



**PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*
DAN AKAD *MURABAHAH* PADA PEMBIAYAAN
KPR iB GRIYA DI PT. BANK SUMUT
CABANG SYARIAH SIBOLGA**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam
Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

OLEH:

**HIJRAH SAFITRI SIHOMBING
NIM. 16 401 00133**

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PADANGSIDIMPUAN
2020**



**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
DAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
KPR iB GRIYA DI PT. BANK SUMUT
CABANG SYARIAH SIBOLGA**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam
Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

Oleh:

**HIJRAH SAFITRI SIHOMBING
NIM. 16 401 00133**

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

PEMBIMBING I

**Dr. Darwis Harahap, S. HL., M.Si
NIP. 19780818 200901 1 015**

PEMBIMBING II

Ja'far Nasution, Lc., M.EI

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PADANGSIDIMPUAN**

2020



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Hal : Lampiran Skripsi
a.n. Hijrah Safitri Sihombing
Lampiran : 7 (Tujuh) Eksemplar

Padangsidimpuan, 20 Oktober 2020
Kepada Yth:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Padangsidimpuan
Di-
Padangsidimpuan

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n.Hijrah Safitri Sihombing yang berjudul "Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang Ilmu Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqasyah.

Demikianlah kami sampaikan atas perhatian dan kerja sama dari Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Dr. Darwis Harahap, S. HL., M.Si
NIP. 19780818 200901 1 015

PEMBIMBING II

Ja'far Nasution, Lc., M.EI

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hjrah Safitri Sihombing
NIM : 16 401 00133
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing, dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan kode etik mahasiswa pasal 14 ayat 11 tahun 2014.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidempuan, 20 Oktober 2020
Saya yang Menyatakan,



HJRAH SAFITRI SIHOMBING
NIM : 16 401 00133

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hijrah Safitri Sihombing
NIM : 16 401 00133
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul "**Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga**". Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan
Pada tanggal : 20 Oktober 2020
Yang menyatakan,



**HIJRAH SAFITRI SIHOMBING
NIM. 16 401 00133**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan T. Rizal Nondin Km 4,5 Sialang Padangsidempuan 22733
Telepon (06.34) 22080 Faksimile (06.34) 24922

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : HILJAH SAFITRI SIIHOMBING
NIM : 16 401 00133
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Penerapan Akad *Musarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Ketua

Dr. H. Arbanur Rasyid, MA
NIP.19730725 199903 1 002

Sekretaris

Azwar Hamid, MA
NIP.1986031 1201503 1 005

Anggota

Dr. H. Arbanur Rasyid, MA
NIP.19730725 199903 1 002

Azwar Hamid, MA
NIP.19860311 201503 1 005

Dr. Rukiah, SE., M.Si
NIP.19760324 200604 2 002

Muhammad Isa, ST., MM
NIP.19800605 201101 1 003

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah
Di : Padangsidempuan
Hari/Tanggal : Selasa/01 Desember 2020
Pukul : 09.00 s/d 12.00 WIB
Hasil/Nilai : 70,5 (B)
Predikat : Pujian
IPK : 3,75



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. H. Tengku Rizal Nurdin Km. 4,5Sihitang. Padangsidempuan 22733
Telp (0634) 22080Fax (0634)24022

PENGESAHAN

**HUDUL SKRIPSI : PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
DAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
KPR IB GRIYA DI PT. BANK SUMUT CABANG
SYARIAH SIBOLGA.**

**NAMA : HIJRAH SAFITRI SIHOMBING
NIM : 16 401 00133**

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Bidang Perbankan Syariah

Padangsidempuan, 21 Desember 2020
Dekan,



[Signature]
Dr. Darwis Harahap, S.HI, M.Si
NIP. 19780818 200901 1 015

ABSTRAK

Nama : Hijrah Safitri Sihombing
NIM : 16 401 00133
Judul : Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Penelitian ini dilatarbelakangi dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* khususnya pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga masih banyak nasabah yang kurang memenuhi mekanisme proses pembiayaan KPR iB Griya. Adanya informasi yang kurang jelas mengenai persyaratan yang harus dipenuhi nasabah. Skripsi ini membahas mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya dan apa saja kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya dan apa saja kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya.

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan metode kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu berupa wawancara dan dokumentasi.

Pelaksanaan pembiayaan KPR iB Griya dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* yaitu dengan nasabah datang ke PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dengan membawa persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Setelah semua disetujui dan nasabah layak diberikan pembiayaan, pihak bank akan memulai proses pengadaan rumah dengan menghubungi developer atau jika nasabah telah memilih rumah yang diinginkan pihak bank bisa membelikan rumah tersebut untuk nasabah. Pihak bank dan nasabah akan membuat kesepakatan akad, pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut.

Kata Kunci: *Musyarakah Mutanaqisah*, *Murabahah*, Pembiayaan KPR

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur peneliti ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan tujuan dan waktu yang diharapkan dengan judul **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Sibolga”** penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi S1 dalam bidang ilmu Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.

Dalam penulisan skripsi ini, peneliti banyak menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu peneliti menerima kritik dan saran pembaca. Peneliti juga mengucapkan terimakasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan segala bantuan, motivasi, bimbingan dan saran dari awal hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini izinkanlah peneliti mengucapkan rasa terimakasih yang tulus dan penghormatan yang tinggi kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL, selaku Rektor IAIN Padangsidimpuan. Kepada Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag, Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar M.A Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr.H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag, Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.H.I, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan S.E. M.Si selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Drs. Kamaluddin, M.Ag Selaku Wakil Dekan II bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Arbanur Rasyid, MA Selaku Wakil Dekan III bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.
3. Ibu Nofinawati, S.EI., MA selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.
4. Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan S.E. M.Si Selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan serta bimbingannya kepada peneliti.
5. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.HI., M.Si selaku Pembimbing I dan Bapak Ja'far Nasution, Lc., M.EI selaku pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu dosen beserta staf di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan, dorongan dan masukan kepada peneliti dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidimpuan.
7. Pimpinan Cabang PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Bapak Dhani Erwin dan Wakil Pimpinan Cabang Bapak M. Idris. Pimpinan Seksi

Operasional Bapak Muhammad Akbar Pohan, Pimpinan Seksi Pemasaran Bapak Zul Bahri L Tobing, Pimpinan Seksi Legal Adm Pembiayaan Bapak Ayub, Pimpinan Seksi Penyelamatan Pembiayaan Bapak M. Lutfie Ananda Harahap dan Pimpinan Seksi Pelayanan Nasabah Bapak Muhammad Ridha. Serta seluruh staf dan pegawai PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tempat dimana peneliti melakukan penelitian.

8. Teristimewa keluarga tercinta (Ayahanda Mansur Sihombing dan Ibunda Erniwati Pasaribu) yang telah menjadi motivasi untuk peneliti. Terima kasih doa dari Abang dan Kakak (Zul Fahmi Sihombing, Ade Irma Suryani Sihombing, Faujiah Safitri Sihombing) yang selalu berdoa tiada henti-hentinya, serta adik-adik peneliti yaitu Nur Habibah Sihombing dan Bella Setia N Sihombing. Keluarga merupakan motivasi bagi peneliti dalam segala hal juga banyak memberikan dukungan bagi peneliti, baik itu berupa moral dan materil demi kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan studi dari tingkat dasar sampai ke jenjang perguruan tinggi.
9. Buat sahabat-sahabat Aulia Ramadhani, Purnama Pulungan, Patimah Suchro dan Handika Saut Raja Tambunan serta keluarga besar Perbankan Syariah 4 angkatan 2016. Terimakasih atas dukungan, saran dan semangat yang kalian berikan kepada peneliti, mudah-mudahan Allah mempermudah semua urusan kita.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini. dan terima kasih juga untuk

persahabatan dan diskusinya selama ini serta pihak-pihak yang tidak dapat saya tulis satu persatu yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga segala amalan yang baik tersebut akan memperoleh balasan Rahmat dan Karunia dari Allah SWT. Akhir kata, peneliti berharap semoga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Padangsidempuan, Oktober 2020
Peneliti,

Hijrah Safitri Sihombing
NIM. 16 401 00133

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa arab yang dalam sistem tulisan arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye

ص	ṣad	ṣ	Es
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘.	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	fathah	A	A
— /	Kasrah	I	I
— ُ	dommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vocal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	fathah dan ya	Ai	a dan i
و.....	fathah dan wau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
.....ا.....	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
.....ي.....	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
.....و.....	dommah dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

- a. Ta marbutah hidup yaitu Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dommah, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta marbutah mati yaitu Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ﻻ . Namun dalam tulisan translit erasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditranslit erasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu di satukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf capital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH	
HALAMAN PENGESAHAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN	
BISINIS ISLAM	
ABSTRAK... ..	i
KATA PENGANTAR.....	ii
TRANSLITERASI.....	vi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Masalah	7
C. Batasan Istilah.....	7
D. Rumusan Masalah	9
E. Tujuan Penelitian	9
F. Manfaat Penelitian.....	10
G. Sistematika Pembahasan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Landasan Teori	13
1. Akad	13
2. <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	15
a. Landasan Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	16
b. Rukun <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	17
3. <i>Murabahah</i>	18
a. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	20
b. Rukun <i>murabahah</i>	20
c. Syarat-syarat <i>murabahah</i>	21
4. Pembiayaan	22

a.	Pengertian Pembiayaan	22
b.	Tujuan Pembiayaan	23
c.	Fungsi Pembiayaan	24
d.	Jenis-jenis Pembiayaan	26
5.	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah	27
a.	Ketentuan Rumah yang akan dibeli	28
B.	Penelitian Terdahulu	28
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		
A.	Waktu dan Lokasi Penelitian	34
B.	Jenis Penelitian	34
C.	Subjek Penelitian	35
D.	Sumber Data	35
E.	Teknik Pengumpulan Data	36
F.	Teknik Pengolahan dan Analisis Data	37
G.	Teknik Pengecekan Keabsahan Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	41
1.	Sejarah Berdirinya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga	41
2.	Produk-produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga	42
B.	Deskripsi Hasil Penelitian	
1.	Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan Akad <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan KPR iB Griya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga ..	46
a.	Prosedur Pembiayaan KPR iB <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	47
b.	Prosedur Pembiayaan KPR <i>Murabahah</i>	52
2.	Kendala-kendala yang dihadapi dalam Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada Pembiayaan KPR iB Griya	57
C.	Pembahasan Hasil Penelitian	58

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan60

B. Saran.....61

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Perkembangan KPR iB Griya	6
Tabel II.1	Penelitian Terdahulu	28

DAFTAR GAMBAR

Gamba IV.1	Mekanisme <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	49
Gambar IV.2	Mekanisme <i>Murabahah</i>	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan penduduk yang paling banyak mayoritas muslim di dunia. Berdasarkan data *global religious futures* jumlah penduduk Indonesia yang beragama Islam (muslim) sebanyak 209,12 juta jiwa atau setara dengan 87,17 % dari total penduduk.¹ Angka ini tentunya akan terus berkembang seiring pertumbuhan penduduk Indonesia. Tidak hanya berkembang dalam segi jumlah masyarakat muslim di Indonesia, kini juga semakin menyadari pentingnya penerapan prinsip Islam dalam aspek kehidupan, tidak terkecuali dalam transaksi ekonomi dan keuangan. Kebutuhan dalam transaksi ekonomi dan keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah ini akhirnya mendorong hadirnya lembaga keuangan berbasis syariah di Indonesia, salah satunya adalah bank syariah.

