleh nasabah untuk menebus porsi nasabah atas objek *musyarakah mutanaqisah* biayanya sama atau tidak mengikuti perubahan porsi kepemilikan terhadap asset.¹⁴

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti sangat tertarik untuk melaksanakan penelitian skripsi dengan judul “**Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Take Over Bale iB Amanah Perspektif Fatwa DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram)**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah pada PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram?
2. Bagaimana analisis fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *Musyarakah Muntanaqisah* pada

¹³ Dading Andi Kalbuadi, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

¹⁴ *Observasi*, PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram, 21 Maret 2022.

pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah, maka tujuan dan manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah pada PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram.
- b. Untuk mengetahui analisis akad *Musyarakah Muntanaqisah* pada pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini antara lain:

a. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi tambahan informasi bagi pembaca dan bahan rujukan penelitian lainnya serta sebagai pengembangan studi perbankan syariah untuk mengetahui akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Peneliti

Dapat menambah wawasan, pengetahuan dan membandingkan teori dan praktik mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* Bale iB Amanah yang dilakukan oleh sebuah organisasi dalam hal ini utamanya Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram. Serta sebagai pemenuhan salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram.

2) Bagi Instansi Terkait

Dari hasil penelitian ini akan didapatkan informasi yang dapat penambahan wawasan bagi instansi terkait dengan permasalahan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* yang ada. Sehingga dengan hal ini diharapkan dapat memberikan informasi yang dapat menjadi bahan masukan, pertimbangan yang berguna dalam menentukan kebijakan serta dapat menjadi bahan rekomendasi bagi instansi terkait dalam meningkatkan dan mengoptimalkan produk pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dengan mengguakan akad *musyarakah mutanaqisah* serta dapat memberikan salah satu manfaat sebagai sarana untuk pengenalan kepada masyarakat mengenai produk pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dengan mengguakan akad *musyarakah mutanaqisah*.

3) Bagi Mahasiswa dan Umum

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah. Dan diharapkan pula, penelitian ini dapat menjadi salah satu rujukan bagi penelitian lain di bidang studi perbankan syariah pada khususnya.

D. Ruang Lingkup dan *Setting* Penelitian

Ruang lingkup dan *setting* penelitian berkaitan dengan batasan-batasan penelitian dan tempat yang dijadikan untuk pelaksanaan penelitian.

1. Ruang Lingkup

Dalam ruang lingkup penelitian ini, khusus akan membahas bagaimana analisis fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram.

2. *Setting* Penelitian

Penelitian di lakukan di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram. Melalui wawancara dengan beberapa karyawan dan pengamatan langsung selama melakukan penelitian di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram di bagian devisi pembiayaan.

E. Telaah Pustaka

Penelitian terdahulu digunakan untuk memberikan informasi tentang penelitian atau karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian yang akan diteliti. Berikut merupakan kajian pustaka dari penelitian terdahulu yang relevan dengan judul skripsi yang penulis teliti, di antaranya adalah:

1. Penelitian Nurjanah dengan judul skripsi “Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya”.¹⁵

Skripsi ini menjelaskan terkait pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, dengan memfokuskan pada dua poin utama yaitu, mekanisme pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* dan faktor yang menjadi kendala kurangnya minat nasabah dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dilakukan dengan empat tahap yaitu pertama, nasabah mengajukan permohonan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ke Bank. Kedua, *syirkah* atas porsi kepemilikan rumah antara porsi Bank dengan porsi nasabah. Ketiga, nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran *ujrah*. Dan keempat, pembagian pembayaran angsuran nasabah. Faktor yang menjadi kendala dalam pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* diantaranya, nasabah belum

¹⁵ Nurjanah, “Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya”, (*Skripsi* : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, 2019).

mengetahui tentang akad *musyarakah mutanaqisah* maupun produk pembiayaan, kurangnya promosi dalam mempromosikan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, dan masih sangat sedikit nasabah yang melakukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dikarenakan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah muatanqisah* termasuk akad baru.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu pertama, sama-sama menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam praktik pembiayaan konsumtif kepemilikan rumah, dan kedua, sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu penelitian ini fokus ke faktor yang menjadi kendala kurangnya minat nasabah dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis lebih fokus ke analisis fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggal Kota Mataram. Perbedaan lainnya terletak pada lokasi penelitiannya.

2. Penelitian Rohmad dengan judul skripsi “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)”¹⁶

Skripsi ini membahas tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada praktek pembiayaan hunian syariah, prinsip bagi hasil dari akad *musyarakah mutanaqisah*, dan penyesuaian biaya sewa yang timbul dalam proses *musyarakah mutanaqisah* ketika nasabah (*syarik*) memilih penggunaan prinsip *ijarah* dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsy di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang.

¹⁶ Rohman, “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)”, (*Skripsi*, FEBI UIN Walisongo, Semarang, 2016).

Hasil yang diperoleh dari penelitian di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang ini ialah penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam praktek pembiayaan hunian syariah kongsi sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Tetapi masih ada satu ketentuan yang tidak sesuai mengenai pembagian beban biaya yang timbul dalam akad (MMQ). Bagi hasil yang diterapkan oleh Bank Muamalat dengan memberikan proyeksi bagi hasil sesuai dengan ketentuan, yaitu bagi hasil akan mengikuti porsi kepemilikan modal. Dalam Penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) dalam pembiayaan hunian syariah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang dilakukan 2 tahun sekali. Penyesuaian harga sewa dilakukan karena terjadinya perubahan periode akad *ijarah* dan terdapat indikasi kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah sama-sama menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah, dan metode penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan penelitian kualitatif deskriptif. Adapun perbedaannya adalah penelitian ini berfokus pada bagi hasil dari akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah dan penyesuaian biaya sewa yang timbul dalam proses pembiayaan hunian syariah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis berfokus ke pelaksanaan pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dan analisis fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram.

3. Penelitian M. Ridwan dan Syahrudin dengan Jurnal Tsaqafah yang berjudul “Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah*

sebagai Alternatif Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah Indonesia”.¹⁷

Penelitian ini berfokus pada persoalan yang berkaitan dengan *musyarakah mutanaqisah* apakah dipraktikkan dengan baik sesuai kehalalannya pada perbankan syariah Indonesia atau tidak, terkait pembiayaan *property indent*, pembelian hutang dengan hutang, pembiayaan *take over*, perpajakan, anuitas pembayaran dan solusi beberapa permasalahan *musyarakah mutanaqisah* terkait dengan hukum positif di negara Indonesia.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan secara lebih luas oleh perbankan syariah di Indonesia sebagai alternatif pembiayaan *murabahah* yang selama ini lebih dominan digunakan. Penggunaan *musyarakah mutanaqisah* memiliki beberapa keunggulan yang tidak dimiliki oleh *murabahah*. Keunggulan-keunggulan tersebut berpotensi menjadikan produk perbankan syariah lebih kompetitif dan diminati berbagai kalangan. Terkait dengan berbagai persoalan di dalam aplikasi *musyarakah mutanaqisah* seperti pada pembiayaan properti indent, pajak, sistem anuitas, hubungannya dengan hukum positif di Indonesia maka pada dasarnya *musyarakah mutanaqisah* dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karenanya, hal tersebut menunjukkan bahwa produk ini berpotensi menjadi unggulan bank syariah di kemudian hari, khususnya di Indonesia.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu sama-sama membahas pembiayaan *take over* dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Metode penelitian yang digunakan sama yaitu metode penelitian kualitatif. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu terkait fokus penelitian dan lokasi penelitian.

¹⁷ M. Ridwan, dan Syahrudin, “Implementasi *Musyarkah Mutanaqisah* Sebagai Alternative Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah Indonesia”, *Jurnal TSAQAFAH*, Vol. 9, No. 1, April 2013, hlm 102-121.

4. Penelitian Putri Kamilatur Rohmi dengan Jurnal *Iqtishoduna* yang berjudul “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”.¹⁸

Penelitian ini berfokus pada penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* yang digunakan pada produk KPR Muamalat iB, dan prosedur pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa analisis implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR Muamalat iB telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 73 tahun 2008 dan juga Surat Edaran Bank Indonesia SEBI nomor 14/33/DPbS. Adapun implementasinya meliputi akad yang digunakan yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*, dan prosedur pembiayaan yang meliputi kriteria nasabah, analisis nasabah yang meliputi 5C (*character, capital, capacity, condition of economy, collateral*), dan *scoring*.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan yaitu sama-sama membahas pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah, dan metode penelitian yang digunakan sama yaitu metode penelitian kualitatif deskriptif. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu lokasi penelitiannya, dimana peneliti ini melakukan penelitian di Bank Muamalat Lumajang sedangkan penelitian yang akan dilakukan penulis di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram.

5. Penelitian Melitha Dwi Putri, A. Jajang W. Mahri, dan Suci Aprilliana Utami dengan Jurnal *Iqtishaduna* yang berjudul “Analisis Pembiayaan *Refinancing* dan Risiko Pada Akad

¹⁸ Putri Kamilatur Rohmi, Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang, *Iqtishoduna*, Jurnal Ekonomi Syariah IAI Syarifudin, Vol. 5, No. 1, April 2015, hlm. 29-36.

Musyarakah Mutanaqisah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung”.¹⁹

Penelitian ini berfokus pada akad *musyarakah mutanaqisah*, Pembiayaan *Refinancing*, dan Risiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Implementasi pembiayaan *refinancing* dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada produk KPR di Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi termasuk dalam kategori baik dan sesuai dengan peraturan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah. Namun, ada beberapa aspek yang belum sesuai yaitu masih adanya denda yang diberikan bank syariah kepada nasabah apabila nasabah mengalami kesulitan dalam membeli porsi *hishah* milik bank syariah, kemudian dari aspek biaya-biaya yang muncul yang ditanggung semua oleh nasabah dan tidak adanya pembagian bank syariah dan nasabah. Risiko yang dapat terjadi pada akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) pada produk KPR iB di perbankan syariah di antaranya adalah risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional, dan risiko regulasi. Selain itu, masih terdapat isu-isu yang dapat terjadi pada akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) pada produk KPR iB di perbankan syariah diantaranya isu syariah, isu legal, dan isu operasional. Risiko yang terjadi dan isu-isu dapat di minimalisir dengan *upgrading* SDM bank syariah sehingga bank syariah dapat unggul dalam mengembangkan produk-produk pembiayaan syariah khususnya produk KPR iB.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu sama-sama membahas tentang akad

¹⁹ Melitha Dwi Putri dkk., “Analisis Pembiayaan *Refinancing* dan Risiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung”, *Iqtishoduna*, Jurnal Ekonomi Syariah UIN Mataram, Vol. 10, No. 2, Desember 2019, hlm. 175-202

musyarakah mutanaqisah. Namun perbedaan peneliti ini dengan peneliti yang akan dilakukan penulis yaitu peneliti ini membahas tentang pembiayaan *Refinancing* dan Risiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis membahas tentang analisis dari akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram. Perbedaan lain dalam penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah lokasi penelitian dan metode penelitian yang digunakan, penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kuantitatif sedangkan penelitian yang akan dilakukan penulis menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif.

F. Kerangka Teori

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.²⁰ Secara luas pembiayaan berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.²¹

Pembiayaan merupakan kegiatan Bank Syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi Bank Syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan

²⁰ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2002), hlm. 17.

²¹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 11-12.

memberikan hasil yang besar diantara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh Bank Syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, Bank Syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam, sehingga kerugian dapat dihindari.²²

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah, adapun yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah*, *musyarakah*, dan *musyarakah mutanaqisah*.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah dan sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*.
- 4) Transaksi utang piutang dalam bentuk piutang *qard*.
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah dan multijasa*.

Jadi berdasarkan definisi di atas dapat di simpulkan bahwa pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur (calon anggota) yang kekurangan dana untuk sebuah usaha dengan menggunakan fasilitas produk perbankan yang nantinya debitur harus membayar angsuran setiap jangka waktu tertentu dengan bagi hasil yang sudah disepakati dari awal oleh kedua belah pihak.

b. Tujuan Pembiayaan

Secara umum pembiayaan dibedakan menjadi dua, yaitu pembiayaan untuk tingkat makro dan pembiayaan untuk tingkat mikro. Pembiayaan untuk tingkat makro bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, untuk meningkatkan produktivitas, membuka lapangan kerja baru, dan menghasilkan pendapatan. Sedangkan untuk tingkat mikro

²² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 105.

bertujuan untuk memaksimalkan laba, meminimalkan risiko yang terjadi, pendayagunaan sumber daya ekonomi, dan untuk menyalurkan kelebihan dana.²³

c. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu; pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.

1) Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua yaitu; pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi. Pembiayaan modal kerja merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan yaitu untuk peningkatan produksi baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif, dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang. Pembiayaan investasi yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.²⁴

2) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Sedangkan

²³ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, hlm. 41-42.

²⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik...*, hlm. 160.

kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yaitu secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang, seperti makanan dan minuman, pakaian atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.²⁵

Pembiayaan di perbankan syariah terbagi menjadi empat prinsip antara lain:

- 1) Prinsip bagi hasil, menggunakan akad-akad antara lain; akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqishah*.
- 2) Prinsip jual beli, akad-akad yang dipakai yaitu; *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- 3) Prinsip sewa, akad yang digunakan secara garis besar yaitu *ijarah*.
- 4) Pembiayaan dengan akad pelengkap, akad yang digunakan secara garis besar yaitu; *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, dan *kafalah*.²⁶

2. *Take Over*

Pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi nonsyariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.²⁷

Menurut fatwa DSN MUI Nomor. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang, pengalihan utang (*take over*) merupakan pemindahan utang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan syariah. Dalam fatwa ini digunakan empat alternative akad yang dapat diaplikasikan dalam *take over* yang digunakan oleh bank syariah akad tersebut yaitu:

²⁵ *Ibid.*, hlm. 168.

²⁶ Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2010), hlm. 97.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 248.

- a. Alternative I akad *Qardh* dan *Ba'i Murabahah*
- b. Alternative II akad *Ba'i Syirkah al milk* dan *Murabahah*
- c. Alternative III akad *Ijarah* dan *Qardh*
- d. Alternatif IV akad *Qardh*, *Ba'i* dan *Ijarah Muntahiya Bitamlik (IMBT)*.²⁸

Menurut Surat Edaran OJK Nomor. 36/SEOJK.03/2015 tentang produk dan aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pengalihan utang ialah pemindahan utang nasabah dari lembaga keuangan konvensional ke bank atau pemindahan pembiayaan nasabah dari lembaga keuangan syariah ke bank. Dalam hal pemindahan utang nasabah dari lembaga keuangan konvensional ke bank syariah menggunakan enam alternative akad diantaranya yaitu:

- a. Alternative I akad *Qardh* dan *Murabahah*
 - b. Alternative II akad *Murabahah*
 - c. Alternatif III akad *Ijarah* dan *Qardh*
 - e. Alternative IV akad *Qardh* dan *Ijarah Muntahiya Bitamlik (IMBT)*
 - d. Alternative V akad *Musyarakah Mutanaqisah*
 - e. Alternative VI akad *Hawalah bi al-Ujrah*.²⁹
3. Akad *Musyarakah Muntanaqisah*
- a. Pengertian *Musyarakah Muntanaqisah*

Musyarakah Muntanaqisah terdiri dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa *musyarakah* berasal dari kata *syarakah* (*syarakah-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah*) yaitu berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (*cooperation, partnership*). *Musyarakah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai

²⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor. 31/DSN-MUI/VI/2002, “Tentang Pengalihan Utang”, (Jakarta: 2002), hlm. 3-4.

²⁹ Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 36/SEOJK.03/2015, “Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, (Jakarta: 2015), hlm. 91-94.

dengan kesepakatan.³⁰ Dan *mutanaqisah* (*tanaqisah yatanaqishu tanaqishan mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap (*to dimish*). Jadi, *musyarakah mutanaqisah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Di mana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.³¹

Menurut pandangan Najih Hammad (1997) dan Muhammad Ali al-Qari (1997), *musyarakah mutanaqisah* bersumber pada *syirkah-milik* yang diikuti secara paralel dengan akad jual beli (*al-bai'*). Dengan demikian *musyarakah mutanaqisah* terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dengan bank melakukan akad *musyarakah* dengan masing-masing menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Hal ini jelas merupakan *syirkah-amwal* (sebagai bagian dari *syirkah* milik ikhtiar). Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dengan nasabah, di samping itu, nasabah membeli (membayar atau mengembalikan) barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut secara berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank disebut *mutanaqisah*).³²

Musyarakah mutanaqisah (*decreasing participation*) adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang

³⁰ Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2012), hlm. 67.

