

**IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
PADA PRODUK PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH**

**(Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang
Gresik)**

TUGAS AKHIR



Oleh :

MUHAMMAD PURNOMO

NIM : 15530027

PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA (D-III) PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)

MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2018

**IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH*
MUTANAQISHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN
RENOVASI RUMAH
(Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang
Gresik)**

TUGAS AKHIR

Diajukan kepada :
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)



Oleh

MUHAMMAD PURNOMO

NIM 15530027

**PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA (D-III) PERBANKAN
SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN
IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN
RENOVASI RUMAH
(Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang
Pembantu Gresik)

TUGAS AKHIR

Oleh

MUHAMMAD PURNOMO

NIM 15530027

Telah disetujui 2018
Dosen Pembimbing,



Dr. Hj. Umrotul Khasanah, S.Ag, M.Si
NIP 19670227 199803 2 001

Mengetahui:

Ketua Program Studi
Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah



Irmayanti Hasan, ST., MM
NIP 197705062003122001

LEMBAR PENGESAHAN

**IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN
RENOVASI RUMAH**

**(Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang
Pembantu Gresik)**

TUGAS AKHIR

Oleh

**MUHAMMAD PURNOMO
NIM 15530027**

Telah Dipertahankan di Depan Penguji
Dan dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)
Pada 28 Juni 2018

Susunan Dewan Penguji:

1. Ketua
Muhammad Sulhan, SE., M.M.
NIP 19740604200604 1 002
2. Dosen Pembimbing/Sekretaris
Dr. Hj. Umrotul Khasanah, S.Ag, M.Si
NIP 19670227 199803 2 001
3. Penguji Utama
Zuraidah, S.E., M.SA.
NIP 19761210200912 2 001

Tanda Tangan

:()
:()
:()

Disahkan Oleh
**Ketua Program Studi
Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah**



Irmayanti Hasan, ST., MM
NIP. 197705062003122001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Purnomo

NIM : 15530027

Fakultas/Jurusan: Ekonomi/ D-III Perbankan syariah

Menyatakan bahwa "**Tugas Akhir**" yang membuat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada program studi Diploma Tiga (D-III) Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH (Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik) adalah hasil karya sendiri, bukan "duplikasi" dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila di kemudian hari ada "klaim" dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab dosen Pembimbing dan atau pihak fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 06 Mei 2018

Hormat saya



Muhammad Purnomo

15530027

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati, karya yang sederhana ini
kupersembahkan-sebagai rasa syukur kepada Allah dan Kekasih-Nya,
Nabi Muhammad SAW

Kepada :

Ayah dan Ibu Tercinta

Kakak dan Adikku Tersayang

Semua Keluargaku Tersayang

Semua Guru-Guruku

Semua Teman dan Sahabat-Sahabatku

Agamaku dan Bangsaaku

MOTTO

Positif Thinking

Berfikir Positif, Akan Membawa Hal Positif Pula



KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas rahmat dan hidayah-Nya, Laporan magang terstruktur dapat diselesaikan dengan baik. Semoga sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW.

Dalam Tugas Akhir ini penulis menjabarkan tentang pelaksanaan selama magang, mulai dari deskripsi tempat magang, sejarah singkat tempat magang hingga struktur organisasi tempat diadakanya magang, dan juga penerapan Musyarah Mutanaqishah Produk Pembiayaan Renovasi Rumah.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung baik berupa bantuan ataupun do'a dalam menyusun Laporan Magang Tersruktur ini, terkhusus kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
3. Ibu Irmayanti Hasan., ST., MM selaku Ketua Program Studi Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
4. Ibu Umrotul Khasanah, S.Ag, M.Si selaku Dosen Pembimbing Magang Terstruktur D-III Perbankan Syariah

5. Bapak Arief Budiawan, Bapak Zaim Nur Afif, Bapak Indra Wirawan selaku Pembimbing di tempat magang beserta segenap karyawan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik
6. Ibu, Ayah, Kakak Mila Hidayati, Adik Triya Wahyu Rini yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan secara moril maupun spiritual
7. Sahabat-sahabatku Yanuar Rizky, Eky Bagus Ivanda, Ahmad Hilmy Ghufro, Nur Kafid Gunawan, Abdul Malik Fajar, Abdul Badiun Nasir, Nurdiansyah, Muhammad Ainul Yaqin, Taufiq Igo Nugraha, Nafis Hidayatullah, Noval Salahuddin Alayyubi, Fajar Wahyudi, terimakasih atas pengalaman, dukungan dan support kalian selama ini
8. Teman-Teman Angkatan D-III Perbankan Syariah yang selalu memberi semangat untuk lebih maju bersama.
9. Teman Asrama Ibnu Khaldun kamar 40, Ahmad Riyadzul Hilmy, Dana Fadan Aqli, Syamsu Rizal, Hazril Harun Zein, Izuf Aljufri, Terimakasih untuk pengalaman, motifasi dan do'a dari kalian.
10. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu terselesaikannya Tugas Akhir ini.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati peneliti menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu peneliti mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Peneliti berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya robbal alamin.