Undang-undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²

¹<http://databokskatadata.co.id/datapublish/2019/09/25/indonesia-negara-dengan-penduduk-muslim-terbesar-dunia> di akses 24 Juni 2020 pukul 19:58

²Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm.33.

Perbankan Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berlandaskan dengan sistem ajaran islam. Banyaknya akad yang dikembangkan membuat minat para konsumen untuk datang dan menjadi nasabah di dalam perbankan syariah.³ Produk-produk yang diciptakan dengan berlandaskan hukum Islam yang telah ditetapkan fatwa MUI yang sekarang digunakan dalam praktek sistem perbankan syariah sudah sangat baik untuk memenuhi semua kebutuhan masyarakat.

Tingginya peningkatan populasi penduduk yang terjadi di Indonesia membuat kebutuhan berupa hunian seperti rumah menjadi salah satu aset yang wajib dimiliki oleh keluarga sehingga berdampak pada meningkatnya harga tanah. Hadirnya perbankan di Indonesia membantu dalam hal memberikan pinjaman untuk memenuhi kebutuhan hunian yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal mereka.

Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari pemerintah untuk pengadaan rumah tersebut.⁴

Perbankan syariah memberikan solusi pada produk pembiayaan KPR yang dapat diterapkan pada beberapa akad yaitu *musyarakah* (kerja

³Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Pramedia Group, 2013), hlm.137.

⁴Mohammad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia," *Jurnal Business Review* 5 (2014): 521.

sama usaha dua pihak atau lebih), dan *murabahah* (jual-beli). *Musyarakah* merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syariah. Istilah ini berkonotasi lebih terbatas dari pada istilah *syirkah* yang lebih umum digunakan dalam fikih Islam. *Syirkah* berarti *sharing* ‘berbagi dan di dalam terminologi fikih Islam dalam dua jenis yaitu *syirkah al-milk* atau *syirkah* kepemilikan dan *syirkah al-aqd* atau *syirkah uqud* atau *syirkah* akad yang berarti kemitraan yang terjadi karena adanya kontrak bersama atau komersial bersama.⁵

Seiring dengan berjalannya waktu, *syirkah* dikembangkan oleh ulama guna disesuaikan dengan perkembangan sistem bisnis kontemporer yang berifat kreatif dan inovatif. Perkembangan *syirkah* antara lain dikenalnya gagasan yang aplikatif mengenai *syirkah mutanaqisah*, *syirkah musahamah*, *syirkah tadhamun*, *syirkah taushiyah bashithah*, *syirkah taushiyah bi al-asham* dan *syirkah-muhashah*.⁶

Setiap bank syariah memiliki kebijakan dan syarat-syarat tertentu dalam sistem pembiayaan KPR dan akad-akad yang digunakan. Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah akad dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun pada akhir masa akad.

Musyarakah mutanaqisah disebut juga akad kerja sama antara dua pihak atau lebih dengan skema kongsi berkurang, dimana pada akhir kerja

⁵Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm.49.

⁶Maulana Hasanuddin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Kencana Media Group, 2012), hlm.53.

sama terjadi pemindahan atau pengalihan hak dari satu pihak kepada pihak lain yang bekerja sama melalui mekanisme pembiayaan secara bertahap. Meskipun kebolehan dan teknis *musyarakah mutanaqisah* telah dinyatakan dalam Fatwa No.73 tahun 2008, namun dalam praktiknya akad *musyarakah mutanaqisah* ini belum begitu banyak digunakan, akad ini merupakan akad yang perlu disosialisasikan dan lebih dipublikasikan dari pihak perbankan, karena keberadaannya belum banyak diketahui oleh masyarakat umum.

Akad *murabahah* adalah jual beli barang dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai dengan jumlah tertentu. Bank syariah dengan prinsip *murabahah* merupakan alternatif positif bagi sebagian masyarakat karena prinsip agama atau kepercayaan dan tidak bersedia memanfaatkan jasa-jasa bank konvensional yang memiliki prinsip bunga yang dianggap merupakan pelanggaran terhadap syariah agama karena tidak sesuai dengan konsep Islam yaitu perjanjian/akad yang tidak mengandung *gharar* (ketidakjelasan), *maisir* (perjudian), dan *riba* (bunga uang).

Dalam pelaksanaan pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah bank dihadapkan pada suatu masalah yang cukup sulit yaitu kepada siapa pembiayaan itu diberikan, apakah calon nasabah yang akan menerima pembiayaan akan mampu memberikan pokoknya ditambah margin sesuai kesepakatan di awal serta kewajiban lainnya, berapa jumlah

(plafond maksimum pembiayaan) yang layak untuk diberikan dan apakah pembiayaan yang diberikan tersebut cukup aman atau risikonya kecil.

PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang memberikan pelayanan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menjalankan konsep *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah*. Adapun produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga disebut dengan KPR iB Griya. Pembiayaan yang diberikan digunakan untuk pemilikan rumah toko atau rumah kantor. KPR iB Griya mempunyai keunggulan yang akan di dapatkan nasabah antara lain tingkat margin rendah, jangka waktu s/d 180 bulan (15 tahun), angsuran tetap sampai lunas, bebas biaya appraisal s/d plafond Rp 500 juta dan prosesnya cepat.⁷

Pembiayaan KPR iB Griya merupakan pembiayaan yang sedang berkembang di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Secara ringkas perkembangan jumlah nasabah pencairan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel I.1
Perkembangan KPR iB Griya
PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Tahun	Item	Jumlah
2011	M	4
2012	M	43
2013	M	31
2014	M	20

⁷<http://www.banksumut.com/statis-44-kpribbanksunutunitusahasyariah.html> , di akses 18 Januari 2020 pukul 21.43 WIB.

2015	M	26
2016	M	19
2017	M	8
2018	M	7
2019	M	-
	MMq	1
2020	M	2

Sumber Data: Bank Sumut Syariah Sibolga

Keterangan: M (*Murabahah*), MMq (*Musyarakah Mutanaqisah*)

Akad *murabahah* mulai diperkenalkan kepada masyarakat pada tanggal 21 Januari 2011. Akad *murabahah* pada tahun pertama 4 nasabah dan pada tahun berikutnya mengalami kenaikan sebanyak 43 nasabah. Pada tahun 2013 dan 2014 mengalami penurunan. Kemudian tahun 2015 naik sebanyak 26 nasabah dan selanjutnya tahun 2016, 2017, 2018 dan 2019 mengalami penurunan kembali. Pada tanggal 27 November 2019 akad *musyarakah mutanaqisah* diperkenalkan kepada masyarakat dan sampai saat ini masih menarik 1 nasabah pembiayaan.

Dilihat dari penerapannya masih banyak nasabah yang kurang memenuhi mekanisme proses pembiayaan KPR iB Griya. Selain itu adanya informasi yang kurang jelas mengenai persyaratan yang harus dipenuhi nasabah. Dari uraian tersebut, peneliti merasa tertarik untuk mengkaji bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga khususnya pada pembiayaan KPR iB Griya. Oleh karena itu, penulis merumuskan dalam bentuk penelitian dengan judul “ **Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Sibolga**”.

B. Fokus Masalah

Agar penelitian ini mencapai sasaran yang diinginkan dengan benar dan tepat serta menghindari meluasnya pembahasan, maka peneliti membatasi pembahasan dalam penelitian ini. Penelitian ini terfokus pada bagaimana penerapan pembiayaan KPR iB Griya yang ada di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dan penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

C. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman atau pemahaman yang berbeda terhadap istilah yang digunakan dalam pembahasan ini, maka diperlukan penjabaran maksud istilah dalam judul. Adapun penjelasan judul ini sebagai berikut :

Penerapan adalah proses, cara, perbuatan menerapkan. Sedangkan beberapa ahli berpendapat bahwa penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang terencana dan tersusun sebelumnya.⁸

Akad adalah ketentuan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh pada

⁸Moh Ansyor, "Analisis Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Palu Tadaluko," *E Journal Katalogis* 3 (2015): 242.

sesuatu. Rukun dalam akad ada tiga yaitu pelaku akad, objek akad dan *sighah* atau pernyataan pelaku akad yaitu *ijab* dan *qabul*.⁹

Musyarakah mutanaqisah adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilik bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.¹⁰

Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungannya (*margin/mark up*). Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli.¹¹

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹²

⁹Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, hlm.35.

¹⁰Maulana, *Perkembangan Akad Musyarakah*.hlm.53.

¹¹Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm.74.

¹²Trisadini P Usanti dan Abd Somad, *Hukum Perbankan* (Jakarta: Kencana Persada Media Group, 2016), hlm.3.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB Griya adalah pembiayaan yang dibeikan oleh Bank Sumut Unit Usaha Syariah kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian Rumah Tapak.¹³

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan diatas, maka disusunlah rumusan masalah yang menjadi pokok penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga ?
2. Bagaimana penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga ?
3. Apakah ada kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga ?

E. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka dapat diketahui bahwa tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
2. Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

¹³Surat Edaran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Nomor 003/Dir/UUS-PiB/SE/2018

3. Untuk mengetahui kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

F. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini dapat dilihat dari dua sudut pandang yakni teoritis dan praktis.

1. Secara teoritis diharapkan dapat menambah *khazanah* ilmu pengetahuan tentang dunia perbankan syariah khususnya mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Syariah.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi beberapa pihak yaitu:
 - a. Bagi peneliti sendiri sebagai wahana pengembangan wawasan keilmuan dan tugas akhir mencapai gelar Sarjana Ekonomi dalam bidang perbankan syariah.
 - b. Bagi Perguruan Tinggi, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak kampus sebagai pengembangan keilmuan, khususnya di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta sebagai tambahan referensi bagi peneliti selanjutnya.
 - c. Bagi Bank Sumut Syariah sebagai bahan masukan untuk meningkatkan fungsi dalam mengembangkan ekonomi kerakyatan yang berbasis syariah dalam menghadapi arus globalisasi ekonomi.

- d. Bagi Mahasiswa dan peneliti lain yang tertarik dengan penelitian yang sama dapat menjadi bahan rujukan serta kajian untuk pembahasan yang lebih komprehensif.

G. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini, peneliti membagi pembahasan menjadi lima bab dalam tiap-tiap bab tersebut terdiri dari beberapa sub bagian. Sistematika pembahasan dibuat dengan tujuan untuk memnudahkan pemahaman dan member gambaran kepada pembaca tentang penelitian yang diuraikan oleh penulis.

Bab I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, fokus masalah, batasan istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan. Dalam latar belakang yang berisi tentang uraian-uraian masalah sampai mengantarkan kepada masalah dan menunjukkan adanya masalah yang menjadi objek penelitian. Fokus masalah berisikan uraian ruang lingkup masalah yang akan diteliti. Batasan istilah berisikan uraian penjabaran maksud istilah dalam judul penelitian. Rumusan masalah yaitu penjabaran tentang hal-hal yang menjadi pertanyaan dan yang akan dijawab dalam penelitian.