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 114.

³² Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2012), hlm. 63.

kepemilikannya bersama di mana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga pengkongsi yang mengecil.³³ Nadrattuzaman Hosen menyatakan,

Musyarakah Mutanaqisah ialah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Yang di mana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.³⁴

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* ialah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syirkah*) berkurang dikarenakan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, didalam *musyarakah* menurun, bagian pemilik modal atau bank akan dialihkan secara bertahap kepada nasabah, sehingga bagian modal pemilik dana atau bank akan menurun dan pada akhir masa akad, nasabah akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.³⁵

Jadi dapat disimpulkan bahwa akad *musyarakah muntanaqisah* ialah salah satu akad kerjasama untuk memiliki suatu barang secara bersama-sama di mana kepemilikan dari salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada pihak yang satunya secara bertahap sampai menjadi utuh untuk dimiliki oleh satu pihak.

³³ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik...*, hlm. 173.

³⁴ Nadrattuzaman Hosen, "*Musyarakah Mutanaqisah*", *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 1, Nomor. 2, Juli 2009, hlm. 48.

³⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008..., hlm. 4.

b. Landasan Syariah Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Landasan syariah untuk *musyarakah mutanaqisah* adalah Al-Quran surah Shad (38): 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
لِيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا
هُم

*Daud berkata: “sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh dan Amat sedikitlah mereka itu” (QS Shad: 24)*³⁶

Al-Quran surah Al-Maidah (5): 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرِ مَجْلَىٰ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

*“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (QS Al-Maidah: 1)*³⁷

c. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

Prinsip dasar yang dikembangkan dalam *musyarakah mutanaqisah* adalah prinsip kerjasama dalam hal kepemilikan sebuah barang. Unsur-unsur yang harus ada dalam akad *musyarakah mutanaqisah* atau rukun *musyarakah mutanaqisah* ada empat, yaitu:

³⁶ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan...*, hlm. 910.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 199.

- 1) Pelaku akad
- 2) Objek *musyarakah mutanaqisah*
- 3) *Ijabqabul* atau serah terima
- 4) *Nisbah* keuntungan
- 5) *Ujrah* atau biaya sewa

Adapun syarat-syarat akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu:

- 1) Para pelaku dalam *musyarakah mutanaqisah* harus cakap hukum dan *baliqh*
- 2) Modal *musyarakah mutanaqisah* diberikan secara tunai
- 3) Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus
- 4) Penentuan *nisbah* harus disepakati di awal akad untuk menghindari risiko perselisihan di antara mitra
- 5) Masing-masing pihak harus rela, artinya tidak ada unsur paksaan
- 6) Objek *musyarakah mutanaqisah* harus jelas
- 7) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan dibolehkan oleh agama
- 8) Biaya sewa objek *musyarakah* dibagi sesuai presentase porsi kepemilikan.³⁸

d. Karakteristik Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah*, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah* berlaku juga pada *musyarakah mutanaqisah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *musyarakah mutanaqisah* antara lain:

- 1) Modal usaha dari pihak (bank syariah/lembaga keuangan syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*, yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*.

³⁸ Putri Kamilatur Rohmi, Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang, *Jurnal Iqtishoduna*, Vol. 5, No. 1, April 2015, hlm. 28.

- 2) Modal usaha yang sudah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
 - 3) Adanya *wa'd* (janji), bank syariah atau lembaga keuangan syariah berjaji untuk mengalihkan seluruh *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap
 - 4) Adanya pengalihan unit *hishshah*, setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah atau lembaga keuangan syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah* bank syariah atau lembaga keuangan syariah secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwad*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank atau lembaga keuangan syariah.³⁹
- e. Prinsip dan Ketentuan *Musyarakah Mutanaqisah*

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *musyarakah mutanaqisah*. *Syirkah* dalam akad *musyarakah mutanaqisah* adalah *syirkah al-'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *musyarakah mutanaqisah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:⁴⁰

- 1) Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*.
- 2) Karakteristik akad *musyarakah mutanaqisah* harus dituangkan jelas dalam akad.
- 3) Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) bank syariah atau lembaga keuangan syariah beralih kepada nasabah.

³⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013, "Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan", (Jakarta, 2013), hlm. 2.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 3-4.

- 4) Pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berupa bagi hasil berasal dari: pertama, margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli. Kedua, bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *musyarakah* atau *mudharabah*. Dan ketiga, *ujrah* apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *ijarah*.
- 5) *Nisbah* keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal.
- 6) Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah*, pendapatan proyeksi yang didasarkan pada pendapat historis dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan.
- 7) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *musyarakah mutanaqisah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut dan karenanya harus membayar *ujrah*.
- 8) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan obyek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak pastian (*gharar*) dan perselisihan.
- 9) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek

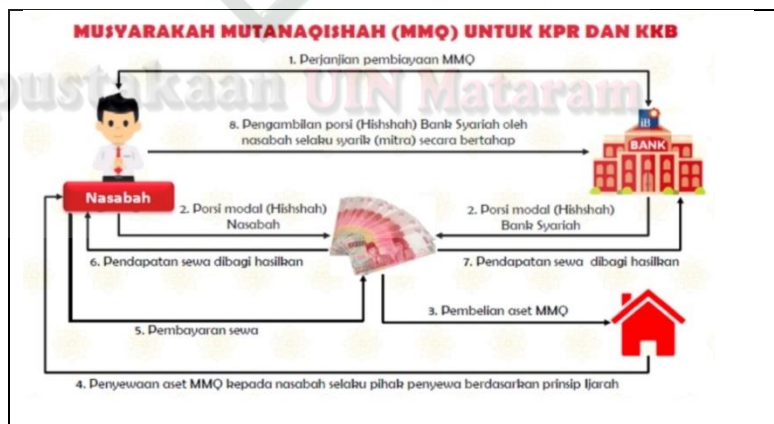
pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* boleh di atas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan bank syariah atau lembaga keuangan syariah.

10) Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah atau lembaga keuangan syariah sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan bank syariah atau lembaga keuangan syariah.

f. Skema Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Produk *musyarakah mutanaqisah* pada perbankan syariah di Indonesia dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan (KB), maupun pembiayaan properti atau rumah (PR). *Musyarakah mutanaqisah* dalam perbankan syariah di Indonesia diperuntukkan pada pembiayaan pembelian property baru (*ready stock*), property lama (*second*) atau property baru *indent, take-over* dan *refinancing*.⁴¹

Gambar 1.2
Skema Produk Berbasis MMQ untuk KPR iB dan KKB iB (OJK, 2016)



⁴¹ Nuhbatul Basyariah, Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Perbankan Syariah di Indonesia, *Jurnal Muqtasid*, Vol. 9, No. 2, September 2018, hlm. 127.

- 1) Bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad MMQ dalam jangka waktu tiga tahun berupa KPR iB atau KKB iB sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal kemitraan MMQ senilai misalnya Rp. 500 juta di mana porsi Bank sebesar 72% senilai Rp. 360 juta dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp. 140 juta dengan *nisbah* pembagian keuntungan 60:40.
- 2) Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak.
- 3) Pembiayaan MMQ digunakan untuk pembelian aset MMQ sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*).
- 4) Penyewaan aset/aktiva MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*mu'jir*) dengan membayar sewa (*ujrah*) yang hasilnya dibagi hasilkan antara bank dan nasabah sesuai *nisbah* yang disepakati.
- 5) Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (bank dan nasabah MMQ) selaku pemberi sewa (*mu'jir*) sebesar misalnya Rp. 10 juta perbulan.
- 6) Pembagian hasil usaha penyewaan rumah atau mobil berupa pendapatan Rp. 10 juta/bulan antara bank dan nasabah sesuai *nisbah* bagi hasil, bank mendapat bagi hasil sebesar Rp. 6 juta dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp. 4 juta.
- 7) Pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan nasabah kepada bank sebesar Rp. 6 juta/bulan dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku nasabah mitra MMQ sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran yang

harus dibayarkan untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank oleh nasabah.

- 8) Di samping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp. 10 juta untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, di mana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah.⁴²

G. Kerangka Berpikir

Kebutuhan untuk perumahan terus meningkat dari tahun ke tahun, hal tersebut disebabkan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia akan tetapi kemampuan untuk membeli masyarakat yang tidak selalu tinggi. Oleh sebab itu perbankan syariah muncul dan menyediakan alternatif dalam bentuk pembiayaan kepemilikan rumah yang memiliki asas keadilan dan keseimbangan dengan menyediakan pembiayaan perumahan melalui *musyarakah mutanaqisah*.

Bank NTB Syariah merupakan salah satu bank syariah yang memberikan alternatif dalam masalah produk pembiayaan konsumtif hunian atau di Bank NTB Syariah biasa di sebut dengan pembiayaan Bale iB Amanah. Pembiayaan Bale iB Amanah merupakan pembiayaan konsumtif untuk kepemilikan Rumah, Villa, Apartemen, Rumah Toko (Ruko), Rumah Kantor (Rukan), baik baru maupun *second*, pembelian Tanah Kavling siap bangun dengan luas maksimum s.d 10.000 m², membangun atau merenovasi rumah dengan jangka waktu menengah hingga panjang kepada warga Negara Indonesia yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Nusa Tenggara Barat.

Pelaksanaan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah dikhususkan untuk produk pembiayaan *take over*. Bank dan nasabah berkerja sama untuk memiliki suatu asset tersebut secara bersama-sama, yang di mana kepemilikan asset dari salah satu pihak akan berkurang dan pindah

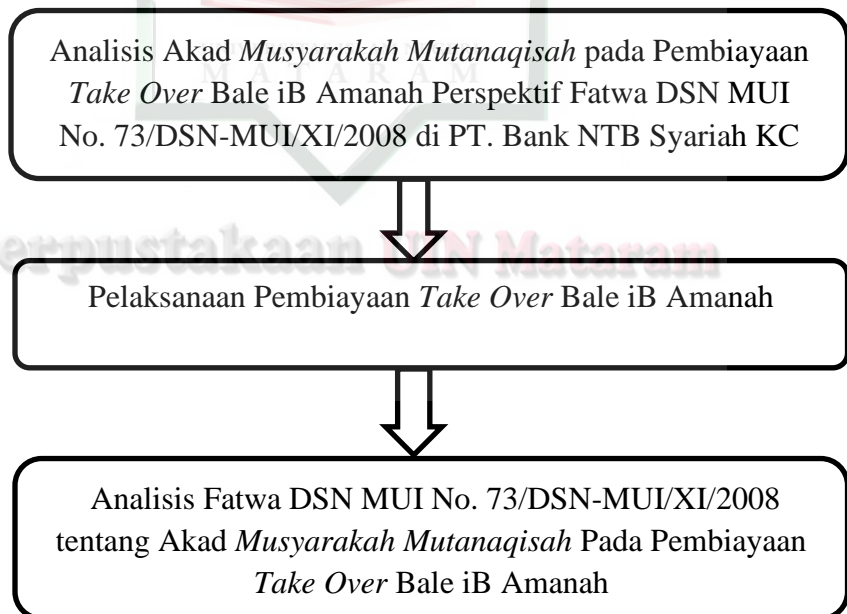
⁴² *Ibid.*, hlm. 128.

kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh untuk dimiliki satu pihak.

Penelitian tersebut berjudul tentang Analisis Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan *Take Over Bale iB Amanah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram), dapat dipahami bahwasanya besarnya keinginan nasabah untuk memiliki suatu barang dengan mengajukan pembiayaan pada bank, membuat PT. Bank NTB Syariah menerapkan produk pembiayaan konsumtif dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Untuk pemenuhan keinginan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* diharapkan mampu membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan konsumtifnya yang sesuai dengan prinsip syariah.

Adapun kerangka berpikir dalam penelitian ini lebih jelas dapat digambarkan sebagai berikut:

Kerangka Berpikir



H. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif. Metode penelitian kualitatif sering disebut dengan metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah.⁴³

Penelitian kualitatif merupakan suatu strategi *inquiry* yang menekankan pencairan makna, pengertian, konsep, karakteristik, gejala, simbol, maupun deskripsi tentang suatu fenomena; fokus dan multimetode, bersifat alami dan holistik, mengutamakan kualitas, menggunakan beberapa cara, serta disajikan secara naratif. Dari sisi lain dan secara sederhana dapat dikatakan bahwa tujuan penelitian kualitatif adalah untuk menemukan jawaban terhadap suatu fenomena atau pertanyaan melalui prosedur ilmiah secara sistematis dengan menggunakan pendekatan kualitatif.⁴⁴ Penelitian kualitatif bersifat deskriptif merupakan langkah kerja untuk mendeskripsikan suatu objek, fenomena, dalam suatu tulisan yang bersifat naratif artinya, data, fakta yang dihimpun berbentuk kata atau gambar dan bukan dari angka-angka.⁴⁵

Dari penjelasan di atas itulah sebabnya peneliti menggunakan penelitian kualitatif bersifat deskriptif, agar peneliti dapat menganalisis secara langsung mengenai Analisis Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram).

2. Kehadiran Penelitian

Untuk memperoleh informasi mengenai data yang valid, peneliti harus datang langsung di lokasi tempat penelitian,

⁴³ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 13.

⁴⁴ A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Pernermedia Group, 2014), hlm. 329.

⁴⁵ Djam'an Satori, Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 28.

dengan demikian bisa mengetahui lebih dekat dengan subyek. Dengan demikian peneliti dengan subyek akan lebih terbuka dalam menyampaikan beberapa persoalan yang berkaitan langsung dengan data yang diteliti. Sebelum peneliti berada di lokasi penelitian, peneliti harus mendapat rekomendasi dan izin langsung dari pihak bank yang bersangkutan, sehingga bisa hadir langsung ditempat penelitian. Dengan kehadiran peneliti di lokasi, sangat berpengaruh dalam mengumpulkan data dan informasi yang dibutuhkan secara fakta dalam mendapatkan hasil penelitian yang ilmiah.

Kehadiran peneliti di lokasi penelitian secara langsung sebagai pewawancara. Dalam penelitian kualitatif, tehnik pengumpulan data yang utama adalah observasi dan wawancara, yang dilakukan secara bersama-sama, artinya sambil melakukan wawancara peneliti juga bisa melakukan observasi atau pengamatan.⁴⁶ Peneliti bisa berhubungan langsung dengan pihak PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram yang sebagai objek penelitian dalam mendapatkan data-data yang diinginkan.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan suatu tempat atau wilayah di mana penelitian tersebut akan dilakukan. Penelitian ini dilakukan di PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram. Adapun peneliti memilih lokasi ini sebagai tempat peneliti karena didasarkan atas beberapa pertimbangan yaitu karena Bank NTB Syariah merupakan lembaga keuangan yang sudah memiliki kredibilitas yang baik di masyarakat dalam mengelola dana nasabah, dan selalu melakukan inovasi dalam menciptakan produk-produk baru agar lebih banyak masyarakat yang berminat, serta Bank NTB Syariah salah satu bank yang memiliki produk pembiayaan konsumtif yang menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk *take over* salah satunya yaitu pada pembiayaan Bale iB Amanah. Oleh karena itu peneliti ingin melihat sejauh mana Analisis Fatwa

⁴⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 332.

DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram.

4. Sumber Data

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian merupakan subjek dari mana data diperoleh. Sumber data di dalam melakukan penelitian kualitatif adalah kata-kata, tindakan, dan selebihnya data tambahan seperti dokumentasi dan lain-lain.⁴⁷ Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari orang atau lembaga yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab terhadap pengumpulan maupun penyimpanan dokumen atau sumber data pokok yang langsung dikumpulkan peneliti dari objek penelitian.⁴⁸ Secara spesifik sumber data primer dalam penelitian ini yaitu data hasil observasi dan catatan atas hasil wawancara dengan karyawan di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram yang berkaitan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah dokumen-dokumen atau literatur-literatur dari internet, jurnal, buku, dan lainnya. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan mengambil atau menggunakannya sebagian atau seluruhnya dari sekumpulan data yang telah dicatat atau diperoleh.⁴⁹ Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku sebagai literatur pokok atau penunjang, jurnal internet, dan laporan hasil penelitian

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 193.

⁴⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1998), hlm. 114.

⁴⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm.72.

yang terkait dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram.