Bab II adalah landasan teori yang terdiri dari kerangka teori yang menjelaskan segala sesuatu yang akan dibahas dan diuraikan tentang objek penelitian sesuai dengan teori atau konsep yang dijadikan referensi dalam penelitian. Penelitian terdahulu berguna untuk menguatkan penelitian yang dilakukan.

Bab III membahas tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini tentang lokasi dan waktu penelitian yang di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan metode deskriptif, subjek penelitian adalah pegawai atau staf di PT. Bank Sumut Cabang Syariah. Kemudian metode pengumpulan data dengan wawancara dan dokumentasi serta teknik pengolahan dan analisis data.

Bab IV berisi tentang analisis dan pembahasan hasil penelitian berupa gambaran umum lokasi penelitian, deksriptif hasil penelitian dan pembahasan hasil penelitian.

Bab V penutup berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan beserta saran-saran yang merupakan akhir dari keseluruhan uraian penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Akad

Akad (ikatan, keputusan atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah *Fiqih*, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, *wakalah* dan gadai.

Dalam melakukan suatu kegiatan mua'malah, Islam mengatur ketentuan-ketentuan perikatan (akad). Dalam islam dikenal dengan istilah *aqad*, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan islam. Menurut terminologi yang dimaksud dengan akad adalah ketentuan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh pada sesuatu. Rukun dalam akad ada tiga yaitu:¹

- a. pelaku akad,
- b. objek akad dan
- c. *sighah* atau pernyataan pelaku akad

¹Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, hlm.35.

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan *ijab* dan *qabul* yang Sandaran hukum Islam mengenai akad-akad dalam transaksi yang digunakan bank syariah terdapat dalam QS. Al-maidah (5) : 1²

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ

Artinya : Hai orang-orang beriman ! Penuhilah Akad-akad itu.....

Berdasarkan ayat diatas Allah berfirman bahwa agar kita harus memenuhi akad (perjanjian) mencakup pernjanjian hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (*tijarah*) dan sebagian dari kegiatan tolong menolong (*tabarru'*). Turun dari *tijarah* adalah perniagaan (*al-bai'*) yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan variasinya. Berbagai jenis akad yang diterapkan oleh bank syariah dapat dibagi ke dalam enam kelompok pola yaitu:

- a. Pola titipan, seperti *wadiah yad amanah* dan *wadiah yad dhananah*.
- b. Pola pinjaman, seperti *qardh* dan *qardhul hasan*.
- c. Pola bagi hasil, seperti *mudharabah* dan *musharakah*.
- d. Pola jual beli, seperti *murababah*, *salam*, dan *istishna*.
- e. Pola sewa, seperti *ijarah* dan *IMBT* .

²Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahannya* (Bandung: CV Penerbit Jumanatul Ali-Art, 2004), hlm.106.

f. Pola lainnya, seperti *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, *ujr*, *sharf* dan *rhan*.³

2. *Musyarakah mutanaqisah*

Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqisah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap. Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrument bisnis yang berkembang demikian cepat.

Musyarakah mutanaqisah dapat diaplikasikan sebagai produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah'inan* dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu mitra (*syarik*) yaitu bank, berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqisyah*) kepada mitra lain yaitu nasabah.⁴ *Syirkah 'inan* disebut juga usaha komersial bersama ketika semua mitra usaha ikut andil menyertakan modal dan kerja yang tidak harus sama porsinya ke dalam perusahaan. Para ulama sepakat membolehkan bentuk *syirkah* ini.

³Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, hlm.41.

⁴Ascarya, hlm.50.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *musyarakah mutanaqisah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah mutanaqisah (diminishing parthnership)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana 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.⁵


Pembiayaan MMQ yang diberikan oleh Bank Umum Syariah (BUS) atau Unit Usaha Syariah (UUS) atau Bank Pengkreditan Rakyat Syariah (BPRS) bersifat kerjasama dalam bentuk modal menurun (*diminishing musharakah*).⁶

a. Landasan Hukum *Musyarakah mutanaqisah*

Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada saat ini dapat disandarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa). Karena di dalam akad MMQ terdapat unsur *syirkah* dan unsur *ijarah*. Dalam Al-Qur'an dijelaskan dalam QS: Shad (38) : 24 yaitu

⁵Nadrattuzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqisah," *Jurnal Al-Iqtishad* 1 (2019): 47.

⁶Nuhbatul Basyariyah, "Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Muqtasid* 9 (2018): 124.

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ^ص وَإِنَّ
 كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا
 الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ^ق
 وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا
 وَأَنَابَ 

Artinya: Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh dan amat sedikitlah mereka ini”. Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.⁷

Ayat diatas menjelaskan bahwa siapapun yang melakukan perjanjian, maka mereka berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perjanjian itu.

b. Rukun *Musyarakah mutanaqisah*

Rukun merupakan sesuatu yang wajib dilakukan dalam suatu transaksi (*Necessary Condition*) sama halnya dengan *musyarakah*. Adapun rukun pembiayaan iB *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

⁷Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, hlm.545.

- 1) Pihak yang berakad, Bank dan Nasabah keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal (*Shohibul Maal*) dan pemilik properti yang akan disewakan (*Mu'jir*) sedangkan nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti bersama tersebut (*musta'jir*).
- 2) Modal, masing-masing pihak Bank dan nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu property tertentu yang akan disewakan kepada nasabah.
- 3) Obyek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
- 4) *Ijab Qabul*, yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
- 5) Nisbah Bagi Hasil, pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.⁸

3. *Murabahah*

Murabahah adalah bentuk jual beli barang dengan tambahan harga atas harga pembelian yang pertama secara jujur. *Murabahah* menurut para ulama adalah akad jual beli dimana penjual menyebutkan harga beli barang yang akad dijual kepada pembeli dan penjual mensyaratkan laba atas penjualan dalam jumlah tertentu yang

⁸Surat Edaran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Nomor 015/Dir/UUS-PiB/SE/2018

telah disepakati. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungannya (*margin/mark up*). Dalam Perbankan Syariah, *murabahah* pada umumnya diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian atau pengadaan barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah.⁹

Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli.¹⁰ Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.¹¹

Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.

⁹Nofinawati, "Analisis Terhadap Aplikasi Akad *Murabahah* Di Bank Syariah," *At-Tijarah* 2 (2016): 100.

¹⁰Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, hlm.74.

¹¹Ismail, *Perbankan Syariah*, hlm.139.

a. Landasan Hukum *murabahah*

Landasan hukum islam berdasarkan Al-Qur'an dan hadist tentang jual beli yang mengacu pada pembiayaan dengan prinsip *murabahah* dalam QS. Al-Baqarah (2) : 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...^ق

Artinya: Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.¹²

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari syara' dan sah untuk dioperasional dalam praktik pembiayaan pada bank syariah karena merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.

b. Rukun *murabahah* (jual beli)

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada, perjanjian jual beli, maka harus memenuhi syarat dan rukun sebagai berikut :

- 1) Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli. Para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka berbicara secara hukum dan masing-masing

¹²Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, hlm.47.

melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan ataupun penipuan.

- 2) Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjual belikan dan harga. Terhadap objek yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakad sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
- 3) Adanya *sighat* akad yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*. *Sighat* akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad antara *ijab* dan *qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.¹³

c. Syarat-syarat *murabahah*

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

¹³Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.104.

- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.¹⁴

4. Pembiayaan

a. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah dan pemerintah.

Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar diantaranya penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.¹⁵

Dalam masyarakat Indonesia selain dikenal dengan istilah utang-piutang, juga dikenal dengan istilah kredit dalam perbankan konvensional dan istilah pembiayaan dalam perbankan syariah. Utang-piutang biasanya digunakan oleh masyarakat dalam konteks pemberian pinjaman kepada pihak lain. Seseorang meminjamkan hartanya kepada orang lain, maka ia dapat disebut telah memberikan utang kepadanya. Adapun istilah kredit atau pembiayaan lebih banyak digunakan oleh masyarakat pada transaksi perbankan dan pembelian yang tidak dibayar secara tunai.

¹⁴Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm.102.

¹⁵Ismail, *Perbankan Syariah*, hlm.105.

Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 pembiayaan didefinisikan sebagai berikut: “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.¹⁶

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I Trust*, saya percaya, saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang berarti (*trust*) berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus dipergunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belak pihak.¹⁷

b. Tujuan pembiayaan

Dalam praktiknya kegiatan pembiayaan dalam perbankan syariah memiliki tujuan, diantaranya adalah:

- 1) *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau

¹⁶Trisadini P Usanti dan Abd Somad, *Hukum Perbankan*, hlm.3.

¹⁷Rahmad Ilyas, “Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah,” *Jurnal Penelitian* 9 (2015): 185.

mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsure keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur (*profitability*) dari suatu unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian keuntungan merupakan tujuan pemberi pembiayaan dalam bentuk hasil yang diterima.

- 2) *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.¹⁸

c. Fungsi pembiayaan

Ada beberapa fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima diantaranya :

- 1) Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) dari Modal atau Uang.

Para penabung menyimpan uangnya dalam bentuk tabungan, giro dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu akan ditingkatkan kegunaanya oleh bank. Dengan demikian dana yang mengendap di bank yang diperoleh dari para nasabah penabung

¹⁸Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori Konsep Dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm.711.

tidaklah diam melainkan disalurkan dalam bentuk pembiayaan untuk usaha-usaha yang bermanfaat.

2) Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) Suatu Barang.

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya minyak kelapa menjadi minyak goreng, padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat meningkatkan daya guna barang dari yang manfaatnya kurang menjadi yang lebih bermanfaat.

3) Meningkatkan peredaran dan Lalu Lintas Uang.

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti *cheque, giro bilyet, wesel, promes*, dan sebagainya melalui pembiayaan. Peredaran uang kartal akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

4) Meningkatkan kegairahan Berusaha Masyarakat.

Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidak selalu

diimbangi dengan kemampuan. Oleh karena itu, pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna meningkatkan usahanya.

5) Meningkatkan stabilitas ekonomi.

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi sarana, pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Untuk menekan arus inflasi dan terlebih lagi untuk usaha, pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan penting. Arah pembiayaan harus berpedoman pada segi-segi pembatasan kualitatif, yaitu pengarahan ke sektor-sektor yang produktif dan sektor-sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh terhadap hdiup masyarakat.

d. Jenis-jenis pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi beberapa aspek, yaitu :

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan dalam rangka untuk melakukan investasi atau pengembangan barang konsumtif.

- 3) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diperuntukkan nasabah dengan tujuan diluar usaha atau yang bersifat perorangan.¹⁹

5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk yang dikeluarkan oleh perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan pihak perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah merupakan salah satu produk pembiayaan Bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengangsur pembiayaan dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. Produk KPR yang ada di pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal dengan konsep berbagi hasil dan perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal dengan sistem bunga.

¹⁹Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm.304.