5. Prosedur Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan tiga prosedur pengumpulan data yang penjelasannya sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi merupakan suatu proses pengamatan, pencatatan dan pemusatan perhatian dengan menggunakan seluruh panca indra terhadap suatu kegiatan yang disusun secara sistematis baik secara langsung maupun tidak langsung.⁵⁰ Teknik observasi dibedakan atas observasi partisipan dan observasi non partisipan, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan sebagai berikut:

1) Observasi Partisipatif

Dalam observasi ini, pengumpulan datanya didapatkan dengan cara peneliti akan terlibat langsung dalam kegiatan sehari-hari, dengan melakukan observasi partisipan ini, maka peneliti akan memperoleh data yang lebih lengkap dan mendalam.⁵¹

2) Observasi Non Partisipan

Observasi non partisipan ini adalah suatu bentuk observasi yang dimana peneliti ini tidak terlibat secara langsung dalam melakukan kegiatan tersebut dari subjek yang akan diteliti dan hanya sebagai pengamat independen.⁵²

Jenis observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi non partisipan, yang di mana dalam observasi ini peneliti tidak langsung ikut dalam keseharian informasi yang di observasi dan berkedudukan sebagai pengamat dan penulis fakta-fakta yang ditemukan di lapangan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti,

⁵⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan...*, hlm. 203.

⁵¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, Cet. III, (Bandung: Alfabeta, 2021), hlm. 298.

⁵² *Ibid.*, hlm. 204.

sehingga dapat disesuaikan antara keterangan yang diperoleh dari sumber data. Melalui observasi non partisipan ini peneliti akan memperoleh data yang lebih lengkap mengenai analisis Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram).

b. Wawancara

Wawancara merupakan sebuah bentuk percakapan yang bertujuan untuk memperoleh informasi atas data yang valid. Dalam tehnik wawancara terdapat pertanyaan dan jawaban yang diberikan secara verbal. Biasanya komunikasi ini dilakukan dalam keadaan saling berhadapan.⁵³ Teknik wawancara dibedakan menjadi wawancara terstruktur, dan tidak terstruktur. Untuk lebih jelasnya akan dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Wawancara terstruktur digunakan sebagai tehnik pengumpulan data, apabila peneliti telah mengetahui dengan pasti tentang informasi yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara ini, peneliti menyiapkan instrumen penelitian yang berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif dan jawabannya pun telah disiapkan.⁵⁴
- 2) Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya.⁵⁵

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan tehnik pengumpulan data dengan wawancara terstruktur agar data-data dan informasi-informasi yang kurang jelas bisa ditanyakan kembali kepada responden terkait pelaksanaan pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dan akad *musyarakah mutanaqisah* di PT. Bank NTB Syariah KC

⁵³ Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), hlm. 113.

⁵⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D...*, hlm. 305

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 306.

Pejanggik Kota Mataram. Adapun informan yang diwawancarai yaitu Penyelia Administrasi dan Penyelamatan Pembiayaan, Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan, dan Nasabah pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah instrumen yang menjadi alat bantu yang digunakan dalam penelitian untuk memperkuat bukti hasil penelitian apabila didukung dengan foto-foto, karya tulis, biografi yang telah ada. Teknik dokumentasi digunakan untuk melengkapi data yang terkumpul berupa catatan agenda buku-buku tentang data-data yang dibutuhkan penelitian ini.⁵⁶

Dokumentasi dalam penelitian ini yang digunakan adalah dokumen-dokumen atau arsip-arsip, baik itu berupa sejarah perbankan, visi dan misi dan sebagainya di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram terkait tentang pembiayaan Bale iB Amanah.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses pelacakan dan pengaturan sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.⁵⁷ Dalam penelitian ini peneliti menggunakan analisis data yang bersifat induktif yaitu berawal dari informasi tentang pembiayaan *take over* Bale iB Amanah, pelaksanaan pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dan analisis akad *musyarakah mutanaqisah* di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik Kota Mataram.

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan beberapa model dan tehnik analisis data antara lain:

⁵⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan...*, hlm. 328.

⁵⁷ Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hlm. 217.

- a. Reduksi Data, yaitu peneliti yang merangkum beberapa data dan keterangan yang dianggap penting yang menjadi hal pokok untuk dianalisis, kemudian di masukkan kedalam pembahasan ini, artinya semua data dan keterangan yang diperoleh masuk dalam kategori pembahasan ini, dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.
- b. Penyajian Data, yaitu peneliti memperoleh data dan keterangan dari objek yang bersangkutan, kemudian disajikan untuk dibahas guna menemukan kebenaran-kebenaran yang hakiki. Dalam penelitian kualitatif penyajian data bisa dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antara kategori dan yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah teks yang bersifat naratif. Dengan penyajian data maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi.
- c. Verifikasi Data, yaitu langkah ini menurut Miles *and* Huberman adalah penarikan kesimpulan atau peneliti membuktikan kebenaran data, tujuan dari verifikasi data ini adalah untuk menghindari adanya unsur subjektivitas yang dapat mengurangi bobot kualitas skripsi ini. Artinya data dan keterangan yang diperoleh dapat di ukur melalui responden yang benar-benar sebagai pelaku atau sekurang-kurangnya memahami terhadap masalah yang diajukan. Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal.⁵⁸

7. Pengecekan Keabsahan Data/Validasi Data

Dalam penelitian kualitatif untuk mendapatkan data yang valid dan reliabel yang diuji adalah datanya. Agar hasil penelitian kualitatif memiliki tingkat kepercayaan yang tinggi sesuai dengan fakta yang ada di lapangan. Dan adapun

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 238-245.

beberapa cara yang digunakan oleh peneliti untuk pengecekan keabsahan data yaitu:

a. Kekuatan Pengamatan

Untuk mendapatkan keabsahan data yang tinggi, maka peneliti melakukan ketekunan pengamatan di lapangan. Pengamatan adalah tehnik pengumpulan data yang dilakukan dengan semua kemampuan pancaindra. Baik berupa pendengaran, perasaan, dan insting penelitian.⁵⁹ Dalam penelitian ini peneliti melakukan observasi dan wawancara langsung pada karyawan Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik.

b. Triangulasi

Pengecekan dengan cara memeriksa ulang data. Pemeriksaan ulang dapat dilakukan sebelum data atau sesudah data dianalisis. Pemeriksaan dengan cara triangulasi dilakukan untuk meningkatkan derajat kepercayaan dan akurasi data. Triangulasi dilakukan dengan tiga cara, yaitu triangulasi sumber, triangulasi metode, dan triangulasi waktu.

Melalui triangulasi sumber penelitian mencari informasi lain tentang topik yang dikajinya dari sumber atau partisipan lain. Pada prinsipnya, semakin banyak sumber maka akan semakin baik hasilnya. Triangulasi metode merupakan jenis triangulasi dengan memadukan atau menggunakan lebih dari satu metode dalam menganalisis data penelitian. Terakhir, triangulasi yang dapat digunakan dalam triangulasi waktu. Triangulasi ini melakukan pengecekan pada waktu atau kesempatan lain yang berbeda.⁶⁰

Dalam melakukan keabsahan data, maka tehnik yang digunakan peneliti untuk menjamin keaslian data yang diperoleh di lapangan adalah dengan menggunakan tehnik

⁵⁹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2007), hlm. 254

⁶⁰ Helaludin, Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif Sebuah Tinjauan Teori & Praktis*, (Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019), hlm. 134-135.

triangulasi metode dan triangulasi waktu yakni dengan cara melakukan pengecekan melalui berbagai metode yang ada untuk mencapai informasi yang akurat dan hal tersebut bisa dilakukan oleh peneliti pada kesempatan lain.

c. Kecukupan Referensi

Kecukupan referensi maksudnya keabsahan data hasil penelitian juga dapat dengan memperbanyak referensi yang dapat menguji dan mengoreksi hasil penelitian yang telah dilakukan, baik itu referensi yang berasal dari orang lain maupun yang diperoleh selama penelitian seperti wawancara dan catatan harian.⁶¹ Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dokumentasi buku, jurnal, skripsi dan catatan-catatan resmi yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan penyusunan secara garis besar tugas proposal skripsi. Pada bagian ini terdapat deskripsi dari hubungan antar bab dan rasionalitas isi. Dalam bagian ini akan dipaparkan isi dari setiap bab yang meliputi:

Bab I yaitu pendahuluan, yang di mana peneliti menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup dan *setting* penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, dan metode penelitian.

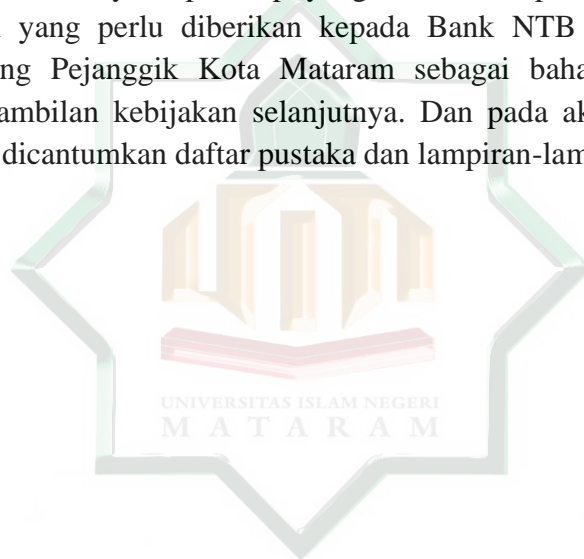
Bab II Paparan Data dan Temuan, dibagian ini terdiri dari pertama gambaran umum lokasi penelitian yang meliputi sejarah pembentukan Bank NTB Syariah, visi misi, makna logo Bank NTB Syariah, susunan organisasi Bank NTB Syariah Kantor cabang Pejanggik, serta produk dan jasa keuangan PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik. Dan kedua yaitu menjelaskan terkait Pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah.

Bab III Pembahasan, di bagian ini diungkapkan proses analisis terhadap temuan penelitian terkait pelaksanaan

⁶¹ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif...*, hlm. 259.

Pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dan analisis fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqisah* pada Pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Penjanggik. Pembahasan yang dimaksud yaitu menjelaskan terkait tujuan dari penelitian, yakni menjelaskan poin-poin yang dibahas. Pada bab ini, pembahasan yang akan diangkat akan lebih mengarah pada analisis akan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan *take over* Bale iB Amanah itu sendiri.

Bab IV yaitu penutup, yang berisi kesimpulan penelitian dan saran yang perlu diberikan kepada Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram sebagai bahan acuan dalam pengambilan kebijakan selanjutnya. Dan pada akhir skripsi juga akan dicantumkan daftar pustaka dan lampiran-lampirannya.



Perpustakaan UIN Mataram

BAB II

PEMBIAYAAN TAKE OVER BALE iB AMANAH DI BANK NTB SYARIAH KC PEJANGGIK

A. Profil Bank NTB Syariah

1. Sejarah Singkat PT. Bank NTB Syariah

Bank NTB Syariah merupakan Bank pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat bersama-sama dengan Pemerintah Kota/Kabupaten se-Nusa Tenggara Barat. Bank NTB syariah didirikan dan mulai beroperasi pada tanggal 5 Juli 1964 berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat No. 06 Tahun 1963 tentang pendirian Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat, beserta beberapa perubahannya disempurnahkan dengan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat No.08 Tahun 1984 tentang Bank Pembangunan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat No.01 Tahun 1993 tentang Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat. Perubahan Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas (PT) Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat tanggal 19 maret 1999.⁶²

Persiapan pendirian Bank NTB Syariah dilakukan oleh bapak H. Muhammad Syareh, S.H yang kemudian menjadi Direktur Utama pertama Bank NTB Syariah. Seiring dengan berjalannya waktu sesuai dengan periode masa jabatan hingga saat tahun 2014 Bapak H. Komari Subakir sebagai Direktur Utama periode tahun 2013-2017.⁶³

Perubahan Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas (PT) Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat tanggal 19 maret 1999. Peraturan dan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan perubahan status

⁶² Profil dan Produk PT. Bank NTB Syariah”, dalam <http://www.bankntbsyariah.co.id/> diakses tanggal 21 Maret 2022, Pukul 19.30 WITA.

⁶³ *Ibid.*

tersebut antara lain: berdasarkan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat 1 Nusa Tenggara Barat No. 07 Tahun 1999 tentang Perubahan Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas (PT) Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat tanggal 19 Maret 1999; Lembaran Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Barat No.05 tanggal 21 April 1999; Akta Pendirian No.22 tanggal 30 April 1999 dihadapan Samsaimun, S.H pengganti Abdullah, S.H. Notaris di Mataram; Surat pengesahan Menteri Hukum Dan Hak Azasi Manusia RI dengan Surat Keputusan No.C.8225.HT.01.01.Th.99 tanggal 5 Mei 1999; Akta pendirian/Anggaran Dasar tersebut telah dirubah sesuai Akta Perubahan No. 03 tanggal 03 Maret 2008, dibuat dihadapan Fikry Said, S.H. Notaris di Mataram; Persetujuan Menteri Hukum Dan Hak Azasi Manusia RI sesuai Surat Keputusan No.AHU.30716.AHA.01.02 tahun 2008 tanggal 6 Juni 2008; Akta pendirian/Anggaran Dasar tersebut terakhir dirubah dengan Akta Nomor 53 tanggal 9 Desember 2011 dibuat dihadapan Fikry Said, S.H. Notaris di Mataram;

SK Menteri Hukum dan HAM RI Tanggal 11 Januari 2012 Nomor: AHU 01707.AH.01.02 Tahun 2012 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat; Sesuai hasil keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 13 Juni 2016 yang menyetujui PT. Bank NTB Syariah melaksanakan konversi menjadi Bank NTB Syariah memberikan harapan baru bagi penguatan ekonomi kerakyatan yang berkeadilan di Nusa Tenggara Barat. Sesuai keputusan tersebut proses konversi Bank agar dilaksanakan melalui kajian komprehensif dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Alhamdulillah, proses konversi yang membutuhkan waktu selama hampir 2 (tahun) melahirkan Bank NTB Syariah resmi melakukan kegiatan operasional sesuai prinsip-prinsip syariah pada tanggal 24 September 2018, sesuai Keputusan Anggota Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor : Kep-

145/D.03/2018 tentang Pemberian Izin Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum Syariah PT Bank NTB Syariah menetapkan bahwa memberikan izin kepada PT Bank NTB Syariah yang berkedudukan di Mataram untuk melakukan perubahan kegiatan usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum Syariah dengan nama PT Bank NTB Syariah. Didirikan dengan tujuan untuk dapat menjadi Bank Syariah yang amanah, terkemuka dan pilihan masyarakat, memberikan semangat lebih bagi Bank NTB Syariah untuk dapat terus menyediakan layanan perbankan syariah untuk membantu masyarakat dalam transaksi perbankan syariah serta meningkatkan perekonomian daerah di Nusa Tenggara Barat.⁶⁴

Seiring dengan berjalannya waktu, Bank NTB Syariah terus berkembang hingga saat ini, menurut data 31 Desember 2020, Bank NTB Syariah memiliki kantor yang berjumlah 49 kantor yang terdiri dari 1 kantor pusat, 12 kantor cabang, 23 kantor cabang pembantu, 6 kantor kas dan 7 kantor pelayanan. Guna mendukung kualitas pelayanan Bank NTB syariah 203 ATM yang tersebar diseluruh Kota/Kabupaten se-NTB. Bank NTB Syariah didukung oleh karyawan dan karyawan perempuan berjumlah 1.265 orang.⁶⁵

2. Visi Misi PT. Bank NTB Syariah

a. Visi

Menjadi bank umum syariah yang amanah, terkemuka, dan pilihan masyarakat

b. Misi

- 1) Memberikan layanan prima dan menyediakan produk perbankan syariah yang inovatif yang sesuai kebutuhan nasabah.
- 2) Mengembangkan Sumber Daya Insani yang profesional dan sejahtera melalui penerapan sistem berbasis kinerja yang konsisten

⁶⁴ *Ibid.*, tanggal 22 Maret 2022, Pukul 16.30 WITA.

⁶⁵ *Ibid.*

- 3) Memperluas cakupan layanan untuk akses dan bertransaksi melalui penerapan teknologi yang handal.
 - 4) Memberikan kontribusi maksimal kepada pemegang saham dan meningkatkan peran kepedulian sosial.
 - 5) Mendorong pertumbuhan perekonomian daerah.⁶⁶
- c. Nilai Budaya PT. Bank NTB Syariah
- 1) Menjalankan Amanah dan Etika Syariah
 - a) Jujur, tulus dan ikhlas
 - b) Santun dan ramah
 - c) Kompeten dan bertanggungjawab.
 - 2) Memiliki Integritas dan Etos Kerja
 - a) Disiplin dan konsisten
 - b) Tangguh dan berdedikasi
 - 3) Melakukan Penyempurnaan Berkelanjutan
 - a) Kreatif dan inovatif
 - b) Selalu belajar dan mengembangkan diri
 - 4) Melaksanakan Sinergi dan Mencapai Tujuan
 - a) Empati dan proaktif
 - b) Produktif dan dinamis
 - c) Harmonis dan menghargai keragaman⁶⁷
3. Makna Logo Bank NTB Syariah



- a. Warna biru melambangkan sebuah pergerakan yang dinamis, menuju kearah yang lebih baik, berdasarkan pada

⁶⁶ *Dokumentasi*, Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram, dikutip tanggal 25 Maret 2022.

⁶⁷ *Ibid.*

- Trust*/kepercayaan, manajemen bersih, amanah dan teratur dengan dukungan TI yang baik.
- b. Warnah emas sebagai sebuah energy yang mampu menciptakan sebuah *harmonisasi* dan keseimbangan dari sebuah hubungan untuk kemakmuran bersama.
 - c. Visual keseluruhan logo didominasi tanda *Tick Mark* (centang) yang berarti “terpilih karena benar” dengan filosofi sebuah pertumbuhan/pergerakan dari kecil menuju besar.⁶⁸
4. Produk Dan Jasa Keuangan PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik
- a. Produk Simpanan
 - 1) Giro iB Amanah
 - 2) Simpeda iB Amanah
 - 3) Tambora iB Amanah
 - 4) Tambora Rencana iB Amanah
 - 5) Tambora Bisnis iB Amanah
 - 6) Tambora Prestise iB Amanah
 - 7) Taharah iB Amanah
 - 8) SimPle iB Amanah
 - 9) TabunganKu iB Amanah
 - 10) Deposito iB Amanah
 - b. Produk Pembiayaan
 - 1) Sejahtera iB Amanah
 - 2) Kendara iB Amanah
 - 3) Bale iB Amanah
 - 4) Multiguna iB Amanah
 - 5) Pembiayaan FLPP iB Amanah
 - 6) *Cash Collateral Financing*
 - 7) Tunas Sejahtera iB Amanah
 - 8) Modal Kerja iB Amanah
 - 9) Investasi iB Amanah
 - c. Layanan Jasa Keuangan
 - 1) Debit Card iB Amanah

⁶⁸ *Ibid.*

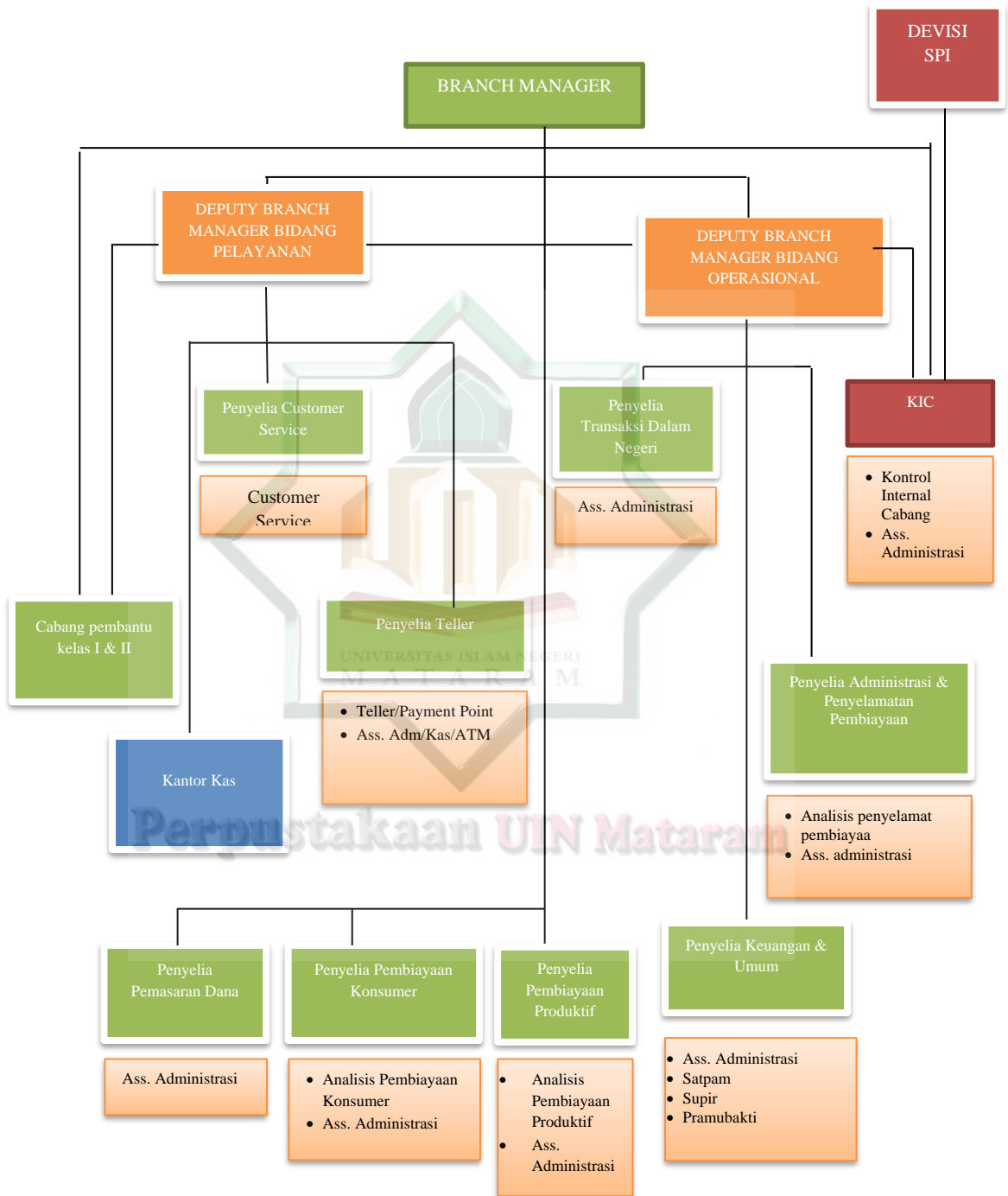
- 2) ATM iB Amanah
 - 3) Mobile Banking iB Amanah
 - 4) Layanan *Call Center*
 - 5) *Cash Management System (CSM)* iB Amanah
 - 6) Kas Daerah (KasDas) iB Amanah
 - 7) Jasa *Payroll* (JPP) iB Amanah
 - 8) SMS Notifikasi iB Amanah
 - 9) SMS Banking iB Amanah
 - 10) Virtual iB Amanah
 - 11) Auto Debit iB Amanah
 - 12) Bank Garansi iB Amanah
 - 13) SKB iB Amanah
 - 14) RTGS iB Amanah
 - 15) SKN iB Amanah
 - 16) MPNG3 iB Amanah⁶⁹
- d. Struktur Organisasi Bank NTB Syariah



Perpustakaan UIN Mataram

⁶⁹ *Ibid.*

Struktur Organisasi PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik



B. Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik

1. Perkembangan Produk Pembiayaan Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik

Bank NTB Syariah saat ini merupakan bank syariah yang berkembang sangat signifikan. Karena Bank NTB syariah adalah lembaga keuangan yang sudah memiliki kredibilitas yang baik di masyarakat dalam mengelola dana nasabah, dan selalu melakukan inovasi dalam menciptakan produk-produk baru agar lebih banyak masyarakat yang berminat.

Dari banyaknya perbankan syariah yang ada di Indonesia salah satu bank syariah yang memberikan alternatif dalam masalah pembiayaan konsumtif hunian dalam bentuk produk yaitu PT. Bank NTB Syariah. Beberapa produk pembiayaan konsumtif di antaranya Bale iB Amanah, Kendaraan iB Amanah, Sejahteraan iB Amanah, dan Serbaguna iB Amanah.

Sebagaimana hasil wawancara dengan Ibu Ida Farida selaku Penyelia Administrasi dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, bahwa:

Pembiayaan Bale iB Amanah merupakan pembiayaan konsumtif untuk kepemilikan Rumah, Villa, Apartemen, Ruko, Rumah Kantor, baik baru maupun *second*, pembelian Tanah Kavling siap bangun dengan luas maksimum s.d 10.000 m², membangun atau merenovasi rumah dengan jangka waktu menengah hingga panjang kepada warga Negara Indonesia yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Nusa Tenggara Barat. Produk Pembiayaan Bale iB Amanah memberika dua alternatif transaksi untuk nasabah, yaitu transaksi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah*.⁷⁰

⁷⁰ Ida Farida, (Penyelia Adm dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, tanggal 21 Maret 2022.

Pernyataan dari Ibu Ida Farida, diperkuat dengan salah satu pernyataan dari Bapak Dading Andi Kalbuadi selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yang mengungkapkan bahwa:

Produk Pembiayaan Bale iB Amanah memberika dua alternatif transaksi untuk nasabah, yaitu transaksi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah*. Sistem transaksi dapat di terapkan untuk pemilikan property baru, renovasi, maupun *take over* dari bank lain. Pembiayaan Bale iB Amanah ini juga merupaka salah satu produk konsumtif yang banyak diminati oleh nasabah.⁷¹

Hal senada yang disampaikan oleh ibu Baiq Miftahul Janna selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yang menyatakan bahwa:

Produk pembiayaan yang ditawarkan di Bank NTB Syariah dibagi menjadi dua pembiayaan yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif, untuk pembiayaan konsumtif terdiri dari Bale iB Amanah, Kendaraan iB Amanah, Sejahtera iB Amanah, dan Serbaguna iB Amanah, dan untuk produk yang paling banyak peminatnya yaitu produk Pembiayaan Bale iB Amanah karena produk Pembiayaan Bale iB Amanah merupak produk untuk kepemilikan property baru, renovasi, maupun *take over* dari bank lain.⁷²

Hasil wawancara dengan narasumber tersebut diperkuat dengan hasil observasi yang dilakukan peneliti selama berada di lokasi penelitian, peneliti menemukan beberapa produk konsumtif yang ditawarkan kepada nasabah di antaranya adalah sebagai berikut: Bale iB Amanah, Kendaraan iB

⁷¹ Dading Andi Kalbuadi, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

⁷² Baiq Miftahul Janna, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, tanggal 21 Maret 2022.

Amanah, Sejahtera iB Amanah, dan Serbaguna iB Amanah. Dan dilihat dari data jumlah nasabah pembiayaan Bale iB Amanah merupakan pembiayaan yang paling banyak peminatnya.⁷³

2. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik

Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* mulai direncanakan seiring dengan persiapan pelaksanaan konversi menjadi Bank NTB Syariah, dan mulai digunakan yaitu pada pertengahan Tahun 2019. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik ini diperuntukkan untuk nasabah yang ingin melakukan *take over*. Jenis produk yang biasa melakukan *take over* dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu: Rumah tinggal, Villa, Apartemen, Rumah Toko (Ruko), dan Rumah Kantor (Rukan).

Sebagai langkah awal dalam penelitian tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini, maka peneliti melihat dari jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Tabel 2.1

Jumlah Nasabah Produk Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik.

Tahun	Tahun 2019	Tahun 2020	Tahun 2021
Jumlah Nasabah	25 Nasabah	30 Nasabah	26 Nasabah

Sumber: Dokumentasi Bank NTB Syariah KC Pejanggik.

Tabel di atas merupakan jumlah nasabah produk Pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dari tahun 2019, 2020, dan 2021. Dilihat dari data tersebut dari tahun ke tahun nasabah produk pembiayaan

⁷³ *Observasi*, Bank NTB Syariah KC Pejanggik, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* mengalami perkembangan yang kurang baik karena pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di peruntukan untuk nasabah yang melakukan *take over* sehingga nasabah yang melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* masih sedikit, sebab nasabah kurang mengetahui tentang pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, Bank kurang mempromosikan produk pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, serta karena nasabah mengeluarkan biaya yang banyak untuk biaya administrasi dan notaris untuk melakukan *take over* asset tersebut. Dan kalau ada nasabah yang ingin membeli produk Bale iB Amanah maka akad yang digunakan yaitu *murabahah*.⁷⁴

Sebagaimana hasil wawancara dengan Ibu Ida Farida selaku Penyelia Administrasi dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, menyatakan bahwa:

Akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah di peruntukkan untuk nasabah yang ingin melakukan *take over*, yang di mana akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad kerja sama untuk kepemilikan asset dengan konsep kemitraan berkurang, porsi modal pihak bank akan berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembayaran secara angsuran. Pembayaran angsuran bulanan yang dilakukan oleh nasabah untuk menebus porsi modal nasabah atas obyek *musyarakah mutanaqisah*.⁷⁵

Hal senada yang disampaikan oleh ibu Baiq Miftahul Janna selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yang menyatakan bahwa:

Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariaiah KC Pejanggik di khususkan untuk

⁷⁴ Ida Farida, (Penyelia Adm dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

⁷⁵ *Ibid.*,

pembiayaan *take over*, akad *musyarakah mutanaqisah* itu merupakan kerjasama nasabah dan bank untuk kepemilikan asset yang di mana kepemilikan bank akan berkurang sampai menjadi 0% dan berpindah ke nasabah menjadi 100% dengan cara nasabah membayar biaya angsuran bulanan.⁷⁶

Dari penjelasan kedua narasumber di atas di perjelas lagi oleh Pak Dading Andi Kalbuadi selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan di Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yang menyatakan bahwa:

Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik digunakan untuk pembiayaan *take over*, yang di mana nasabah mengajukan permohonan pembiayaan di Bank NTB Syariah KC Pejanggik untuk melakukan *take over* dari bank konvensional/bank syariah lain. Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ialah pembiayaan kemitraan berbentuk bagi hasil antara nasabah dan bank dalam rangka kepemilikan asset tertentu yang dimiliki bersama, di mana porsi modal pihak bank akan berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembayaran agsuran. Bagi hasil antara bank dan nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas asset bersama tersebut, berupa pendapatan *ujrah* dari penyewa asset dengan sewa sesuai *nisbah* bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.⁷⁷

Dari penjelasan narasumber di atas dijelaskan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah digunakan untuk produk yang melakukan *take over* dari Bank lain. Akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik merupakan akad kerjasama nasabah dan bank

⁷⁶ Baiq Miftahul Janna, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

⁷⁷ Dading Andi Kalbuadi, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

dengan konsep kemitraan berkurang, porsi modal bank akan berkurang secara bertahap sampai menjadi 0% dan beralih ke pihak nasabah dengan cara bertahap sampai menjadi 100% milik nasabah, dengan cara nasabah membayar angsuran bulanan, pembayar angsuran bulan yang dilakukan oleh nasabah untuk menebus porsi modal nasabah atas obyek *musyarakah mutanaqisah*.

Peneliti melakukan wawancara dengan Pak Dading Andi Kalbuadi selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik terkait prosedur pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik yaitu pertama karena di Bank NTB Syariah menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk produk yang *take over* maka pihak nasabah sebelumnya sudah melakukan pembiayaan di lembaga keuangan lain, Kedua Bank melakukan pelunasan sisa kewajiban nasabah di lembaga keuangan yang sebelumnya, Ketiga setelah melakukan pembiayaan di Bank NTB Syariah maka Bank wajib menjual porsinya secara bertahap, dan nasabah wajib membayar secara bertahap. Setelah pelunasan pembayaran, seluruh porsi modal bank beralih seluruhnya kepada nasabah. Kemudian asset *musyarakah mutanaqisah* dapat di *ijarahkan* kepada nasabah. Apabila asset *musyarakah mutanaqisah* menjadi objek *ijarah*, maka nasabah dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakatin. Keuntungan yang diperoleh dari nominal *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad. Apabila pihak nasabah dan bank bersepakat untuk menyewakan kepada pihak ketiga maka biaya sewa tersebut dibagi hasilkan sesuai proporsi modal dari masing-masing pihak. Untuk terjadinya kerusakan maka di tanggung oleh pihak asuransi apabila kerugian tersebut terjadi karena kebakaran, untuk kerusakan lain ditanggung bersama sesuai dengan porsi kepemilikan.⁷⁸

⁷⁸ *Ibid.*, Tanggal 25 Maret 2022.

Peneliti melakukan wawancara langsung dengan Ibu Baiq Miftahul Janna selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik terkait dengan status kepemilikan terhadap aset pada saat melakukan pembiayaan, penjelasannya yaitu:

Karena nasabah melakukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* maka untuk kepemilikan aset itu menjadi kepemilikan bersama sesuai dengan porsi masing-masing pihak atas aset tersebut, yaitu pihak bank dan nasabah yang melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.⁷⁹

Pernyataan dari narasumber di atas di pertegas lagi dengan hasil wawancara langsung dengan Pak Dading Andi Kalbuadi selaku Asistent Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik terkait dengan status kepemilikan terhadap aset pada saat melakukan pembiayaan, penjelasannya yaitu:

Karena akad *musyarakah mutanaqisah* ialah *sharing asset* di mana dasar dari pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* adalah sewa menyewa, nanti nasabah akan memberikan atau menjual porsinya kepada pihak Bank NTB Syariah, maka nasabah akan menyewa porsi yang dijual tersebut ke bank sampai porsi bank berakhir atau 0%. Maka kepemilikan aset tersebut yaitu kepemilikan berdua karena sama-sama memiliki porsi atas aset tersebut.⁸⁰

Penelit melakukan wawancara lagi dengan Pak Dading Andi Kalbuadi selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik terkait perhitungan *ujrah* akad *musyarakah mutanaqisah* pada

⁷⁹ Baiq Miftahul Janna, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 25 Maret 2022.