Dalam produk yang biasa dikenal dengan KPR Syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, diantaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara di perbankan syariah dikenal dengan sistem *murabahah* yang berbasis margin, *musyarakah mutanaqisah* yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.²⁰

a. Ketentuan Rumah yang akan dibeli

- 1) Rumah siap huni.
- 2) Bukti kepemilikan berupa SHM/SHGB.
- 3) Telah memiliki sarana transportasi dan fasilitas umum.
- 4) Peruntukan daerah untuk perusahaan/perdagangan.
- 5) Sudah ada permukiman dan diminati oleh masyarakat.

B. Penelitian Terdahulu

Untuk memastikan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian yang lain. Maka peneliti mengambil beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan referensi yang berhubungan dengan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* yaitu :

Tabel II.1
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Hasil Penelitian
1.	Ruslaini Sitorus, Jurusan Perbankan syariah di Universitas Islam	Penerapan akad <i>musyarakah</i> <i>mutanaqisah</i> pada KPR (Kredit	Hasil penelitian menyatakan bahwa Mekanisme akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> dalam produk KPR BRI

²⁰Mohammad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia."

	Negeri Sumatera Utara Medan 2019 (Skripsi)	Kepemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S.Parman	Syariah KC.Medan S.Parman yang terdiri dari syarat permohonan pembiayaan perorangan dan syarat permohonan pembiayaan badan hukum/badan usaha. Tahapan alur proses pembiayaan dimulai dari iniasi, pengumpulan data, evaluasi pembiayaan, putusan pembiayaan dan akad pembiayaan.
2.	Tanti Inggit Anggraini Lubis jurusan Perbankan Syariah di Universitas Negeri Medan 2018 (Skripsi)	Implementasi Akad <i>Murabahah</i> pada pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad	Hasil penelitian ini menyatakan bahwa Implementasi akad <i>muarabahah</i> pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP Bank SUMUT Kantor Cabang syariah Medan 2 Ringroad terdapat pada saat pelaksanaan akad dalam proses pengambilan pembiayaan. Dimana dalam pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Bank harus membacakan ketentuan-ketentuan yang ada seperti margin yang diperoleh bank, angsuran pokok + margin yang harus dibayar oleh nasabah, total angsuran seluruhnya.
3.	Etik Nurlita Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019, (Skripsi)	Penerapan Akad <i>Murabahah</i> dalam pembiayaan Pensiun (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang	Hasil penelitian dalam penerapan akad <i>murabahah</i> BSM KC Bandar Jaya adalah sebagai berikut: Nasabah mengajukan pembiayaan kepada pensiun disertai persyaratan dan dilanjutkan negosiasi

		Bandar Jaya)	dan kesepakatan awal, apabila persyaratan telah dipenuhi, maka BSM dapat memberikan kuasa dengan akad <i>wakalah</i> . Kemudian nasabah membeli barang kepada supplier sebagai wakil dari BSM, supplier menyerahkan dokumen kepada nasabah. Dilakukan akad <i>murabahah</i> antara bank dan nasabah. Nasabah akan melakukan pembayaran angsuran kepada pihak bank.
4.	Mahfudz “ <i>Mekanisme pembiayaan KPR IB berdasarkan Akad Murabahah di perbankan syariah</i> , Jurnal Pemikiran Islam, 2018 (Jurnal)	Mekanisme pembiayaan KPR IB berdasarkan Akad <i>Murabahah</i> di perbankan syariah	Hasil penelitian mekanisme KPR IB berdasarkan akad <i>Murabahah</i> di perbankan syariah di dalamnya terdapat dua akad atau akad paralel yaitu akad <i>wakalah</i> dan <i>murabahah</i> , biasanya nasabah dan bank akan melakukan akad <i>wakalah</i> terlebih dahulu kemudian akad <i>murabahah</i> . Nasabah dan developer duduk bersama untuk akad, akad dilakukan dengan penandatanganan akad <i>wakalah</i> kemudian dilakukan akad jual beli dan yang terakhir akad <i>murabahah</i> antara bank dan nasabah.
5.	Nuhbatul Basyariah” STEI Hamfara Yogyakarta” Jurnal <i>Muqtasid</i> , 2018	Analisis Implementasi Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada Perbankan Syariah di Indonesia.	Hasil penelitian analisis Implementasi pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> pertama bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad <i>Musyarakah mutanaqisah</i> . Kedua bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya

			<p>sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak. Ketiga pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> digunakan untuk pembelian aset sebagai modal usaha bersama antara pihak bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (<i>ijarah</i>). Keempat penyewa aset/aktiva MMQ sebagai objek bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa dengan membayar sewa (<i>ujrah</i>) yang hasilnya dibagi hasilkan antara bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati. Kelima, disamping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulannya membayar angsuran pokok untuk pengambilalihan porsi modal bank sampai berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, dimana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah.</p>
--	--	--	---

Penelitian terdahulu memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Adapun beberapa hal yang membedakan antara judul peneliti dengan judul penelitian terdahulu antara lain adalah:

1. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan Ruslan Sitorus yang berjudul Penerapan akad *Musyarakah mutanaqisah* pada Pembiayaan

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S.Parman adalah obyek penelitian dan fokus penelitian. Fokus penelitian Ruslan Sitorus adalah penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR yang berbeda dengan peneliti yang meneliti penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

2. Perbedaan dengan penelitian Tanti Inggit Anggraini Lubis yang berjudul Implementasi Akad *Murabahah* pada KPR Bersubsidi FLPP ((Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Bank Sumut Syariah Kantor Syariah Cabang Medan. Fokus penelitian Tanti Inggit Anggraini Lubis yaitu pada pembiayaan KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sedangkan peneliti pada pembiayaan KPR iB Griya.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Etik Nurlita dengan judul Penerapan Akad *Murabahah* dalam pembiayaan Pensiun (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya) sedangkan peneliti membahas tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Sibolga. Di mana Etik Nurlita membahas mengenai pembiayaan Pensiun sedangkan peneliti membahas mengenai pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Griya. Sedangkan letak persamaannya

penelitian Etik Nurlita dan peneliti sama-sama meneliti mengenai penerapan akad *murabahah*.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Mahfudz dengan judul mekanisme pembiayaan KPR IB berdasarkan akad *murabahah* di perbankan syariah. Sedangkan peneliti membahas tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Sibolga. Persamaan penelitian Mahfudz dengan peneliti sama-sama membahas mengenai pembiayaan KPR IB sedangkan perbedaannya Mahfudz hanya meneliti mengenai mekanisme akad *murabahah*.
5. Penelitian yang dilakukan oleh Nuhbatul Basyariah dengan judul Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah mutanaqisah* pada Perbankan Syariah di Indonesia. Sedangkan peneliti membahas tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Sibolga. Persamaan penelitian Nuhbatul Basyariah sama-sama meneliti mengenai *musyarakah mutanaqisah*, sedangkan perbedaannya peneliti penerapan akad *murabahah* dalam penelitian.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga di Jalan Sisingamangaraja Kecamatan Sibolga Sambas Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara. Waktu penelitian ini dilakukan pada bulan Desember 2019 sampai dengan November 2020.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan mengamati fenomena atau gejala-gejala yang ada di lapangan. Dimana hasil penelitian berdasarkan hasil dari lapangan serta menganalisisnya dengan logika ilmiah.¹

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Dimana penelitian ini tidak mengadakan perhitungan. Penelitian kualitatif deskriptif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberikan gambaran penyajian laporan. Data tersebut mungkin berasal dari naskah wawancara, dokumen pribadi dan dokumen resmi lainnya.²

¹Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2012), hlm.5.

²Lexy J Moloeng, hlm.3.

C. Subjek Penelitian

Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Ib Griya Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu berjumlah 5 orang narasumber yang berada di Seksi Operasional, Seksi Pemasaran ataupun *marketing analysis*, Seksi Legal Administrasi Pembiayaan dan Seksi Pelayanan Nasabah yang ada di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

D. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer dapat didefinisikan sebagai data yang dikumpulkan dari sumber-sumber asli untuk tujuan tertentu. Data primer adalah data yang didapat langsung dan diperoleh dengan survei lapangan dengan menggunakan metode pengumpulan data original.³ Dengan wawancara langsung dengan marketing analisis ataupun bagian dari pembiayaan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga untuk mendapatkan informasi dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* dalam pembiayaan dan data hasil survei. Selain itu juga diperoleh dari dokumen-dokumen yang terkait penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

³Mudrajat Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis Dan Ekonomi* (Jakarta: PT Gelora Aksara, 2009), hlm.148.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber yang telah ada. Data sekunder untuk melengkapi data pokok yang didapat dari kepustakaan atau peneliti sebelumnya. Data sekunder berupa latar belakang dan sejarah berdirinya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dan Produk-produk yang di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu data tersebut. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin menemukan permasalahan yang harus diteliti.⁴ Wawancara yang dilakukan peneliti yaitu dengan pegawai atau staf di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yang merupakan subjek penelitian peneliti. Adapun wawancara yang dilakukan peneliti adalah bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR iB Griya dan bagaimana penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya serta apa saja kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

⁴Abdullah dan Beni Ahmad Saebani Boedi, *Metode Penelitian Ekonomi Islam* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2014), hlm.207.

2. Dokumentasi

Sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan yang bentuk dokumentasi. Sebagian besar data yang tersedia yaitu berbentuk surat, foto dan data yang tersimpan dalam *web site*. Sifat utama data ini tidak terbatas pada ruang dan waktu sehingga memberi peluang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi di waktu silam.⁵ Adapun dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Surat Edaran akad *musyarakah mutanaqisah* dan bentuk akad *murabahah* serta surat edaran KPR iB Griya. Foto kegiatan wawancara dan *web site* PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga untuk melihat informasi yang diperlukan untuk penelitian.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, bahan-bahan lain sehingga mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.⁶

Adapun teknik-teknik yang dilakukan dalam analisis data kualitatif adalah sebagai berikut :

1. Penyusunan data, yaitu semua data yang sudah ada perlu dikumpulkan agar mudah untuk mengecek perekapan semua data.

⁵Juliyansyah Noor, *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi Karya Ilmiah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.141.

⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm.140.

Adapun data yang disusun dalam penelitian ini adalah sejumlah data perkembangan nasabah khususnya dalam pembiayaan KPR iB Griya.

2. Klasifikasi data, yaitu usaha menggolongkan, mengelompokkan dan memilah data berdasarkan klasifikasi tertentu yang telah dibuat dan ditentukan oleh peneliti. Adapun data yang dikelompokkan yaitu data hasil observasi dan wawancara berdasarkan jawaban responden terhadap pertanyaan yang diberikan peneliti.
3. Pengolahan data, dilakukan untuk menguji hipotesis yang telah dirumuskan. Jenis data akan menentukan apakah peneliti akan menggunakan kualitatif atau kuantitatif. Adapun jenis penelitian peneliti adalah menggunakan metode kualitatif.
4. Reduksi data yaitu merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting. Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya. Data yang dirangkum oleh peneliti adalah prosedur pembiayaan KPR iB *musyarakah munaqisah* dan prosedur pembiayaan KPR iB *murabahah* yang ada di Surat Edaran PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
5. Interpretasi hasil pengolahan data yakni peneliti menarik kesimpulan yang berisikan intisari dari seluruh rangkaian kegiatan penelitian. Setelah data yang diperoleh dituangkan dalam bentuk

penelitian maka ditarik kesimpulan yang menjawab rumusan masalah penelitian.⁷

G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Untuk menjamin keabsahan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik menguji keabsahan data sebagai berikut:

1. Perpanjangan Keikutsertaan

Perpanjangan keikutsertaan peneliti bertujuan untuk meningkatkan kepercayaan data yang dikumpulkan. Dalam hal ini perpanjangan keikutsertaan yang dilakukan oleh peneliti yaitu kembali ke lokasi penelitian untuk melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber yang pernah ditemui ataupun belum, hal ini akan menambah fokus penelitian yang mungkin ada data yang dirahasiakan sehingga akan memunculkan data yang sebenarnya.