⁸⁰ Dading Andi Kalbuadi, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 25 Maret 2022.

pembiayaan Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yaitu:

Perhitungan *ujrah* sudah di tentukan di awal akad, hal tersebut dilakukan supaya tidak terjadi kesalah pahaman antara pihak nasabah terhadap pihak bank, yang akan merugikan salah satu pihak. Untuk biaya angsuran tiap bulannya tidak mengalami perubahan dan nominalnya sama sampai akhir masa akad.⁸¹

Terkait pemberian modal pada pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yaitu modal akan di cairkan apabila syarat sudah terpenuhi dan bank sudah menganalisis terkait data nasabah di BI *checking* dan cek di situs OJK. Serta Modal dicairkan apabila nasabah sudah melakukan pembiayaan atau sudah melakukan pembayaran sebagian harga properti di lembaga keuangan sebelumnya, misalkan harga properti di bank sebelumnya 200 Juta dan nasabah baru membayar 50 Juta atau minimal sudah melakukan pembayaran 10% maka nasabah melakukan *take over* ke Bank NTB Syariah sebesar 150 juta. Karena *musyarakah mutanaqisah* bukan jual beli tetapi *sharing asset* yaitu membayar sebagian asset dari si nasabah di bank sebelumnya tadi, jadi perhitungannya 75% : 25% pada saat sudah lunasnya seluruh pembiayaan tersebut maka asset tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya karena nasabah sudah membayar porsi kepemilikan Bank NTB Syariah.⁸²

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber di atas maka peneliti menarik kesimpulan bahwa pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah di khususnya untuk *take over*, maka pembiayaan akan dilaksanakan apabila nasabah sudah melakukan pembiayaan di bank lain sebelumnya, dan Bank NTB Syariah akan melunasi tunggakan nasabah ke bank sebelumnya sesuai besarnya sisa

⁸¹ *Ibid.*

⁸² *Ibid.*

nominal pembiayaan yang belum di lunasi oleh nasabah, serta nasabah akan membayar porsi kepemilikan Bank NTB Syariah dengan cara mengangsur sampai porsi kepemilikan Bank NTB Syariah berakhir. Pihak Bank NTB Syariah akan melunasi tunggakan nasabah di bank sebelumnya atau memberikan modal kepada nasabah apabila syarat telah terpenuhi dan bank sudah melakukan analisis kelayakan nasabah. Untuk status kepemilikan ialah milik bersama, pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* angsuran bulanan tidak berubah-ubah sampai asset tersebut seutuhnya menjadi milik nasabah.

Dilihat dari hasil penjelasan narasumber di atas, maka peneliti memperkuat lagi terkait akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik dengan melakukan wawancara dengan nasabah Bank NTB Syariah KC Pejanggik yang melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan uraian data dari dua narasumber yang akan dijadikan informan penelitian. Berikut pernyataan dari kedua narasumber:

- a. Bapak MJ Selaku Nasabah Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Peneliti melakukan wawancara dengan Bapak MJ selaku nasabah produk Bale iB Amanah (Rumah) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank NTB Syariah KC Pejanggik terkait kapan mulai melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dan tanggapan beliau terkait pembiayaan tersebut, berikut pernyataan nya:

Alhamdulillah saya sudah melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah ini sudah berjalan 2 tahun, pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* membantu saya dari awalnya saya melakukan pembiayaan KPR di bank konvensional dan melakukan pengalihan pembayaran ke bank syariah ini, karena saya ingin mengalihkan transaksi non syariah yang telah saya

lakukan ke transaksi yang sesuai dengan syariah. Saya sudah melakukan pembayar di bank sebelumnya 25% dan 75% nya saya mengalihkan pembayar ke Bank NTB Syariah.⁸³

Peneliti mengajukan kembali pertanyaan kepada Bapak MJ selaku nasabah produk Bale iB Amanah (Rumah) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank NTB Syariah KC Pejanggik terkait bagaimana proses pembiayaan tersebut, berikut pernyataan nya:

Secara umum pelaksanaannya itu, pertama Bank NTB Syariah ini akan melakukan pelunasan pembiayaan ke bank sebelumnya apabila seluruh persyaratan yang telah saya ajukan sudah lengkap dan bank sudah melakukan analisis kelayakan untuk di berikan pembiayaan. Kedua Bank melakukan pelunasan ke bank lain dengan cara pihak Bank NTB Syariah mentrasfer ke rekening saya dan saya melakukan pelunasan pembayaran ke bank sebelumnya, dengan catatan saya harus membawa bukti pelunasan dan sertifikat bangunan ke Bank NTB Syariah. Ketiga untuk memiliki rumah tersebut secara utuh saya harus membayar sewa atau angsuran tiap bulan sesuai dengan kesepakatan bersama-sama sampai porsi kepemilikan bank 75% tersebut beralih ke pihak saya seutuhnya. Dan apabila saya dan bank bersepakat ingin menyewakan rumah tersebut kepada pihak ketiga maka besarnya nominal biaya sewa dari pihak ketiga tersebut di bagi oleh nasabah dan bank sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing dari rumah tersebut, tetapi saya tidak menyewakan ke pihak ketiga.⁸⁴

⁸³ Bapak MJ, (Nasabah Produk Bale iB Amanah (rumah) Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *wawancara*, Mataram, 23 Maret 2022.

⁸⁴ *Ibid.*

Peneliti mengajukan pertanyaan lagi kepada Bapak MJ selaku nasabah produk Bale iB Amanah (Rumah) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank NTB Syariah KC Pejanggik terkait bagaimana dengan biaya sewa dan terkait apabila terjadi kerusakan, berikut pernyataannya:

Untuk pembayaran agsuran biaya sewa tiap bulannya tetap, tidak ada perubahan sampai porsi kepemilikan bank beralih ke saya. Dan terkait kepemilikan rumah tersebut yaitu milik bersama karena saya dan bank sama-sama memiliki hak terhadap rumah tersebut, dan untuk biaya administrasi dan notaris di tanggung oleh saya sendiri, kalau terkait kerusakan ditanggung bersama tapi di kecualikan kalau kerusakan akibat kelalain saya mbak, apabila kerusakan tersebut akibat dari musibah kebakaran maka di tanggung oleh pihak asuransi karena pada saat sebelum akad ada pengasuransian.⁸⁵

- b. Bapak EM Selaku Nasabah Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Bank NTB Syariah KC Pejanggik.

Peneliti melakukan wawancara dengan Bapak EM selaku nasabah produk Bale iB Amanah (Ruko) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank NTB Syariah KC Pejanggik, terkait kapan mulai melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarkah mutanaqisah* dan tanggapan beliau terkait pebiayaan tersebut, berikut pernyataannya:

Saya sudah melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarkah mutanaqisah* di Bank ini sudah berjalan 1 tahun, awalnya saya melakukan pembiayaan di bank konvensional dan melakukan pengalihan pembayaran ke bank syariah ini, karena saya ingin berhijrah kebank syariah dan

⁸⁵ *Ibid.*

menghindari besarnya bunga di bank konvensional. Saya sudah melakukan pembayaran di bank sebelumnya 20% dan 80% nya saya mengalihkan pembayar ke Bank NTB Syariah ini.⁸⁶

Peneliti mengajukan kembali pertanyaan kepada Bapak EM selaku nasabah produk Bale iB Amanah (Ruko) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank NTB Syariah KC Pejanggik terkait bagaimana proses pembiayaan tersebut, berikut pernyataan nya:

Karena saya melakukan pengalihan pembayaran maka Proses pembiayaannya yaitu bank melunasi pembiayaan nasabah di bank sebelumnya, maka Bank NTB Syariah ini harus melihat dulu seluruh persyaratan yang telah saya ajukan sudah lengkap dan pihak bank sudah melakukan analisis kelayakan untuk di berikan pembiayaan. Bank NTB Syariah melakukan pelunasan ke bank sebelumnya dengan cara pihak Bank NTB Syariah mentrasfer ke rekening saya dan saya melakukan pelunasan pembayaran ke bank sebelumnya, dan saya harus membawa bukti pelunasan dan sertifikat bangunan tersebut ke Bank NTB Syariah. Dan saya harus membayar angsuran setiap bulan untuk memiliki ruko tersebut secara utuh, membayar angsuran tiap bulan sesuai dengan kesempatan bersama-sama sampai porsi kepemilikan bank 80% tersebut beralih ke pihak saya seutuhnya.⁸⁷

Peneliti mengajukan pertanyaan lagi kepada Bapak EM selaku nasabah produk Bale iB Amanah (Ruko) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank NTB Syariah KC Pejanggik terkait bagaimana dengan biaya sewa dan terkait apabila terjadi kerusakan, berikut pernyataannya:

⁸⁶ Bapak EM, (Nasabah Produk Bale iB Amanah (rumah) Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *wawancara*, Mataram, 24 Maret 2022.

⁸⁷ *Ibid.*

Terkait biaya sewa dilihat dari proporsi kepemilikan terhadap Ruko, karena saya dan bank bersepakat untuk menyewakan ke pihak ketiga maka nominal biaya sewa dari pihak ketiga tersebut di bagi ke saya dan bank sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing dari ruko tersebut, yaitu 80% biaya sewa untuk bank dan 20% untuk nasabah. Besarnya angsuran bulanan yang dibayar oleh saya akan dikurangi dengan biaya sewa dari pihak ketiga untuk porsi modal saya. Untuk pembayaran agsuran biaya sewa tiap bulan nya tetap, tidak ada perubahan sampai porsi kepemilikan bank beralih ke saya. Dan terkait kepemilikan ruko tersebut yaitu milik bersama karena saya dan bank sama-sama memiliki porsi modal terhadap ruko tersebut, terkait kerusakan akibat dari musibah kebakaran maka di tanggung oleh pihak asuransi karena pada saat sebelum akad ada pengasuransian.⁸⁸

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan kedua nasabah di atas maka peneliti bisa menarik kesimpulan bahwa pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejangik digunakan untuk nasabah yang melakukan pengalihan pembiayaan (*take over*) dari bank konvensional ke Bank NTB Syariah tersebut. Bank NTB Syariah akan melunasi pembiayaan nasabah di bank konvensional tetapi dikecualikan untuk biaya admnistrasi di tanggung oleh nasabah, apabila persyaratan nasabah sudah terpenuhi dan pihak bank sudah menganalisis kelayakan nasabah untuk di berikan pembiayaan, maka Bank NTB Syariah dan nasabah melakukan kerjasama untuk kepemilikan asset tersebut dengan sama-sama memiliki modal terhadap asset tersebut. Mereka menyatakan untuk memilki asset tersebut secara

⁸⁸ *Ibid.*

keseluruhan maka mereka harus melunasi porsi nasabah dengan cara mengangsur biaya sewa tiap bulan sampai porsi bank berakhir. Angsuran biaya sewa yang di bayar oleh nasabah tiap bulan nominalnya tetap sama sampai akad berakhir atau porsi bank berpindah secara utuh ke pihak nasabah. Dan terkait dengan tanggungan kerusakan, di tanggung bersama akan tetapi dikecualikan kalau kerusakan diakibatkan dari nasabah ditanggung oleh nasabah sendiri, apabila kerusakan tersebut akibat dari musibah kebakaran maka di tanggung oleh pihak asuransi karena pada saat sebelum akad ada pengasuransian.

3. Prosedur Pengajuan Pembiayaan *Take Over Bale iB Amanah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik
 - a. Persyaratan Pembiayaan Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Bank NTB Syariah KC Pejanggik merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang memberikan alternatif kepada nasabah untuk memiliki hunian syariaiah yang diinginkan. Dalam memberikan pembiayaan, Bank NTB Syariah KC Pejanggik memberikan persyaratan dan ketentuan untuk nasabah yang ingin melakukan pembiayaan dengan produk pembiayaan Bale iB Amanah. Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Bank NTB Syariah KC Pejanggik antara lain:⁸⁹

- 1) Persyaratan Umum
 - a) Formulir Permohonan Pembiayaan
 - b) Pas foto terbaru Nasabah dan Pasangan ukuran 4×6 (1 lembar)
 - c) Fotocopy E-KTP Nasabah dan Pasangan
 - d) Fotocopy Kartu Keluarga
 - e) Fotocopy Akta Nikah/cerai/ keterangan belum menikah

⁸⁹ *Dokumentasi*, Bank NTB Syariah KC Pejanggik, Mataram, Tanggal 22 Maret 2022.

- f) Surat Pernyataan
 - g) Surat Pernyataan Persetujuan dari Pasangan (bagi yang sudah menikah)
 - h) Surat penawaran pembelian dari Penjual/Developer
 - i) Bukti kepemilikan agunan dan IMB atas bangunan yang akan dibeli serta dokumen terkait lainnya.
 - j) Bukti pelunasan PBB Terakhir
 - k) Rencana Anggaran Biaya (RAB)
- 2) Persyaratan Tambahan
- a) Nasabah Berpenghasilan Tetap
 - (1) Buku tabungan dengan mutase 3 bulan terakhir
 - (2) Slip gaji terakhir atau bukti penghasilan lain nasabah dan pasangan (untuk *join income*)
 - (3) Surat keterangan masa kerja yang ditandatangani atasan Nasabah
 - (4) Fotocopy SK Pengangkatan sebagai PNS dan CASN menggunakan surat keterangan sebagai CASN dari instansi/atasan
 - (5) Fotocopy SK Jabatan/Pangkat/Golongan Terakhir
 - b) Nasabah Profesioanal
 - (1) Copy kartu keanggotaan Profesi
 - (2) Copy surat ijin untuk aktivitas keprofesian
 - (3) Laporan keuangan atas catatan keuangan atas aktivitas keprofesian
 - c) Nasabah Pengusaha
 - (1) SKU dari Pemerintah Daerah setempat untuk permohonan s/d Rp. 250 juta.
 - (2) SIUP atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP) untuk permohonan di atas Rp. 250 juta.
 - (3) Akta Pendirian dan Akta Perubahan (apabila ada) untuk melihat kepemilikan saham dan kepengurusan Perusahaan.
 - (4) Surat Pengesahan Akta Pendirian dan surat perubahan (apabila ada) dari Kemenkumham.
 - (5) Catatan/Laporan Keuangan Perbulan

b. Persyaratan Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Bank NTB Syariah KC Pejanggik ialah salah satu perbankan syariah yang memberikan alternatif kepada nasabah yang ingin melakukan *take over* ke Bank NTB Syariah, dari produk KPR di bank konvensional ke produk Bale iB Amanah di bank NTB Syariah dengan menggunakan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, untuk mendapatkan hasil penelitian mengenai persyaratan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank NTB Syariah KC Pejanggik, maka peneliti akan menguraikan data dari hasil wawancara dengan Penyelian Adm dan Penyelamatan Pembiayaan.

Menurut hasil wawancara dengan Pak Dading Andi Kalbuadi Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, Bank NTB Syariah memiliki beberapa persyaratan untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut, menyatakan:

Persyaratan sama seperti persyaratan yang ada di pembiayaan Bale iB Amanah secara umum itu, tetapi karena akad *musyarakah mutanaqisah* di khususkan produk pembiayaan *take over* maka syarat utama nya yaitu sertifikat bangunan/tanah.”⁹⁰

Selain dari persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah, bank NTB Syariah KC Pejanggik juga memiliki kriteria khusus untuk nasabah yang ingin melakukan pembiayaan *take over* dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, antara lain:⁹¹

- 1) Nasabah sudah membeli asset menggunakan jasa pembiayaan dari lembaga keuangan lain.
- 2) Secara perbankan nasabah layak mendapatkan pembiayaan, dengan cara pihak bank melakukan

⁹⁰ Dading Andi Kalbuadi, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

⁹¹ *Ibid.*

survey bank *checking* pada bank awal dan BI *checking* terlebih dahulu untuk memastikan kebenaran hutang, jaminan dan kelancaran pembacaran dari calon nasabah.

Hal senada yang disampaikan oleh ibu Baiq Miftahul Janna selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yang menyatakan bahwa:

Untuk persyaratan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* sama saja dengan persyaratan untuk pembiayaan Bale iB Amanah secara umum, yang diutamakan itu harus ada sertifikat bangunan/tanah dari asset yang ingin di lakukan *take over* ke bank NTB Syariah KC Pejanggik melalui akad *musyarakah mutanaqisah* ini.⁹²

Bank NTB Syariah KC Pejanggik memiliki kriteria khusus untuk nasabah yang ingin melakukan pembiayaan *take over* dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, yaitu:

Pertama nasabah sudah melakukan pembelian asset dengan menggunakan jasa pembiayaan dari bank lain, kedua nasabah bebas dari hutang atau tunggakan di bank lain selain di bank yang pertama dia membeli asset.⁹³

Pernyataan dari kedua narasumber sebelumnya diperkuat oleh pernyataan dari Ibu Ida Farida selaku Penyelia Administrasi dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, bahwa Bank NTB Syariah memiliki beberapa persyaratan untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut, menyatakan:

⁹² Baiq Miftahul Janna, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

⁹³ *Ibid.*

Karena pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di khususkan untuk produk *take over* maka untuk persyaratan pembiayaan ini seperti persyaratan pembiayaan Bale iB Amanah pada umumnya, karena produk tersebut *take over* maka harus ada sertifikat bangunan/tanah yang ingin di *take over* dan bukti sisa *outstanding* bank lain (fasilitas *take over*).⁹⁴

Selain dari persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah, Bank NTB Syariah KC Pejanggik juga memiliki kriteria khusus untuk nasabah yang ingin melakukan pembiayaan *take over* dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, antara lain Nasabah sudah membeli asset menggunakan jasa pembiayaan dari lembaga keuangan lain dan secara perbankan nasabah layak mendapatkan pembiayaan, dengan cara pihak bank melakukan survey bank *checking* pada bank awal dan BI *checking* terlebih dahulu untuk memastikan kebenaran hutang, jaminan dan kelancaran pembacaran dari calon nasabah.⁹⁵

Berdasarkan hasil wawancara narasumber di atas peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa persyaratan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik sama seperti persyaratan Bale iB Amanah pada umumnya yaitu harus melengkapi syarat administrasi dengan kriteria yang sangat diperhatikan oleh pihak bank yang nantinya akan dilakukan tahap analisis untuk dinyatakan bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan, dan karena akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan untuk *take over* maka persyaratan utama nya itu harus ada sertifikat bangunan/tanah dari asset yang ingin di lakukan *take over* ke bank NTB Syariah KC

⁹⁴ Ida Farida, (Penyelia Adm dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

⁹⁵ *Ibid.*

Pejanggik dan nasabah sudah melakukan pembayar pembiayaan sebagian di bank sebelumnya.

- c. Target Customer dan Agunan pada Produk Pembiayaan Bale iB Amanah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di PT. Bank NTB Syariah.

Di Bank NTB Syariah KC Pejanggik memiliki target customer untuk produk Pembiayaan Bale iB Amanah target customer dijadikan pertimbangan oleh bank untuk memilih sekelompok yang menjadi sasaran dalam produk yang dijalankan tersebut dan disertakan dengan agunan.

Target customer untuk pembiayaan Bale iB Amanah terdiri dari pegawai yang berpenghasilan tetap seperti Aparatur Sipil Negara (ASN), Anggota DPRD Kota/Kabupaten, Pimpinan Daerah, Karyawan tetap BUMN/BUMD/Perusahaan Swasta Nasional/Asing, Pengusaha/Wirausaha, (perorangan yang mempunyai usaha yang jelas dan pasti), dan Profesional. Dan untuk agunannya yaitu agunan pokok yang meliputi pegawai yang berpenghasilan tetap menggunakan gaji pegawai aktif/pensiunan yang disalurkan melalui PT. Bank NTB Syariah, dan bagi professional dan pengusaha menggunakan Tanah dan Bagunan diatasnya. Dan untuk agunan tambahan yaitu Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas rumah yang dibeli/renovasi/dibangun”.⁹⁶

- d. Maksimum Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Menurut hasil wawancara dengan Pak Dading Andi Kalbuadi selaku Asisten Administrasi Penyelamat Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yang mengungkapkan bahwa:

⁹⁶ *Dokumentasi*, Bank NTB Syariah KC Pejanggik, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

Maksimum pembiayaan yang diberikan oleh bank NTB Syariah KC Pejanggik untuk pembiayaan Bale iB Amanah yaitu untuk pembelian atau pembagunan rumah minimal Rp. 100 juta s.d Rp. 5 Milyar, dan untuk pembelian tanah kavling siap bangun dan renovasi rumah Rp. 50 juta s.d Rp. 1 Milyar. Dengan jangka waktu maksimal 20 tahun dan untuk tanah kavling siap bangun maksimal 10 Tahun.⁹⁷

Untuk pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yang di mana jangka waktu sampai 20 Tahun dan jumlah nominal pembiayaan tergantung dari permintaan nasabah dan kemampuan nasabah yang dilihat dari gaji/pendapatan nasabah tiap bulan. Untuk proses pengajuan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* membutuhkan waktu tergantung dari kelengkapan berkas nasabah dan maksimal proses pengajuan tersebut 14 hari kerja.⁹⁸

Hal senada yang disampaikan oleh ibu Baiq Miftahul Janna selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yang menyatakan bahwa:

Secara umum pembiayaan Bale iB Amanah di NTB Syariah KC Pejanggik memiliki maksimum pembiayaan yang diberikan yaitu untuk pembelian atau pembagunan rumah minimal Rp. 100 juta s.d Rp. 5 Milyar, dan untuk pembelian tanah kavling siap bangun dan renovasi rumah Rp. 50 juta s.d Rp. 1 Milyar. Dengan jangka waktu maksimal 2 tahun dan untuk tanah kavling siap bangun maksimal 10 Tahun. Dan untuk pembiayaan yang melakukan *take over* di pembiayaan Bale iB Amanah maksimum pembiayaan

⁹⁷ Dading Andi Kalbuadi, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

⁹⁸ *Ibid.*

yang diberikan yaitu minimal 50 juta ata s.d besarnya permintaan nasabah.⁹⁹

Untuk jangka waktu dan besarnya nominal pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik, yaitu jangka waktu sampai 20 Tahun dan jumlah nominal pembiayaan tergantung dari permintaan nasabah dan kemampuan nasabah yang dilihat dari gaji/pendapatan nasabah tiap bulan, biasanya minimal 50 juta sampai dengan 5 milyar. Dan untuk proses pengajuan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* membutuhkan waktu tergantung dari kelengkapan berkas nasabah dan maksimal proses pengajuan tersebut 14 hari kerja.¹⁰⁰

Berdasarkan hasil wawancara dari narasumber di atas dapat disimpulkan bahwa maksimum Pembiayaan Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik yaitu untuk pembelian atau pembagunan rumah minimal Rp. 100 juta s.d Rp. 5 Milyar, dan untuk pembelian tanah kavling siap bangun dan renovasi rumah Rp. 50 juta s.d Rp. 1 Milyar. Dengan jangka waktu maksimal 20 tahun dan untuk tanah kavling siap bangun maksimal 10 Tahun. Dan untuk pembiayaan *take over* di pembiayaan Bale iB Amanah maksimum pembiayaan yang diberikan yaitu minimal 50 juta s.d besarnya permintaan nasabah.

e. Perhitungan Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Perhitungan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik yaitu:¹⁰¹

⁹⁹ Baiq Miftahul Janna, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Dading Andi Kalbuadi, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 25 Maret 2022.

- 1) Misalkan rumah yang jadi objek akad harganya 200 Juta, saat melakukan *take over* nasabah sudah melakukan pembayaran terlebih dahulu 50 Juta, dan untuk 150 juta tersebut nasabah melakukan *take over* ke Bank NTB Syariah KC Pejanggik. Maka porsi bank atas rumah tersebut 150 Juta (75%) dan porsi nasabah 50 Juta (25%).
- 2) Pihak bank akan memberikan pilihan kepada nasabah untuk menyewakan rumah tersebut ke pihak ketiga atau tidak, apabila nasabah ingin menyewakan untuk diri sendiri dengan jangka waktu 5 tahun, maka nasabah akan menyewa porsi bank selama 5 tahun dengan cara pembayaran angsuran.
- 3) Karena nasabah melakukan sewa menyewa dengan pihak bank maka bank menetapkan harga porsi nya Rp.193.445.103 kepada nasabah, karena nilai kurs semakin lama semakin naik turun. Apabila nasabah bersepakat maka nominal tersebut yang dituangkan dalam akad.
- 4) Nasabah harus membayar Rp.193.445.103 selama 5 tahun (60 bulan) dengan besar nominal yang di angsur tiap bulan Rp. 3.224.085 sampai berakhirnya masa akad. Pembayaran angsuran tersebut merupakan gabungan dari pembayaran *hishshah* dan *ujrah*.

Apabila pihak bank dan nasabah setuju menyewakan kepada pihak ketiga maka perhitungannya:

1. Harga rumah 200.000.000 (100%)
2. Porsi Bank 150.000.000 (75%)
3. Porsi Nasabah 50.000.000 (25%)
4. Jangka Waktu Pembiayaan 60 bulan (5 Tahun)
5. Agsuran Perbulan untuk membayar *Hishshah*/Porsi Bank yaitu: $150.000.000/60 = 2.500.000$
6. Harga Sewa Rumah Perbulan yaitu 1.000.000, nominal tersebut di bagi hasil antaran bank dan nasabah sesuai

dengan porsi kepemilikan yaitu 750.000 (75%) untuk porsi bank, dan 250.000 (25%) untuk nasabah.

7. Nominal bagi hasil dari biaya sewa pihak ketiga untuk nasabah digunakan untuk pembayaran *hishshah* yaitu 2.500.000 membayar *hishshah* perbulan di kurangi dengan 250.000 dari hasil bagi hasil atas *ujrah* dari pihak ketiga.



Perpustakaan UIN Mataram

BAB III

ANALISIS FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN *TAKE OVER* BALE iB AMANAH DI BANK NTB SYARIAH KC PEJANGGIK

A. Pelaksanaan Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Pembiayaan kepemilikan rumah atau di Bank NTB Syariah dikenal dengan pembiayaan Bale iB Amanah merupakan salah satu produk pembiayaan konsumtif yang ada di Bank NTB Syariah, yang dalam pelaksanaannya memiliki berbagai sistem akad, yang diantaranya akad *musyarakah mutanaqisah*.

Pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* mulai direncanakan seiring dengan persiapan pelaksanaan konversi menjadi Bank NTB Syariah, dan mulai digunakan yaitu pada pertengahan Tahun 2019. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik ini diperuntukkan untuk nasabah yang ingin melakukan *take over*. Jenis produk yang biasa melakukan *take over* dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu: Rumah tinggal, Villa, Apartemen, Rumah Toko (Ruko), dan Rumah Kantor (Rukan).

Pembiayaan *take over* adalah pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan terhadap seorang nasabah yang telah mengambil KPR ke bank konvensional atau lembaga keuangan lainnya lalu berkeinginan pindah ke bank syariah atau lembaga keuangan syariah. Untuk menyelesaikan kasus tersebut, maka dapat digunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.¹⁰² Dengan adanya pembiayaan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan konsumtif Bale iB Amanah ini nasabah yang ingin mengalihkan pembiayaan kepemilikan asset dari bank konvensional

¹⁰² M. Ridwan, dan Syahrudin, Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah...*, hlm. 115.

ke bank syariah tetap dapat mewujudkan keinginannya, dengan minimal sudah melakukan pembayaran kredit di bank konvensional 10% dari total harga asset yang ingin di beli. Dan apabila nasabah melakukan *take over* ke bank syariah maka sebagian porsi atas asset tersebut milik bank syariah karena bank syariah sudah melunasi kredit nasabah di bank konvensional.

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejangik ialah bentuk pembiayaan kemitraan berbentuk bagi hasil antara nasabah dan bank dalam rangka untuk kepemilikan asset tertentu yang dimiliki bersama, di mana porsi modal pihak bank akan berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembayaran agsuran. Bagi hasil antara bank dan nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas asset bersama tersebut, berupa pendapatan *ujrah* dari penyewa asset dengan sewa sesuai *nisbah* bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

Menurut Nadrattuzaman Hosen ada beberapa tahapan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang, yaitu:¹⁰³

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/ pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, yang diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administrasi pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang lebih ditentukan dalam pembiayaan syariah.
2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan

¹⁰³ Nadrattuzaman Hosen, "*Musyarakah Mutanaqisah*" ..., hlm. 54

pembiayaan yang didalamnya antara lain: spesifikasi barang yang disepakati, harga barang, jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan, jangka waktu pelunasan pembiayaan, cara pelunasan (modal angsuran), dan besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.

4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam surat persetujuan pembiayaan tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
5. Dilakukan akad *musyarakah mutanaqisah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjual belikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Dalam melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di bank NTB Syariah ada beberapa tahapan yang harus di lakukan, yaitu:

1. Tahap pertama ialah wawancara nasabah oleh bagian pihak bank untuk mengetahui tujuan dan kemampuan nasabah
2. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan di Bank NTB Syariah KC Pejanggik dengan melengkapi persyaratan dan mengisi formulir pengajuan pembiayaan.
3. Proses analisis kelayakan nasabah, terkait kelengkapan persyaratan, kemampuan membayar nasabah, dan BI *checking* terlebih dahulu untuk memastikan tunggakan, jaminan, dan kelancaran pembayaran calon nasabah.
4. Proses taksasi, proses ini dilakukan untuk menghitung jumlah jaminan yang dapat diberikan oleh calon nasabah untuk menyelesaikan pembayaran.
5. Setelah diproses data akan diajukan ke pimpinan bank mengenai disetujui tidaknya pembiayaan tersebut.
6. Selanjutnya proses penandatanganan perjanjian pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* akan dilakukan apabila rincian total kewajiban calon nasabah yang akan di *take over*, menerima copy bukti kepemilikan agunan (sertifikat) yang telah diteliti

keabsahannya, dan bank menerima surat pernyataan dari nasabah yang menyatakan nasabah bersedia untuk menandatangani akta pengikatan atas tanah agunan pembiayaan dengan hak tanggungan.

7. Selanjutnya adalah proses akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan antara nasabah dan pihak bank.
8. Tahap terakhir adalah realisasi pembayaran. Dana akan dicairkan ke rekening nasabah dan nasabah melakukan kewajiban membayar tunggakan di bank sebelumnya, dan bukti pelunasan diantar ke bank NTB Syariah beserta sertifikat asset yang menjadi objek pembiayaan.

Pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik terkait persyaratan nasabah untuk melakukan pembiayaan tersebut telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur dengan adanya pengajuan permohonan pembiayaan, analisis pembiayaan, persetujuan pembiayaan, akad pembiayaan, pencairan pembiayaan, dan administrasi pembiayaan.

Dalam standar produk *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah* yang dikeluarkan oleh OJK dijelaskan terkait standar *take over*, standar tersebut merupakan salah satu tujuan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang ditujukan untuk mengambil alih pembiayaan kepemilikan properti atau pembiayaan sejenisnya dari lembaga keuangan lainnya dengan maksimum limit pembiayaan sebesar *outstanding* terakhir di lembaga keuangan asal dan plafon maksimum sesuai dengan standar. Pengambilalihan pembiayaan dari bank lain di mana pembiayaan itu atas nama nasabah yang bersangkutan disertai dengan agunan atas nama nasabah yang bersangkutan, terkait agunan *take over* harus mengikuti standar agunan dalam standar pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Devisi Pengembangan Produk Dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah...*, hlm. 157.

Menurut M. Ridwan dan Syahrudin pelaksanaan pembiayaan *take over* dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* antara lain yaitu:

1. Misalnya, jumlah dana yang dibayarkan bank syariah ke bank konvensional nominalnya Rp.320 juta, maka bank syariah memberikan dana sebesar Rp.420 juta. Artinya, Rp. 100 juta untuk nasabah. (catatat: pengeluaran dana sebesar Rp. 420 juta merupakan pembelian saham (*hishshah*) oleh bank atas porsi (*hishshah*) nasabah. Dengan dana Rp.420 juta tersebut, maka terjadilah *syirkah* antara bank dan nasabah).
2. Nasabah menyewa rumah tersebut yang dibayarkan setiap bulannya, setelah nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mengelola kegiatan *ijarah* rumah tersebut atau sebaliknya bank yang memberi kuasa kepada nasabah untuk mengelolanya, agar bank terhindar dari pajak.
3. Hasil cicilan sewa bulanan tersebut dibagi dua antara bank dan nasabah berdasarkan *nisbah* yang disepakati.
4. Bagian yang diterima nasabah digunakan untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan bank, sedangkan sebagiannya untuk bank. Hal ini berlangsung sampai berakhir masa *ijarah*.
5. Ketika berakhir masa *ijarah*, maka berakhirilah pembiayaan itu dan semua asset milik nasabah.¹⁰⁵

Menurut Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang produk dan aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, menjelaskan terkait pengalihan utang (*take over*) yang di mana dalam hal pemindahan utang nasabah dari lembaga keuangan konvensional ke bank syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat pada alternative 5 yaitu:¹⁰⁶

1. Nasabah yang masih memiliki kredit pada lembaga keuangan konvensional mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada bank dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

¹⁰⁵ M. Ridwan, dan Syahrudin, Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah...*, hlm. 115.