2. Ketekunan Pengamatan

Dalam hal ini ketekunan pengamatan bertujuan untuk melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan pengamatan penulis dapat memberi deskripsi dan sistematis dari data yang diamati. Ketekunan pengamatan yang dilakukan peneliti yaitu melakukan pengecekan ulang terhadap hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang berhubungan

⁷Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, hlm.220.

dengan penerapan yang dilakukan PT. Bank Sumut Cabang Syariah dalam menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya.

3. Triangulasi

Dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Tujuan triangulasi bukan mencari kebenaran tentang beberapa fenomena, melainkan lebih pada pendekatan pemahaman peneliti terhadap hal-hal yang telah ditemukan.⁸

Triangulasi yang dilakukan peneliti yaitu mengumpulkan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama melalui wawancara maupun dokumentasi.

⁸Boedi Abdullah dan Ahmad Saebani, hlm.214.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1955 merupakan tonggak awal berdirinya Bank Pembangunan Daerah di seluruh Indonesia dan dinyatakan bahwa di daerah-daerah provinsi dapat didirikan Bank Pembangunan Daerah.

Salah satu Bank Umum Milik Daerah (BUMD) yang sekarang dikenal dengan Bank SUMUT yang kepemilikannya sampai saat ini sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara. Bank SUMUT secara terus menerus melakukan perubahan sehingga mampu bertahan ditengah persaingan tersebut. Bank SUMUT dalam operasinya sangat melihat peluang pasar dengan tetap memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat.

Pada tanggal 04 November 2004 PT. Bank SUMUT membuka Unit Usaha Syariah. Kebijakan dan gagasan untuk mendirikan Unit Usaha Syariah didasari dengan tingginya minat masyarakat di Sumatera Utara untuk mendapatkan layanan berbasis syariah dan telah berkembang cukup lama dikalangan Bank SUMUT. Salah satu Kantor Cabang Syariah Bank SUMUT yaitu terletak di Kota Sibolga yang sampai sekarang dikenal dengan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Selanjutnya Bank SUMUT telah membuka layanan syariah (*officer channelling*) pada 66 unit Kantor Cabang Konvensional yang lain.

PT. Bank SUMUT menentukan sasaran dalam rangka pengembangan Unit Usaha Syariah sebagai berikut ini:¹

- a. Menjadi pemain utama Bank Syariah di Sumatera Utara dengan pangsa pasar terbesar.
- b. Beroperasi secara sehat dan menjadi sumber daya andalan profitabilitas bagi Bank SUMUT.

2. Produk-produk pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga memiliki produk penghimpunan dana, penyaluran dan dan produk jasa. Adapun produk yang ada di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah sebagai berikut:²

- a. Produk Penghimpun Dana (*Funding*)

- 1) Tabungan

- a) Tabungan iB Martabe

Tabungan iB Martabe dengan akad *wadiah* yaitu titipan nasabah kepada pihak bank dan tidak dapat diberikan bagi hasil kepada penabung, namun dapat diberikan bonus dengan besar dan waktu pemberiannya tidak dapat diperjanjikan di awal.

¹www.banksumut.com/statis-5sejarah.html diakses pada tanggal 26 Agustus 2020

²Brosur Produk-Produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

b) Tabungan iB Martabe Bagi Hasil (Marhamah)

Dengan sistem *revenue sharing*, bagi hasil dari pendapatan operasional bank sebelum dikurangi beban operasional bank. Persentase bagi hasil untuk Marhamah sebesar 41% untuk nasabah dan 59% untuk bank yang dihitung sejak pembukaan rekening dan dicantumkan dalam pembukaan tabungan.

c) Tabungan iB Rencana

Tabungan investasi bagi nasabah yang berkeinginan untuk menabung hingga sejumlah rencana investasi yang diinginkan dalam jangka waktu tertentu untuk berbagai tujuan. Jangka waktu tabungan minimal 1 hingga 10 tahun.

d) Tabungan Simpel iB

Tabungan Simpel iB adalah tabungan untuk siswa dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan mendorong budaya menabung sejak dini. Bank harus bekerja sama dengan pihak sekolah dan maksimum penarikan perhari tabungan sebesar Rp 500.000.

e) Tabungan iB Makbul

Tabungan Haji Makbul adalah produk tabungan khusus sebagai sarana penitipan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPHI) bagi penabung perorangan secara bertahap ataupun sekaligus dengan tidak dapat melakukan transaksi penarikan.

2) Giro iB

Simpanan Giro iB adalah simpanan dalam bentuk giro berdasarkan akad *wadiah* (titipan) ataupun akad *mudharabah* (bagi hasil) yang penarikannya hanya dapat menggunakan cek atau bilyet giro. Giro dengan akad *wadiah* tidak memperoleh bagi hasil bulanan dan giro dengan akad *mudharabah* memperoleh bagi hasil dengan nisbah 25 % nasabah dan 75 % untuk bank.

3) Deposito iB

Deposito iB adalah simpanan dana masyarakat, pemerintah BUMN/BUMD yang penarikannya dibatasi oleh jangka waktu simpanan.³

b. Produk Penyaluran Dana (*Lending*)

1) Pembiayaan iB Serbaguna

Pembiayaan iB Serbaguna adalah salah satu jenis produk untuk berbagai jenis keperluan yang bersifat konsumtif, investasidan modal kerja.

2) Gadai Emas iB

Gadai Emas iB adalah fasilitas pinjaman dana tunai tanpa imbalan jasa yang diberikan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga kepada nasabah dengan jaminan berupa emas yang berprinsip gadai syariah.

³Wawancara dengan Bapak Muhammad Ridha Seksi Pelayanan Nasabah PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tanggal 4 September 2020 pukul 09.00 WIB

3) Pembiayaan KPR FLPP Subsidi

KPR FLPP merupakan program dari pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah supaya dapat mengakses kredit kepemilikan rumah.

4) Pembiayaan KPR iB Griya

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR iB) adalah pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian rumah Tapak.

c. Produk Jasa

1) Transfer

2) Kliring

3) RTGS (*Real Time Gross Settlement*)

4) Bank Garansi

5) Sms Banking

B. Deskripsi Hasil Penelitian

1. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang terencana dan tersusun sebelumnya.

Akad Pembiayaan adalah kesepakatan atau persetujuan antara Bank dengan nasabah yang dibuat secara tertulis mengatur hak dan kewajiban para pihak sebagai akibat adanya pembiayaan setelah seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP 4) telah dipenuhi.⁴

Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) iB Griya adalah pembiayaan yang diberikan oleh Bank Sumut Unit Usaha Syariah kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian Rumah Tapak.

Adapun penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya menurut hasil wawancara dengan salah satu staf PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga apabila nasabah yang ingin membeli rumah baik itu dengan akad *musyarakah mutanaqisah* maupun dengan akad *murabahah* nasabah datang ke PT.

⁴Wawancara dengan Bapak Edwin Arif Seksi Legal Administrasi Pembiayaan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tanggal 7 September 2020 pukul 09.00 WIB

Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dan mengajukan permohonan untuk pembelian rumah.

Secara garis besar, nasabah mengajukan berkas pembiayaan kepada pihak bank. Setelah bank memeriksa kelengkapan berkas nasabah, bank akan melakukan *BI Cheking*. *BI Cheking* ini bertujuan untuk mengetahui informasi calon nasabah (debitur) yang mencatat lancar atau tidaknya pembayaran kredit (kolektibilitas) atau singkatnya *BI Cheking* menjadi penentu kelayakan calon debitur. Jika calon nasabah lolos dalam *BI Cheking* maka pihak bank akan melakukan survei agunan dan taksasi serta pengikatan notaris dan persetujuan biaya-biaya. Setelah semua disetujui dan nasabah layak diberikan pembiayaan, pihak bank akan memulai proses pengadaan rumah dengan menghubungi developer atau jika nasabah telah memilih rumah yang diinginkan pihak bank bisa membelikan rumah tersebut untuk nasabah. Pihak bank dan nasabah akan membuat kesepakatan akad, pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut.⁵

a. Prosedur Pembiayaan KPR iB *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq)

Pembiayaan KPR iB *Musyarakah Mutanaqisah* adalah bentuk pembiayaan kemitraan (*musyarakah*) berbasis antara pihak bank dan pihak nasabah dalam rangka kepemilikan (*equity share*) suatu aset properti tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*

⁵Wawancara dengan Bapak Muhammad Akbar Pohan Seksi Operasional PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tanggal 31 Agustus 2020 pukul 08:30 WIB

dimana *hishshah* (porsi modal) pihak bank berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembelian angsuran atau pengalihan secara komersial (*ba'i*). Tujuan pembiayaan adalah untuk memiliki aset berupa properti yang bersifat produktif maupun konsumtif yang memenuhi prinsip, ketentuan dan standar syariah.

Obyek yang dibiayai dalam pembiayaan KPR iB *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan barang/aset yang dimiliki dengan modal bersama sehingga risiko yang timbul atas barang/aset tersebut menjadi tanggung jawab yang harus dibagi dan ditanggung oleh para pihak sesuai porsi modal.