¹⁰⁶ Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 36/SEOJK.03/2015..., hlm. 94.

2. Bank dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan ketentuan bank dan nasabah menyertakan modal usaha senilai kesepakatan antara bank dan nasabah.
3. Nasabah melunasi kreditnya kepada lembaga keuangan konvensional.
4. Nasabah menyewa barang yang menjadi objek *syirkah (musyarakah)* dengan akad *ijarah* dan/atau nasabah dan bank melakukan kegiatan usaha dengan pihak ketiga dalam bentuk; kegiatan usaha sewa menyewa, kegiatan usaha jual beli, dan/atau kegiatan bagi hasil.
5. Bank dan nasabah berbagi pendapatan atas kegiatan sebagai diatur pada poin 4.
6. Nasabah membeli porsi kepemilikan (*hishshah*) modal *syirkah* bank secara bertahap.

Bank NTB Syariah melakukan Pembiayaan *take over* diperuntukkan untuk nasabah yang telah mengambil kredit properti ke bank konvensional lalu berkeinginan pindah ke bank syariah. Untuk menyelesaikan kasus tersebut, maka dapat digunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan pelaksanaan sebagai berikut:

1. Nasabah melakukan pengajuan permohonan pengalihan utangnya ke Bank NTB Syariah, dengan catatan nasabah sudah melakukan pembayaran minimal 10% di bank sebelumnya.
2. Bank NTB Syariah dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan ketentuan bank dan nasabah menyertakan modal sesuai dengan poin pertama yang sudah melakukan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.
3. Bank NTB Syariah melunasi kredit nasabah tersebut dengan cara pihak bank mentransfer ke rekening nasabah yang bersangkutan dan nasabah melakukan pelunasan di bank konvensional tersebut. Maka asset tersebut milik bersama Bank NTB Syariah dan nasabah.
4. Nasabah menyewa asset tersebut yang dibayarkan setiap bulannya, atau bank dan nasabah melakukan kesepakatan untuk menyewakan asset tersebut ke pihak ketiga
5. Hasil sewa bulanan tersebut dibagi dua antara bank dan nasabah berdasarkan *nisbah* yang disepakati.

6. Bagian yang diterima nasabah digunakan untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan bank, sedangkan sebagiannya untuk bank. Hal ini berlangsung sampai berakhir masa akad.
7. Nasabah membeli porsi kepemilikan asset bank secara bertahap sampai berakhir masa akad
8. Ketika berakhir masa akad, maka berakhirilah pembiayaan itu dan semua aset milik nasabah.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik Kota Mataram sesuai dengan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang produk dan aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang di mana dalam surat edaran tersebut dijelaskan terkait pengalihan utang (*take over*) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu pada karakteristik pengalihan utang dengan alternative 5.

B. Analisis Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Take Over Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik

Meningkatnya kegiatan perekonomian memberikan dampak langsung kepada peningkatan kebutuhan dan usaha manusia, peningkatan tersebut tidak berbanding lurus dengan peningkatan kemampuan *financial* ekonomi masyarakat. Oleh sebab itu sebagai pelaku ekonomi masyarakat membutuhkan peran perbankan dalam hal pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan tersebut.¹⁰⁷

Perbankan syariah selain melakukan penghimpunan dan penyalurn dana, bank syariah juga dapat menawarkan jasa keuangan perbankan, jasa keuangan bank syariah terdiri dari jasa pengiriman (*transfer*), penukaran valuta asing (*sharf*), *letter of credit*, pencairan cek (*inkaso*). Bank melakukan pelayanan tersebut

¹⁰⁷ Rimsky K Judisseno, *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2020), hlm. 162.

kepada nasabah dan mendapatkan imbalan (*fee*) dari jasa pelayanan tersebut.¹⁰⁸

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dan kepada masyarakat defisit dana yang melarang adanya unsur MAGHRIB (*Maisir, Gharar, Haram, Riba* dan *Bathil*). Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip “*antarodin*” sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan beberapa akad yaitu, *al-bai' tsaman ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran, *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli, *al-musyarakah mutanaqisah* atau *decreasing participation*, di mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya, dan *ar-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.¹⁰⁹

Bank NTB Syariah merupakan salah satu perbankan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan konsumtif. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah merupakan pembiayaan yang paling sedikit peminatnya karena pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan untuk produk yang ingin melakukan *take over*.

Menurut Nadratuzzaman Hosen menyatakan, *Musyarakah mutanaqisah* merupakan produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, di mana porsi (*hishshah*) modal salah satu *syirkah* (Bank) berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bill 'iwadh mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah). Objek *musyarakah mutanaqisah* yaitu asset berupa properti yang dimiliki bersama antara bank dan nasabah, seperti rumah tinggal, rumah

¹⁰⁸ Andi Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah...*, hlm. 82.

¹⁰⁹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik...*, hlm. 168.

susun, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen, dan jenis rumah lainnya.¹¹⁰

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* adalah pembiayaan yang menggunakan prinsip syariah dalam setiap transaksi. Menurut Fatwa DSN-MUI pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yaitu porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).¹¹¹

Musyarakah mutanaqisah merupakan akad kerjasama di mana porsi modal salah satu pihak berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap pihak lain (nasabah) dengan cara pembayaran secara angsuran. Pembayaran angsuran bulanan adalah pembayaran bulanan yang dilakukan oleh nasabah untuk menebus porsi nasabah atas objek *musyarakah mutanaqisah* tersebut yang jumlahnya berbeda setiap bulannya sesuai dengan jadwal pembayaran pengambilalihan porsi bank.¹¹²

Dalam penelitian Nurjanah menjelaskan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* adalah bentuk kerja sama (*syirkah*) antara bank dan nasabah untuk bersama-sama menyertakan dana untuk pembelian sebuah aset (rumah/apartemen/sarusun). Bank akan menurunkan porsi kepemilikannya kepada nasabah dengan cara menerima bagi hasil dalam bentuk pembayaran *ujrah* yang menjadi haknya, sehingga kepemilikan aset sepenuhnya berpindah kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Porsi kepemilikan bank menurun disebabkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah.¹¹³

¹¹⁰ Nadrattuzaman Hosen, "*Musyarakah Mutanaqisah*"..., hlm. 118.

¹¹¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013..., hlm. 2.

¹¹² Devisi Pengembangan Produk Dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*..., hlm. 256.

¹¹³ Nurjanah, "Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya"..., hlm. 45.

Pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu produk yang ada di Bank NTB Syariah KC Pejanggal Kota Mataram yang berlandaskan hukum syariah, dalam pelaksanaannya harus memenuhi rukun dan syarat yang sudah ditetapkan. Rukun yang harus dipenuhi antara lain yaitu: Pelaku Akad (orang yang melakukan transaksi yaitu Bank NTB Syariah dan nasabah), Objek *Musyarakah Mutanaqisah* (objek yang di transaksikan seperti Rumah, Ruko, Rukan, Apartemen), *Sighat* (*Ijab* dan *Qabul* atau serah terima), *Ujrah* (biaya sewa), dan *Nisbah* (keuntungan). Selain dari rukun dan syarat tersebut dalam pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* harus juga memenuhi rukun dan syarat sewa yang terdiri dari pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, benda yang di ijarahkan, dan akad.

Dalam penelitian Rohmad menjelaskan bahwa *nisbah* dari akad *musyarakah mutanaqisah* yang di dapat dari sewa merupakan *yield* bagi bank yang diharapkan. Dan dalam prakteknya pendapatan bagi bank akan senantiasa berubah-ubah sesuai dengan porsi bank yang semakin lama akan semakin berkurang dikarenakan porsi nasabah atas kepemilikan semakin besar secara bertahap. Sehingga dapat dilihat *nisbah* bagi bank pun akan semakin sedikit. Review terhadap *ujrah* yang dilakukan bank setiap 2 tahun memungkinkan berubahnya nilai *yield* yang diterima oleh bank, meskipun telah direncanakan dari awal.¹¹⁴

Seperti yang sudah peneliti jelaskan sebelumnya bahwa dalam pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini yaitu untuk nasabah yang melakukan *take over*, di mana nasabah dan bank berkerjasama untuk memiliki suatu asset. Karena dalam mendapatkan asset tersebut secara bersama-sama yaitu nasabah membayar sebagian harga asset di bank sebelumnya dan bank membayar sisa pembiayaan nasabah di bank sebelumnya, maka kepemilikan dari asset tersebut adalah milik bersama yaitu milik bank dan nasabah. Dan nanti nasabah hanya membayar

¹¹⁴ Rohman, "Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)"..., hlm. 84.

angsuran porsi kepemilikan bank dan bagi hasil atas sewa dari pemanfaatan porsi kepemilikan bank sampai pada akhir pembiayaan nasabah bisa sepenuhnya memiliki asset tersebut. Dan besarnya pembayaran angsuran bulanan untuk menembus porsi nasabah atas objek *musyarakah mutanaqisah* yang jumlahnya sama sesuai dengan jadwal pembayaran pengambilalihan *hishshah*.

Dalam fatwa DSN–MUI Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* disebutkan bahwa dalam akad *musyarakah mutanaqisah* sebenarnya hanya ada dua akad yaitu *musyarakah* dan *ijarah*, akad-akad tersebut di terapkan dalam akad *musyarakah mutanaqisah*. sebagai sesama mitra bank dan nasabah memiliki porsi dan kewajiban atas asset tersebut. Dan pihak bank berjanji pada pembiayaan ini untuk menyerahkan porsi kepemilikan kepada nasabah sehingga pada akhir akad nasabah akan memiliki penuh atas asset tersebut karena kepemilikannya sudah dijual kepada nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah dan pihak bank NTB Syariah KC Pejangik menyatakan akad *musyarakah mutanaqisah* diperuntukan untuk *take over* yang di mana nasabah dan bank memiliki porsi atas asset tersebut, karena bank sudah melunasi kredit nasabah di bank sebelumnya dan bank sudah membayar kredit sebagian nya. Oleh sebab itu bank dan nasabah memiliki porsi atas asset tersebut, yang di mana asset kepemilikan bersama ini akan di sewakan kepada nasabah sampai akhir pembiayaan, maka otomatis asset tersebut telah berpindah kepada kepemilikan menjadi milik nasabah, jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli itu sudah diterapkan pada saat pelunasan pembiayaan.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, ketentuan khusus akad *musyarakah mutanaqisah* antara lain;

1. Asset *musyarakah mutanaqisah* dapat di *ijarah* kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila asset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.

3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/ukuran, bagian/porsi kepemilikan asset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
5. Biaya perolehan asset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.¹¹⁵

Tabel.3.1

Kesesuaian Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank NTB Syariah KC Pejanggik dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

No	Ketentuan Khusus Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008	Penerapan dalam Pembiayaan <i>Take Over</i> Bale iB Amanah
1	Asset <i>musyarakah mutanaqisah</i> dapat di <i>ijarah</i> kan kepada syarik atau pihak lain.	Terkait asset <i>musyarakah mutanaqisah</i> nasabah dapat melakukan sewa terhadap asset tersebut atau disewakan kepada pihak ketiga
2	Apabila asset <i>musyarakah</i> menjadi objek <i>ijarah</i> , maka syarik (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai <i>ujrah</i> yang disepakati.	Nasabah melakukan pembayaran sewa atas asset <i>musyarakah mutanaqisah</i> dengan nilai <i>ujrah</i> yang sudah disepakati bersama

¹¹⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008..., hlm. 5.

3	Keuntungan yang diperoleh dari <i>ujrah</i> tersebut dibagi sesuai dengan <i>nisbah</i> yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. <i>Nisbah</i> keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.	Keuntungan yang diperoleh dari biaya sewa dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati. Kerugian ditanggung bersama dikecualikan jika kerugian karena kelalaian nasabah, sedangkan nisbah keuntungan sudah ditentukan diawal akad dengan nominal yang sama dari awal akad sampai berakhir akad atau tidak mengikuti perubahan proporsi kepemilikan
4	Kadar/ukuran, bagian/porsi kepemilikan asset <i>musyarakah syarik</i> (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh <i>syarik</i> (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.	Porsi kepemilikan atas asset milik bersama antara nasabah dan bank sesuai dengan proporsi masing-masing
5	Biaya perolehan asset <i>musyarakah</i> menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli	Untuk biaya peroleh asset tersebut milik bersama nasabah dan bank dikecualikan untuk biaya administrasi dan notaris di tanggung oleh nasabah, dan nasabah membayar biaya modal bank atas asset tersebut secara berangsur

Sumber: Data Hasil Analisis Peneliti

Dari tabel di atas peneliti menemukan secara garis besar pembiayaan *take over* Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah

Kantor Cabang Pejanggik sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, akan tetapi selain dari adanya kesesuaian peneliti juga menemukan adanya ketidak sesuaian dalam praktik akad *musyarakah mutanaqiah* di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*. Yang di mana terdapat dalam ketentuan khusus fatwa DSN MUI tentang *musyarakah mutanaqisah* No. 3 disebutkan Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik. Dalam praktiknya di Bank NTB Syariah *nisbah* keuntungan sudah ditentukan diawal akad dengan nominal yang sama dari awal akad sampai berakhir akad atau tidak mengikuti perubahan proporsi kepemilikan terhadap asset tersebut.

Berdasarkan penjelasan bank terkait perhitungan pembiayaan *take over* Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik menyatakan misalnya pernyataan modal bank sebesar Rp. 150.000.000 (75%) selama 5 Tahun (60 Bulan) maka nasabah membayar biaya angsuran (pembayaran *hishshah* dan *ujrah*) tiap bulan nominal nya Rp. 3.224.085 sampai berakhir akad dan selama 5 Tahun nominal yang dibayar nasabah totalnya Rp. 193.445.103.

Apabila nasabah dan Bank NTB Syariah menyewakan ke pihak ketiga maka perhitungan *nisbah* bagi hasil disesuaikan dengan porsi kepemilikan misalnya 150.000.000 dibagi dengan 60 Bulan (5 Tahun) maka nominal pembayaran angsuran perbulan Rp. 2.500.000. dengan harga sewa yang ditentukan oleh bank nominal nya Rp. 2.000.000 perbulan, nominal tersebut di bagi hasil antara bank dan nasabah sesuai dengan porsi kepemilikan yaitu Rp. 1.500.000 (75%) untuk porsi bank dan Rp. 500.000 (25%) untuk porsi nasabah. Nominal bagi hasil dari biaya sewa pihak ketiga untuk porsi nasabah digunakan untuk pembayaran *hishshah* dengan nominal Rp. 2.500.000. perbulan dikurangi dengan Rp. 500.000 dari hasil bagi hasil atas *ujrah* dari pihak ketiga.

Dalam ketentuan khusus Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* No. 5 disebutkan Biaya perolehan asset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli dalam praktik di Bank NTB Syariah biaya peroleh asset tersebut milik bersama nasabah dan bank dikecualikan untuk biaya administrasi dan notaris di tanggung oleh nasabah, dan nasabah membayar biaya modal bank atas asset tersebut secara berangsur.



Perpustakaan UIN Mataram

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis tentang “Analisis Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik)” maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* mulai berjalan pada pertengahan tahun 2019. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan pembiayaan yang diperuntukan untuk nasabah yang ingin melakukan *take over* dari lembaga keuangan lain ke bank NTB Syariah. Bank NTB Syariah melunasi sisa kewajiban nasabah di bank sebelumnya maka nasabah dan bank memiliki proporsi terhadap asset tersebut, Akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariaiah KC Pejanggik merupakan akad kerjasama nasabah dan bank dengan konsep kemitraan berkurang, yang di mana porsi modal pihak bank akan berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembayaran angsuran. pembayaran angsuran bulanan yang dilakukan oleh nasabah untuk menebus porsi modal nasabah atas obyek *musyarakah mutanaqisah*. Bagi hasil antara bank dan nasabah dengan cara pihak nasabah mengambil keuntungan dengan memanfaatkan asset bersama tersebut dan pihak bank mengambil keuntungan dengan mendapatkan biaya sewa dari nasabah atau pihak bank dan nasabah mendapatkan keuntungan dari biaya sewa apabila nasabah dan bank bersepakat untuk menyewakan asset tersebut ke pihak ketiga.
2. Analisis Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan *Take Over* Bale iB Amanah di Bank NTB Syariah KC Pejanggik hampir secara keseluruhan telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.

73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dilihat dari pelaksanaan dan praktiknya, akan tetapi masih ada point dari Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yang tidak sesuai dengan praktiknya seperti pada ketentuan khusus fatwa di point No. 3 dan 5.

B. Saran

Adapun saran yang peneliti rekomendasikan kepada pihak terkait terkait hasil penelitian ini antara lain:

1. Bagi pihak Bank NTB Syariah KC Pejanggik diharapkan agar dapat lebih mempromosikan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* kepada masyarakat, dan diharapkan juga dalam menerapkan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* agar selalu melakukan evaluasi terkait hukum-hukum Islam yang mengacu pada fatwa DSN MUI telah diimplementasikan ataupun belum, sehingga kegiatan-kegiatan bank dapat selalu berjalan sesuai dengan ketentuan syariah.
2. Bagi peneliti lain, agar lebih mengembangkan hasil penelitian ini sesuai dengan disiplin ilmu yang dimiliki oleh perguruan tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku/Jurnal

- Adiwarman A Karim. *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2010.
- A. Muri Yusuf. *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: Pernermedia Group. 2014.
- Andi Soemitra. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Group. 2009.
- Burhan Bungin. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana Prenada Media. 2007.
- Departemen Agama RI. *Al-Quran dan Terjemahan*. Semarang: PT. Karya Toha Putra. 1998.
- Devisi Pengembangan Produk Dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016.
- Djam'an Satori dan Aan Komariah. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. 2014.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor. 31/DSN-MUI/VI/2002. "Tentang Pengalihan Utang". Jakarta: 2002.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008. "Tentang Musyarakah Mutanaqisah". Jakarta. 2008.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013, "Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan", Jakarta, 2013.
- Helaludin, Hengki Wijaya. *Analisis Data Kualitatif Sebuah Tinjauan Teori & Praktis*. Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray. 2019.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Rajawali Pers. 2010.
- Heri Sudarsono. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia. 2012.

- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2011.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. 2012.
- Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kencana Pernada Media Group. 2012
- Melitha Dwi Putri, A. Jajang W. Mahri, dan Suci Aprilliana Utami. “Analisis Pembiayaan *Refinancing* dan Risiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung”. *Jurnal Iqtishoduna*. Vol. 10. No. 2. Desember 2019.
- M. Ridwan, dan Syahrudin. “Implementasi *Musyarkah Mutanaqisah* Sebagai Alternative Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia”. *Jurnal TSAQAFAH*. Vol. 9. No. 1. April 2013.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2002.
- Muhammad Syafii Antonio. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. 2001.
- Nadrattuzaman Hosen. “*Musyarakah Mutanaqisah*”. *Jurnal Al-Iqtishad*. Vol. 1. Nomor. 2. Juli 2009.
- Nasution. *Metode Research*. Jakarta: Bumi Aksara. 2016.
- Nuhbatul Basyariah. “Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Perbankan Syariah di Indonesia”. *Jurnal Muqtasid*. Vol. 9. No. 2. September 2018.
- Nurjanah. “Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya”. *Skripsi* : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro. 2019.
- Nurul Zuriah. *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara. 2006.

- Putri Kamilatur Rohmi. "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang". *Jurnal Iqtishoduna*. Vol. 5. No. 1. April 2015.
- Rinda Lamumba. "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Griya IB Hasanah Di BNI Syariah Cabang Palangkaraya Di Tinjau Dalam Fatwa DSN MUI". *Skripsi*. Fakultas Ekonomi Dan Bisnis. Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya. Palangka Raya. 2019.
- Rohman. "Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)". *Skripsi*, FEBI UIN Walisongo. Semarang. 2016.
- Rimsky K Judisseno. *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2020.
- Sugiyono. *Metode Penelitian*. Bandung: Alfabeta. 2015.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta. 2009.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta. 2017.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Cet. III. Bandung: Alfabeta. 2021.
- Suharsimi Arikunto *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta. 1998.
- Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 36/SEOJK.03/2015. "Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Jakarta: 2015.

Website

- Profil dan Produk PT. Bank NTB Syariah. dalam <http://www.bankntbsyariah.co.id/> diakses tanggal 28 November 2021. Pukul 15.30 WITA.

Snapshot Perbankan Syariah Indonesia 2021. dalam <http://www.ojk.go.id> diakses tanggal 5 Juni 2022, Pukul 15.20 WITA.

Wawancara

Baiq Miftahul Janna, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

Bapak EM, (Nasabah Produk Bale iB Amanah (rumah) Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *wawancara*, Mataram, 24 Maret 2022.

Bapak MJ, (Nasabah Produk Bale iB Amanah (rumah) Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *wawancara*, Mataram, 23 Maret 2022.

Dading Andi Kalbuadi, (Ast. Adm Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 dan 25 Maret 2022.

Ida Farida, (Penyelia Adm dan Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik), *Wawancara*, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
M A T A R A M

Perpustakaan UIN Mataram



Perpustakaan UIN Mataram

LAMPIRAN 1



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Gedung MUI Lt.3 Jl. Proklamasi No. 51 Menteng - Jakarta 10320

Telp. (021) 392 4667 Fax: (021) 391 8917

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
NO: 73/DSN-MUI/XI/2008

Tentang
MUSYARAKAH MUTANAQISAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah

- Menimbang :
- bahwa pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal;
 - bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad musyarakah mutanaqisah;
 - bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

- Firman Allah SWT.:

a. QS. Shad [38]: 24:

...وَأِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ...
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
M A T A R A M

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

b. QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."

2. Hadis Nabi

a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

- b. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الْصُّلْحُ حَازِئٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلِّحَ حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرُطًا حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

3. Taqirir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsiy dalam *al-Mabsuth*, juz II, halaman 151.
4. Ijma’ Ulama atas bolehnya musyarakah sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, halaman 3 dan al-Susiy dalam *Syarh Fath al-Qadir*, juz VI, halaman 153.
5. Kaidah fikih:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Memperhatikan : 1. Pendapat Ulama

- a. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ حَازَ، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ.

Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, *hishshah*) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

- b. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّةَ لِأَجْتَبَى لَا يُحْوَرُ، وَلِشْرِيكِهِ حَازَ.

Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (*hishshah*)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan

(jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.

- c. Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437:

هذه المشاركة مشروعة في الشريعة لإعتقادها -كإجارة المنتهية بالمُلكِ- على وعد من البنك لشريكه بأن يبيع له حصته في الشركة إذا سدد له قيمتها.

وهي في أثناء وجودها تُعد شركة عنان، حيث يساهم الطرفان برأس المال، ويُفوض البنك عميله الشريك بإدارة المشروع.

وبعد انتهاء الشركة يبيع المصرف حصته للشريك كلياً أو جزئياً، باعتبار هذا العقد عقداً مستقلاً، لا صلة له بعقد الشركة.

“Musyarakah mutanaqisah ini dibenarkan dalam syariah, karena –sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik– bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqisah tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”

- c. Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48:

وحيث إن المشاركة بطبيعتها هي من جنس البيوع، لكونها تُعبر عن شراء حصّة على المشاع في أصل من الأصول، فإنه إذا أراد أحد الشركاء التّخارج من الشركة، فهو يبيع حصته الشائعة التي امتلكها إما للغير، وإما إلى باقي الشركاء المُستمرّين في الشركة.

Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli --karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak

ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.

- d. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqisah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتِ الدِّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدُ أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةً وَمُخْتَلِفَةً، وَيُعْتَبَرُ اسْتِمْرَارِيَّةَ التَّمْوِيلِ فَهُوَ تَقْسِمُهُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلٌ صَفَقَةٌ وَاحِدَةٌ، وَتَمْوِيلٌ مُشَارَكَةٌ ثَابِتَةٌ، وَتَمْوِيلٌ مُشَارَكَةٌ مُتَنَاقِصَةٌ.

Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut "kesinambungan pembiayaan" (istimariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

2. Surat permohonan dari BMI, BTN, PKES dan lain-lain.
3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Jumat, tanggal 15 Zulqa'dah 1429 H./ 14 Nopember 2008.

MEMUTUSKAN

Menetapkan
Pertama

: FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISAH
: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

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

Kedua

: Ketentuan Hukum

Dewan Syariah Nasional MUI

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga

: *Ketentuan Akad*

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, *nasabah*) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS – sebagai *syarik*-- beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).

Keempat

: *Ketentuan Khusus*

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (*nasabah*), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima

: Penutup

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

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 15 Zulqad'ah 1429 H
14 Nopember 2008 M

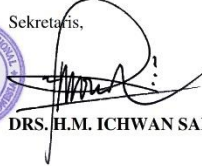
**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,



DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH

Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM



Perpustakaan UIN Mataram

LAMPIRAN 2

TABEL PEMBIAYAAN BALE iB AMANAH PT. BANK NTB SYARIAH KC PEJANGGIK

JARU DAN TAKE OVER		PRONO PEMBIAYAAN		BALE iB AMANAH PT. BANK NTB SYARIAH CABANG PEJANGGIK		PERIODE 01 JANUARI 2022 - 31 MARET 2022	
30.000.000	Total Debet	54.819.532	53.651.250	54.820.398	54.820.398	54.820.398	54.820.398
1.000.000	Salv./Bn	4.671.500	4.671.500	4.671.500	4.671.500	4.671.500	4.671.500
60.000.000	Salv./Bn	5.148.031	5.148.031	5.148.031	5.148.031	5.148.031	5.148.031
70.000.000	Total Debet	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000
70.000.000	Salv./Bn	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000
80.000.000	Total Debet	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000
80.000.000	Salv./Bn	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000
90.000.000	Total Debet	90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000
90.000.000	Salv./Bn	90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000
100.000.000	Total Debet	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
100.000.000	Salv./Bn	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
110.000.000	Total Debet	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
110.000.000	Salv./Bn	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
120.000.000	Total Debet	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
120.000.000	Salv./Bn	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
130.000.000	Total Debet	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000
130.000.000	Salv./Bn	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000
140.000.000	Total Debet	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000
140.000.000	Salv./Bn	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000
150.000.000	Total Debet	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
150.000.000	Salv./Bn	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
160.000.000	Total Debet	160.000.000	160.000.000	160.000.000	160.000.000	160.000.000	160.000.000
160.000.000	Salv./Bn	160.000.000	160.000.000	160.000.000	160.000.000	160.000.000	160.000.000
170.000.000	Total Debet	170.000.000	170.000.000	170.000.000	170.000.000	170.000.000	170.000.000
170.000.000	Salv./Bn	170.000.000	170.000.000	170.000.000	170.000.000	170.000.000	170.000.000
180.000.000	Total Debet	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
180.000.000	Salv./Bn	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
190.000.000	Total Debet	190.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000
190.000.000	Salv./Bn	190.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000
200.000.000	Total Debet	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
200.000.000	Salv./Bn	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
210.000.000	Total Debet	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
210.000.000	Salv./Bn	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
220.000.000	Total Debet	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000
220.000.000	Salv./Bn	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000
230.000.000	Total Debet	230.000.000	230.000.000	230.000.000	230.000.000	230.000.000	230.000.000
230.000.000	Salv./Bn	230.000.000	230.000.000	230.000.000	230.000.000	230.000.000	230.000.000
240.000.000	Total Debet	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000
240.000.000	Salv./Bn	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000
250.000.000	Total Debet	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
250.000.000	Salv./Bn	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
260.000.000	Total Debet	260.000.000	260.000.000	260.000.000	260.000.000	260.000.000	260.000.000
260.000.000	Salv./Bn	260.000.000	260.000.000	260.000.000	260.000.000	260.000.000	260.000.000
270.000.000	Total Debet	270.000.000	270.000.000	270.000.000	270.000.000	270.000.000	270.000.000
270.000.000	Salv./Bn	270.000.000	270.000.000	270.000.000	270.000.000	270.000.000	270.000.000
280.000.000	Total Debet	280.000.000	280.000.000	280.000.000	280.000.000	280.000.000	280.000.000
280.000.000	Salv./Bn	280.000.000	280.000.000	280.000.000	280.000.000	280.000.000	280.000.000
290.000.000	Total Debet	290.000.000	290.000.000	290.000.000	290.000.000	290.000.000	290.000.000
290.000.000	Salv./Bn	290.000.000	290.000.000	290.000.000	290.000.000	290.000.000	290.000.000
300.000.000	Total Debet	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
300.000.000	Salv./Bn	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000

Contact Person Bank NTB Syariah Cabang PejanggiK
 1. Tjengri (087 785 241 594)
 2. Murni (087 785 241 594)
 3. Murni Triana (087 785 241 594)
 4. Indriyani (087 855 500 229)

Dipindai dengan CamScanner

LAMPIRAN 3

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

1. Bagaimana perkembangan produk pembiayaan Bale iB Amanah ?
2. Apa saja persyaratan nasabah dalam melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* ?
3. Apa saja kriteria khusus pada nasabah yang akan melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*?
4. Bagaimana prosedur pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*?
5. Berapa tahun jangka waktu dan berapa nominal yang diberikan untuk pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*?
6. Berapa lama proses pengajuan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*?
7. Bagaimana status kepemilikan asset pada saat akad ?
8. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* ?
9. Apakah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* angsuran pokok perbulannya nominalnya berubah-ubah ?
10. Bagaimana terkait pemberian modal nya apakah pada saat akad atau tidak ?
11. Bagaimana dengan asset yang diijarahkan nilai sewa nya apakah dari pihak bank atau bersama-sama dengan nasabah ?
12. Bagaimana dengan penentuan nisbahnya, seperti apakah ?
13. Apabila terjadi kerusakan apakah itu ditanggung bersama atau hanya ditanggung nasabah saja ?
14. Berapa jumlah nasabah tiap tahun yang melakukan pembiayaan Bale iB Amanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dari tahun pertama digunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* sampai tahun 2021?
15. Apa saja alasan yang menyebabkan nasabah melakukan *Take Over* pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank NTB Syariah?
16. Bagaimana dengan perhitungan akad *musyarakah mutanaqisah*?

LAMPIRAN 4
FOTO PENELITIAN

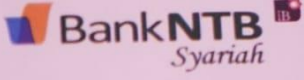


Wawancara dengan Ibu Baiq Miftahul Janna, selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, Mataram, Tanggal 21 Maret 2022.



Wawancara dengan Bapak Dading Andi Kalbuadi, selaku Asisten Administrasi Penyelamatan Pembiayaan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, Mataram, Tanggal 25 Maret 2022.

LAMPIRAN 6



Nomor : SBA/1037/10/50/2022
Tanggal : 17 Maret 2022
Lampiran : -

Kepada Yth. :
**Wakil Dekan Bid. Akademik dan Kelembagaan
FEBI Universitas Islam Negeri Mataram**
di-
M A T A R A M

Perihal : **Persetujuan Izin Penelitian**

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

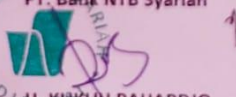
Segala puji bagi Allah SWT atas nikmat dan karunianya yang telah diberikan, teriring Do'a semoga Hidayah dan Taufik Allah SWT **senantiasa** menyertai kita dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

Menunjuk surat Universitas Islam Negeri Mataram Nomor: 216/Un.12/FEBI/PP.00.9/02/2022 perihal Permohonan Izin Melaksanakan Penelitian, dengan ini kami sampaikan bahwa pada prinsipnya kami dapat memfasilitasi rencana mahasiswa atas nama Yuli Hanifa Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Mataram untuk melakukan Penelitian dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Sesuai kebijakan Bank, kegiatan Penelitian dapat dilaksanakan di Bank NTB Syariah mulai tanggal **21 Maret 2022**;
2. Dalam hal metode pengumpulan data menggunakan metode wawancara dengan karyawan Bank NTB Syariah, yang akan dilaksanakan pada **KC Pejanggik**. Terkait dengan identitas nasabah, tidak diperkenankan untuk diungkapkan dalam hasil penelitian;
3. Hasil dari penelitian hanya dapat digunakan untuk kepentingan ilmiah dan Pendidikan;
4. Selalu menjaga rahasia Bank, baik selama maupun setelah selesai menjalankan kegiatan Penelitian;
5. Menyampaikan 2 (dua) eksemplar laporan akhir kegiatan kepada unit tempat melakukan Kegiatan Penelitian dan Divisi Perencanaan dan Manajemen Kinerja di Kantor Pusat PT Bank NTB Syariah.

Demikian untuk maklum, atas perhatian dan kerjasamanya kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh


PT. Bank NTB Syariah
H. KUKUH RAHARDJO
Direktur Utama

PT. Bank NTB Syariah Kantor Pusat
Jalan Pejanggik No. 30 Mataram, Nusa Tenggara Barat 83126
Phone : (0370) 636331, 632177, 635332 Fax : (0370) 623527, 623526
Website : www.bankntb.co.id