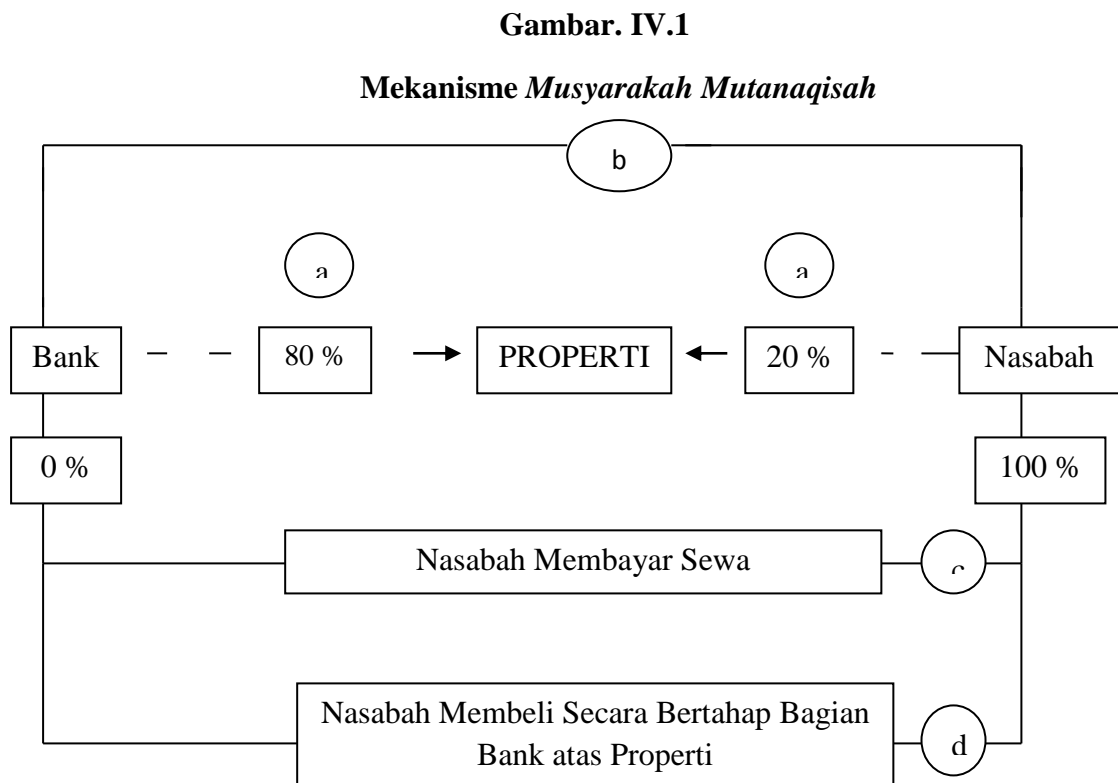
Adapun Persyaratan yang harus dipenuhi calon nasabah pembiayaan KPR iB *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq) adalah sebagai berikut:⁶

- 1) Surat permohonan pembiayaan yang telah ditandatangani oleh pemohon (suami/istri) yang berstatus berkeluarga.
- 2) Fotokopi identitas diri (KTP/SIM/Paspor) suami/istri.
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga dan Buku Nikah untuk pemohon berstatus berumah tangga.
- 4) Fotokopi NPWP sesuai ketentuan yang berlaku.
- 5) Pasfoto ukuran 3x4 masing-masing 1 lembar.
- 6) Fotokopi surat kepemilikan objek yang diperkongsikan atau surat agunan.

⁶Surat Edaran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Nomor 015/Dir/UUS-PiB/SE/2018

- 7) Rekening Koran atau fotokopi buku tabungan dari Bank Sumut atau Bank lain pemohon periode tiga bulan terakhir.
- 8) Tidak tercantum dalam daftar hitam dan daftar kredit/pembiayaan bermasalah Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan.
- 9) Nasabah wajib membawa dokumen asli atas setiap fotokopi dokumen tersebut untuk dileges oleh pihak bank.
- 10) Surat Kuasa Pendebetan Rekening Nasabah.

Mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah* dijelaskan dalam gambar berikut:⁷



⁷Wawancara dengan Bapak M.Luthfi Dharmawan Seksi Pemasaran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga pada tanggal 4 September 2020 pukul 10:00 WIB

Keterangan:

- a. Nasabah mendatangi Bank dengan tujuan untuk memiliki sebuah rumah. Setelah berlangsung negosiasi maka nasabah dan bank bersepakat untuk melakukan akad *musyarakah mutanaqisah*. Bank dan nasabah memberikan modal atas rumah tersebut sebesar 20% dan bank memberikan modal 80%, yang mana dari kontribusi modal tersebut telah disepakati sejak awal.
- b. Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola rumah ataupun properti tersebut.
- c. Nasabah menyewa properti sesuai waktu yang telah disepakati. Setiap bulan nasabah membayar suntikan modal untuk rumah tersebut kepada bank dan mengurangi porsi kepemilikan bank atas rumah tersebut.
- d. Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga dalam jangka waktu tertentu. Akad *musyarakah mutanaqisah* akan berakhir ketika kepemilikan nasabah sudah 100% atas rumah tersebut dan bank sudah tidak memiliki kepemilikan atas rumah tersebut.

Prosedur pemberian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- 1) Pemohon mengisi dan menandatangani surat permohonan pembiayaan dan dilengkapi dengan lampiran spesifikasi barang/aset properti
- 2) Memenuhi kelengkapan persyaratan.

- 3) Petugas bank wajib memeriksa kelengkapan dan kebenaran dari surat permohonan pembiayaan yang diparaf oleh Pinsi Pemasaran/Wakil Pimpinan KCP Syariah.
- 4) Melakukan wawancara dan verifikasi perihal pekerjaan/usaha untuk memastikan kebenaran data.
- 5) Bank harus melakukan konfirmasi dan survei terkait tempat bekerja/usaha calon nasabah.
- 6) Bank melakukan analisis pembiayaan.
- 7) Bank menerbitkan SP4 kepada nasabah untuk ditandatangani di atas materai sebagai tanda persetujuan.

Dalam pembiayaan KPR iB *Musyarakah Mutanaqisah* pihak bank dan nasabah mempunyai hak dan kewajiban masing-masing antara lain:

- 1) Bank dan Nasabah selaku *syarik* secara bersama-sama bertanggung jawab penuh terhadap pemilikan aset sesuai porsi masing-masing.
- 2) Porsi nasabah dibuktikan dengan disetorkan ke rekening nasabah di bank dalam hal pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dilakukan dengan cara perkongsian untuk membeli aset.
- 3) Porsi Bank dibuktikan dengan setoran ke rekening nasabah di bank dalam hal pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dilakukan dengan cara perkongsian kepemilikan aset yang telah dimiliki sejak awal oleh nasabah.

- 4) Dengan persetujuan pihak Bank sejak berlakunya akad dibuktikan kepemilikan aset tersebut di atasnamakan ke atas nama nasabah dengan tanpa mengurangi hak dari Bank untuk sewaktu-waktu mengganti kepemilikan aset tersebut ke atas nama Bank.
- 5) Kepemilikan aset akan sepenuhnya menjadi milik nasabah jika seluruh kontribusi modal Bank telah dibeli dan dibayar lunas oleh nasabah.

b. Prosedur Pembiayaan KPR iB *Murabahah*

Murabahah adalah fasilitas pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga perolehan dengan tambahan keuntungan (margin) yang disepakati dimana pihak bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli yang pembayarannya dapat dilakukan secara angsuran. Barang yang dijadikan sebagai objek *murabahah* yaitu rumah, kendaraan bermotor serta pembelian barang atau aset yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.

Dalam pembiayaan *murabahah* ini Bank memilih pemasok untuk pembelian barang. Akan tetapi jika nasabah telah memilih pemasok yang lain, bank harus menilai kelayakan pemasok tersebut yang sesuai dengan kriteria yang diterapkan bank syariah. Harga jual bank syariah merupakan harga jual yang disepakati antara bank dan nasabah. Pembiayaan *murabahah* mempunyai ketentuan dalam bank syariah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu:

- 1) Bank syariah dan nasabah melakukan akad yang bebas riba.

- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak haram dalam syariat islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kaulifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank menjual barang kepada nasabah dengan harga jual dan keuntungannya dan harus memberitahukan dengan jujur harga pokok barang kepada nasabah.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Adapaun ketentuan pembiayaan *murabahah* kepada nasabah antara lain:
 - 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian untuk pembelian suatu barang kepada bank.

- 2) Bank menerima permohonan tersebut dan membeli terlebih dahulu barang secara sah kepada pedagang.
- 3) Bank boleh meminta uang muka pada saat menandatangani kesepakatan awal pesanan.

Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga ketentuan dalam pembiayaan *murabahah* khususnya pada KPR iB Griya mempunyai sasaran utama yaitu pegawai/wiraswasta/professional yang memiliki pekerjaan tetap dan penghasilan yang dapat diverifikasi. Pesyaratan pemohon pembiayaan berupa:⁸

- 1) Warga Negara Indonesia.
 - a) Umur maksimal 21 tahun.
 - b) Jangka waktu pembiayaan tidak melebihi sisa masa kerja pemohon di instansi/perusahaan/lembaga tempat bekerja.
 - c) Nasabah tidak terdaftar dalam *black list* dan tidak memiliki pembiayaan *non performing* di Bank Sumut dan Bank lain (berdasarkan informasi SID/SLIK).
- 2) Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap. Apabila pegawai harus berstatus pegawai tetap dan jika wiraswasta harus memiliki usaha yang telah berjalan minimal selama 3 tahun.
- 3) Melengkapi dan menyerahkan dokumen yang dipersyaratkan yaitu:
 - a) Fotokopi KTP suami/istri.
 - b) Fotokopi kartu keluarga.

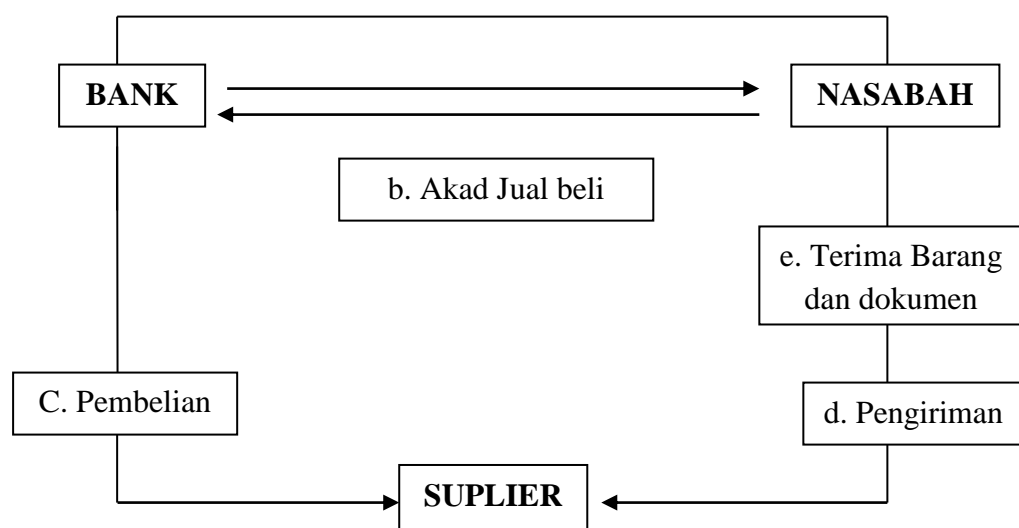
⁸Wawancara dengan Bapak M.Lutfi Dharmawan Seksi Pemasaran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tanggal 31 Agustus pukul 11:21 WIB

- c) Slip Gaji Terakhir Asli/Surat Keterangan Kerja Asli.
- d) Fotokopi Tabungan/Rekening Koran 3 bulan Terakhir.
- e) Fotokopi NPWP.
- f) Fotokopi SIUP.
- g) Surat pernyataan yang berisikan keterangan mengenai fasilitas KPP iB atau KKBP iB yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di Bank yang sama maupun Bank lain.
- h) Pasfoto Pemohon Suami/Istri.
- i) Fotokopi SHM/SHGB.

Mekanisme pembiayaan *murabahah* dapat dijelaskan pada gambar berikut ini:

Gambar. IV.2
Mekanisme *Murabahah*

a. Negosiasi dan Persyaratan



Keterangan:

- a. Pihak Bank nasabah melakukan negosiasi untuk pembelian barang.
- b. Pihak Bank dan nasabah melakukan akad *murabahah*.
- c. Setelah semua sudah disetujui oleh kedua belah pihak, maka Bank melakukan pembelian barang kepada pemasok.
- d. Barang yang sudah dibeli secara sah maka akan dikirimkan kepada nasabah.
- e. Nasabah menerima barang secara jelas beserta dokumen terkait pembelian barang tersebut.

Pelaksanaan pembiayaan KPR iB Griya dengan menggunakan skema akad *murabahah* yaitu dengan prinsip jual beli. PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga membelikan rumah dan menjualnya kembali kepada nasabah kemudian nasabah membayar dengan cicilan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Dalam perjanjian akad tersebut bank akan memperoleh margin yang telah ditentukan yang telah disepakati Bank dan nasabah.⁹

⁹Wawancara dengan Bapak Rahmad Wijaya Seksi Operasional PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tanggal 1 September pukul 11:21 WIB

2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya mempunyai kendala yang dihadapi pihak bank maupun nasabah. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu staf di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga bahwa pada saat pandemi *Corona Virus Disease* (Covid) 19 pihak bank melakukan pembatasan penyaluran pembiayaan kepada para nasabah yang sumber penghasilannya tidak tetap. Selain itu, pihak bank juga kurang dalam mempromosikan produk-produk pembiayaan yang ada di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Adapun kendala yang dihadapi nasabah ketika ingin melakukan pembiayaan terdapat bahwa *BI Ckehing* nya buruk. Karena ketika dalam pengajuan kredit yang harus dijadikan acuan adalah prinsip 5C.¹⁰ Kriteria yang pertama adalah karakter (*character*), dari karakter ini akan dapat dilihat bagaimana reputasi calon debitur tersebut apakah memiliki catatan tindakan kriminal atau kebiasaan buruk dalam keuangan seperti tidak melunasi pinjaman. Ketika *BI Cheking* nasabah buruk maka karakter nasabah buruk. Kemudian agunan (*collateral*) nasabah tidak memenuhi persyaratan sesuai yang ditetapkan pihak bank. Untuk mengatasi permasalahan tersebut pihak bank membentuk

¹⁰Wawancara dengan Bapak Muhammad Akbar Pohan Seksi Operasional PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tanggal 31 Agustus 2020 pukul 10:00 WIB

tim analisis khusus untuk mengecek di lapangan. Selanjutnya usaha (*condition*) nasabah yang berhubungan dengan kondisi ekonomi lingkungan. Sumber penghasilan calon debitur yang kurang akan menyebabkan calon debitur tidak mampu (*capacity*) untuk memenuhi angsuran. Terakhir yaitu modal (*capital*) calon debitur kurang memenuhi diatas biaya yang diajukan. Modal yang dimiliki oleh calon debitur diukur dari laporan keuangan calon debitur, laporan keuangan tersebut berisi penghasilan debitur dikurangi biaya hidup perbulan.

C. Pembahasan Hasil Penelitian

Pembahasan dalam penelitian ini diuraikan oleh peneliti untuk melihat kesesuaian antara penerapan akad yang sudah dilakukan oleh PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dengan penerapan akad yang sudah diuraikan berdasarkan teori-teori yang dibahas dalam penelitian ini.

Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dalam proses pelaksanaannya didukung oleh teori dari buku H.Maulana Hasanudin dan H.Jaih Mubarak yang berjudul *Perkembangan Akad Musyarakah*. Dalam perbankan adalah proses kerjasama antara bank dan nasabah melakukan usaha dengan modal bersama yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan. Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Kemudian agar rumah tersebut agar dapat produktif dan menghasilkan maka rumah

tersebut disewakan dan hasil sewa tersebut dibagi berdasarkan proporsi modal yang dimiliki kedua belah pihak.

Penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dalam proses pelaksanaannya didukung oleh teori Andri Soemitra yang berjudul *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* yaitu *murabahah* dalam perbankan adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati. Pada PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, pembiayaan *murabahah* ini bank memilih pemasok untuk pembelian barang. Jika nasabah telah memilih pemasok yang lain, bank harus menilai kelayakan pemasok tersebut yang sesuai dengan criteria yang diterapkan bank syariah.

Dengan demikian nasabah yang akan membeli rumah menggunakan kedua akad tersebut, nasabah harus memenuhi beberapa tahap dan prosedur yang telah ditentukan oleh PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Pembiayaan KPR iB Griya adalah produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah baru atau bekas, ruko, rukan, membangun atau merenovasi rumah. Langkah yang harus dipenuhi calon nasabah meliputi melengkapi berkas pengajuan pembiayaan, melakukan *BI Cheking*, survei jaminan dan proses pemberian pembiayaan. Akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil data dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab empat yang berkaitan dengan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga secara umum dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu pembiayaan kemitraan (*musyarakah*) yang berdasarkan *syirkah'inan* dimana bank dan calon debitur sama-sama menyertakan modal dengan porsi masing-masing yang ditetapkan diawal. Kepemilikan aset tersebut diatasnamakan ke atas nama nasabah tanpa mengurangi hak Bank. Pada akhir masa akad kepemilikan akan berpindah kepada debitur jika seluruh modal telah dibeli dan dibayar lunas oleh nasabah.
2. Penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu pihak bank memperjualbelikan barang tidak haram sesuai syariat Islam. Pembiayaan *murabahah* pembayarannya dilakukan secara angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya kepada pihak bank. Objek pembiayaan *murabahah* yaitu berupa rumah, kendaraan bermotor, serta pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

3. Adapun dalam beberapa kendala yang dihadapi pihak bank dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabah* pada pembiayaan KPR iB Griya mengalami pembatasan penyaluran pembiayaan dikarenakan pandemi *Covid 19* yang menyebabkan penghasilan para calon debitur berkurang. Kendala yang dihadapi nasabah yaitu kurang memenuhi analisis prinsip 5C yang menetapkan kelayakan untuk memperoleh fasilitas kredit khususnya pada pembiayaan KPR iB Griya.

B. Saran

Dilihat dari segi kinerja pembiayaan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga sudah cukup dikatakan relatif baik. Akan tetapi perlu diadakan pembenahan dan peningkatan di beberapa hal guna menunjang mutu pembiayaan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Dari hasil pembahasan yang telah penulis paparkan diatas, maka untuk menjadi bahan pertimbangan penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. PT. Bank Sumut Cabang Syariah harus lebih mempromosikan produknya khususnya produk pembiayaan KPR iB Griya dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah*.
2. PT. Bank Sumut Cabang Syariah lebih berhati-hati dalam membuat keputusan khususnya dalam analisa pemberian kredit demi meminimalisir timbulnya kredit macet.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan. Penulis sadar akan banyaknya kekurangan dalam penulisan ini. Peneliti juga membutuhkan kritik dan saran supaya menjadi motivasi agar lebih baik lagi kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ansyor Moh. "Analisis Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Palu Tadaluko." *E Journal Katalogis* 3 (2015): 242.
- Antonio, Muhammad Syafii. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Arifin, Veithzal Rivai dan Arviyan. *Islamic Banking Sebuah Teori Konsep Dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.
- Boedi, Abdullah dan Beni Ahmad Saebani. *Metode Penelitian Ekonomi Islam*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2014.
- Departemen Agama RI. *Al-Quran Dan Terjemahannya*. Bandung: CV Penerbit Jumanatul Ali-Art, 2004.
- Heykal, Mohammad. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia." *Jurnal Business Review* 5 (2014): 521.
- Hosen, Nadrattuzaman. "Musyarakah Mutanaqisah." *Jurnal Al-Iqtishad* 1 (2019): 47.
- Ilyas, Rahmad. "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah." *Jurnal Penelitian* 9 (2015): 185.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Pramedia Group, 2013.
- Maulana, Hasanuddin. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kencana Media Group, 2012.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya, 2012.
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Nofinawati. "Analisis Terhadap Aplikasi Akad Murabahah Di Bank Syariah." *At-Tijarah* 2 (2016): 100.
- Noor, Juliyansyah. *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana, 2012.

- Nuhbatul Basyariyah. "Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *Jurnal Muqtasid* 9 (2018): 124.
- Saebani, Boedi Abdullah dan Beni Ahmad. *Metode Riset Untuk Bisnis Dan Ekonomi*. Jakarta: PT Gelora Aksara, 2009.
- Soemitra, Andri. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Somad, Trisadini P Usanti dan Abd. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana Persada Media Group, 2016.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2009.
- Utomo, Khotibul Umam dan Setiawan Budi. *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. Data Pribadi

1. Nama : Hijrah Safitri Sihombing
2. Tempat dan Tanggal Lahir : Batangtoru, 5 April 1998
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Agama : Islam
5. Kewarganegaraan : WNI
6. Alamat Lengkap : Padanglancat, Kec. Batangtoru
7. Nomor Telepon / Hp : 0822 9483 6403

II. Data Orang Tua

1. Nama Orang Tua
 - a. Ayah : Mansur Sihombing
 - b. Ibu : Erni Wati Pasaribu
2. Pekerjaan Orang Tua
 - a. Ayah : Guru
 - b. Ibu : Wiraswasta
3. Alamat : Padanglancat Kec. Batangtoru

III. Latar Belakang Pendidikan

1. Tahun 2004-2010 : SD Negeri 101300 Siloung
2. 2010-2013 : Mts NU Batangtoru
3. 2013-2016 : SMK Negeri 1 Padangsidempuan
4. 2016-2020 : Program Sarjana Ekonomi (S.E) Perbankan Syariah IAIN Padangsidempuan

DAFTAR WAWANCARA

1. Seksi Pelayanan Nasabah Bapak Muhammad Ridha

- a. Apa saja jenis produk penghimpun dana pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?

Jawaban:

- 1) Tabungan Simpel iB
- 2) Tabungan iB Martabe Mudharabah
- 3) Tabungan iB Makbul
- 4) Tabungan iB Rencana
- 5) Giro iB Wadiah
- 6) Giro iB Mudharabah
- 7) Deposito iB

2. Seksi Pemasaran Bapak Muhammad Lutfhi Dharmawan

- a. Apa saja jenis produk penyaluran dana pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?

Jawaban:

- 1) Pembiayaan iB Serbaguna
- 2) Gadai Emas iB
- 3) Pembiayaan KPR FLPP Subsidi
- 4) Pembiayaan KPR iB Griya

- b. Apa saja produk jasa pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?

- 1) Transfer
- 2) Kliring
- 3) RTGS
- 4) Bank Garansi
- 5) ATM
- 6) SMS Banking

3. Seksi Legal Administrasi Pembiayaan Bapak Edwin Arif

- a. Apa pengertian akad ?

Jawaban:

Akad adalah kesepakatan atau persetujuan antara Bank dan nasabah yang dibuat secara tertulis.

4. Seksi Operasional Bapak Muhammad Akbar Pohan

- a. Bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?

Jawaban:

Setelah bank memeriksa kelengkapan berkas nasabah, bank akan melakukan *BI Cheking*. *BI Cheking* ini bertujuan untuk mengetahui informasi calon nasabah (debitur) yang mencatat lancar atau macetnya pembayaran kredit (kolektibilitas) atau singkatnya *BI Cheking* menjadi penentu kelayakan calon debitur. Jika calon nasabah lolos dalam *BI Cheking* maka pihak bank akan melakukan survei agunan dan taksasi serta pengikatan notaris dan persetujuan biaya-biaya. Setelah semua disetujui dan nasabah layak diberikan pembiayaan, pihak bank akan memulai proses pengadaan rumah dengan menghubungi developer atau jika nasabah telah memilih rumah yang diinginkan pihak bank bisa membelikan rumah tersebut untuk nasabah. Pihak bank dan nasabah akan membuat kesepakatan akad, pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut.

5. Seksi Pemasaran Bapak Muhammad Lutfhi Dharmawan

- Bagaimana mekanisme pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*?

Jawaban:

Dalam mekanisme pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, pihak bank akan memberitahu nasabah untuk memenuhi persyaratan untuk pembiayaan

tersebut. Pihak bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal sesuai porsi masing-masing untuk sebuah properti. Nasabah membeli secara bertahap atas properti tersebut sehingga pada akhir masa akad properti tersebut akan menjadi milik nasabah.

6. Seksi Operasional Bapak Rahmad Wijawa

Bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah*?

Jawaban:

Dalam mekanisme pembiayaan *murabahah*, pihak bank memberitahu nasabah untuk memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Bank harus melakukan transaksi yang bebas riba. Bank menjual barang kepada nasabah dengan memberitahu harga jual dan keuntungan dengan jujur. Setelah semua disetujui oleh pihak masing-masing, barang akan dibeli kepada supplier secara sah dan akan dikirimkan kepada nasabah.

7. Seksi Operasional Bapak Muhammad Akbar Pohan

Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?

Jawaban:

- a. Dari pihak bank diantaranya pembatasan dalam penyaluran pembiayaan pada masa pandemi kepada calon nasabah yang sumber pengasilannya tidak tetap. Kemudian kurang maksimal dalam mempromosikan produk-produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga
- b. Dari pihak nasabah kurang memenuhi aturan prinsip 5C.

PEDOMAN OBSERVASI

Adapun hal-hal yang perlu diobservasi untuk mengetahui hasil penelitian tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah sebagai berikut:

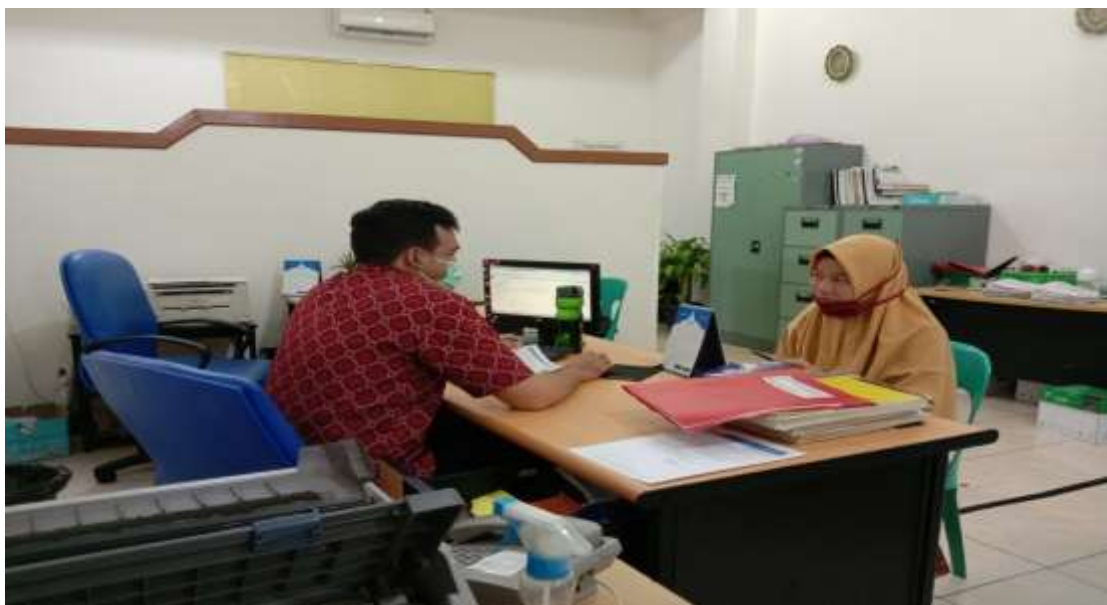
1. Sejarah singkat berdirinya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
2. Visi dan Misi PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
3. Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB Griya yang dilakukan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
4. Produk-produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
5. Struktur organisasi PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.



Wawancara dengan Bapak M. Lutfhi Dharmawan Seksi Pemasaran PT.Bank Sumut
Cabang Syariah Sibolga



Wawancara dengan Bapak Edwin Arif Seksi Legal Administrasi Pembiayaan PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga



Wawancara dengan Bapak Rahmad Wijaya Seksi Operasional PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Tabungan iB Martabe

Tabungan dengan Akad Wadiah, yaitu titipan dana nasabah kepada pihak bank.

Karena merupakan titipan bank tidak memberikan bagi hasil kepada penabung, namun bank dapat memberikan bonus, dengan besar dan waktu pemberiannya tidak diperjanjikan di awal.

Bebas Biaya Administrasi BULANAN

AYO

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

• Simpanan Giro iB

- Giro iB adalah Simpanan dalam bentuk giro berdasarkan Akad *Wadi'ah* (titipan) atau Akad *Mudharabah* (bagi hasil) yang penarikannya hanya dapat menggunakan cek dan bilyet giro.

- Giro dengan Akad *Wadi'ah* (titipan) tidak memperoleh bagi hasil bulanan

- Giro dengan Akad *Mudharabah* (bagi hasil) memperoleh bagi hasil bulanan dengan nisbah 25% nasabah dan 75% untuk bank.

AYO

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

IB

Tabungan iB Martabe Bagi Hasil

Dengan sistem *Revenue Sharing*, bagi hasil diperoleh dari pendapatan operasional bank sebelum dikurangi dengan beban operasional bank.

Persentase bagi hasil untuk Tabungan MARHAMA sebesar **41%** untuk nasabah dan **59%** untuk bank, yang dihitung sejak pembukaan rekening dan dicantumkan dalam akad pembukaan tabungan.



Keunggulan Tabungan iB Martabe Bagi Hasil

- 1. Transaksi secara Realtime Online**
- 2. Bagi hasil tabungan menarik**
- 3. Biaya administrasi sebesar bagi hasil bulanan , dengan maksimal biaya Adm Rp.4.000,-**
- 4. Fasilitas ATM**
- 5. Kemudahan bertransaksi di seluruh ATM berlogo ATM Bersama**
- 6. Dapat dibuka di seluruh kantor Bank Sumut**

CABANG SYARIAH: SIBOLGA

KANTOR PUSAT
Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan
Phone : (061) 415 5100 - 4515100
Facsimile : (061) 414 2937 - 415 2652

Nomor : 028/KCSy04-OPS/L/2020
Lampiran : -

Sibolga, 18 Februari 2020

Kepada Yth:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Padang Sidempuan
di -
Padang Sidempuan

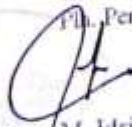
Ttl : Pemberitahuan Izin Pra Riset

Dengan Hormat,
Sehubungan dengan Surat dari Institut Agama Islam Negeri Padang Sidempuan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam No. 271/In.14/G.1/G.4b/TL.00/01/2020 tanggal 30
Januari 2020 perihal Mohon Izin Pra Riset, maka bersama ini diberikan IZIN PRA RISET
kepada mahasiswa/an:

Nama : Hijrah Safitri Sihombing
NIM : 1640100133
Semester : VIII (Delapan)
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Murabahah pada
Pembiayaan KPR IB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Demikian disampaikan, atas penerimaannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb
Pdt. Pemimpin KC Syariah Sibolga


M. Idris
NPP. 1248.080480.110804

SURAT KETERANGAN PENGAMBILAN DATA

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Akbar Pohan
NPP : 1825 210881 150308
Jabatan : Pimpinan Seksi Operasional

Dengan ini menyatakan bahwa:

Nama : Hijrah Safitri Sihombing
NIM : 16 401 00133
Jurusan : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada
Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Telah selesai mengambil data penelitian di PT. Bank Sumut Cabang Syariah
Sibolga berupa sejumlah data perkembangan nasabah akad *Musyarakah Muatanqisah* dan
akad *Murabahah* khususnya di pembiayaan KPR iB Griya.

Demikian disampaikan agar dapat dipergunakan seperlunya.

Sibolga, 9 September 2020

Pinsi Operasional



Muhammad Akbar Pohan
1825 210881 150308



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sititang 22733
Telepon (0634) 22080 Faksimile (0634) 24022

Nomor : 132 /In 14/G 1/G 4b/TL 00/06/2020
Hal : Mohon Izin Riset

30 Juni 2020

Yth: PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

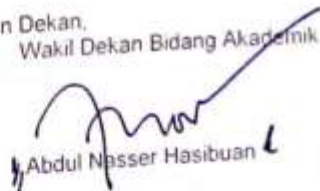
Nama : Hijrah Safitri Sihombing
NIM : 1640100133
Semester : VIII (Delapan)
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

adalah benar Mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan Judul " Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga ".

Sehubungan dengan itu, atas bantuan Bapak/Ibu untuk membenarkan izin riset dan data sesuai dengan maksud judul di atas

Demikian surat ini kami sampaikan, atas kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

a n Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik


Abdul Nasser Hasibuan

Tembusan:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan

CABANG SYARIAH:

SIBOLGA

KANTOR PUSAT

Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan
Phone : (061) 4155100 - 4515100
Facsimile : (061) 4142937 - 4512652

Nomor : 109/KCSy04-OPS/L/2020
Lampiran : -

Sibolga, 04 September 2019

kepada Yth
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Padang Sidempuan
di -
Padang Sidempuan

Hal : Pemberitahuan Izin Riset

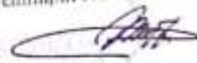
Dengan Hormat,

Sehubungan dengan Surat dari Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan No. 1226/In.14/G.1/G.4B/TL.00/06/2020 tanggal 30 Juni perihal Mohon Izin Riset, maka bersama ini diberikan **IZIN RISET** kepada mahasiswa/an

Nama : **Hijrah Salitri Sihombing**
NIM : **1640100133**
Program Studi : **Perbankan Syariah**
Judul Skripsi : **"Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR ib Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga."**

Adapun pelaksanaan penelitian ini dimulai dari surat ini disetujui sampai dengan 04 Desember 2020 (3 bulan). Setelah selesai meja hijau (sidang skripsi) mohon agar menyerahkan 1 judul skripsi yang sudah selesai / telah benar ke Cabang Syariah Sibolga. Demikian disampaikan, atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb
Pemimpin KC Syariah Sibolga


DANI PERWIN
NPI: 1058 060969 010808

cc : - Sdr. Hijrah Salitri Sihombing
- Arsip