Wassalamualaikum, Wr.Wb

Malang, Juni 2018

Muhammad Purnomo



DAFTAR ISI

SAMPUL COVER DALAM	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN	
PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
HALAMAN DAFTAR	
ISI	ix
HALAMAN DAFTAR TABEL	xi
HALAMAN DAFTAR	
GAMBAR	xii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK (Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, Bahasa Arab)	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	7
2.1 Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu.....	7
2.2 Kajian Teoritis.....	11
2.2.1 Teori Musyarakah Mutanaqishah.....	11
2.2.2 Teori Sejarah dan Akar Musyarakah Mutanaqishah.....	13
2.2.3 Teori Ragam Skema Musyarakah Mutanaqishah.....	14
2.2.4 Ikhtilaf Ulama tentang Hukum Musyarakah Mutanaqishah.....	16
2.2.5 Fatwa DSN MUI Nmor 73/2008.....	17
2.2.6 prosesImplementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	18
2.3 Kerangka Berfikir.....	19
BAB III METODELOGI PENELITIAN	20
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	20
3.2 Lokasi Penelitian.....	20
3.3 Subyek Penelitian.....	21
3.4 Data dan Jenis Data.....	21
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	22
3.6 Analisis Data.....	24

BAB IV PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN...	25
4.1 Paparan Data Hasil Penelitian.....	25
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	25
4.1.1.1. Sejarah PT. Bank Syariah Mandiri.....	25
4.1.1.2. Sejarah Singkat PT. Bank Syariah Mandiri Gresik.....	27
4.1.1.3. Logo Bank Syariah Mandiri.....	28
4.1.1.4. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik.....	29
4.1.1.5 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik.....	29
4.1.1.6 Persyaratan Pembiayaan Renovasi Rumah.....	33
4.1.1.7 Prosedur Pembiayaan Renovasi Rumah.....	36
4.1.1.8 Ketentuan Pembiayaan Renovasi Rumah.....	39
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian.....	43
4.2.1 Implementasi akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk Pembiayaan Renovasi rumah.....	43
BAB V PENUTUP.....	56
5.1. Kesimpulan.....	56
5.2. Saran.....	57
.	
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN – LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Pembiayaan Produk Renovasi Rumah Nasabah Bank Syariah Mandiri cabang Gresik.....	5
Tabel 1.2 Tabel Kenaikan Aset Bank Syariah Mandiri	5
Tabel 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu.....	8
Tabel 2.2 Tabel Perbedaan Aspek Penelitian.....	8
Tabel 4.1 Tabel kelengkapan Pembiayaan Tiga Golongan.....	35
Tabel 4.2 Tabel angsuran Pembiayaan Renovasi Rumah Single Price.....	39
Tabel 4.3 Tabel Angsuran Pembiayaan renovasi Rumah Step Up Price Tingkat.....	41
Tabel 4.4 Tabel Laporan Pembangunan 1.....	51
Tabel 4.5 Tabel Laporan Pembangunan 2.....	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Gambar Skema Penyaluran Dana.....	16
Gambar 2.2 Gambar Proses Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	24
Gambar 4.1 Gambar Prosedur Pembiayaan Renovasi Rumah.....	31
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik.....	32
Gambar 4.3 Prosedur Pembiayaan Renovasi Rumah.....	36



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara 1

Lampiran 2 Pedoman Wawancara 2

Lampiran 3 Fatwa DSN MUI No.73 Tahun 2008

Lampiran 4 Fatwa DSN MUI No.08 Tahun 2000

Lampiran 5 Tabel Angsuran Pembiayaan

Lampiran 6 Contoh Rencana Anggaran Biaya

Lampiran 7 Contoh denah yang di bangun

Lampiran 8 Biodata Peneliti

Lampiran 9 Surat Penelitian

ABSTRAK

Muhammad Purnomo, 2018. Tugas Akhir. Judul : Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah pada “(Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik)”.

Pembimbing : Dr, Hj. Umrotul Khasanah S.Ag, M.Si,

Kata Kunci : Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah

Dizaman yang modern ini kebiasaan masyarakat untuk memperindah rumah tinggalnya adalah hal yang wajar, kebiasaan masyarakat untuk selalu mencari gaya atau model rumah terbaru yang akan membuat tempat tinggal mereka memiliki suasana baru adalah solusi untuk mendapatkan sensasi baru tanpa meninggalkan huniannya tersebut. Apalagi pada zaman modern ini untuk mencari berbagai model rumah tinggal dengan berbagai variasi dengan material yang kualitasnya bermacam-macam adalah hal yang mudah. Apalagi sekarang ini rata-rata semua perbankan memiliki produk pembiayaan untuk merenovasi rumah, baik bank syariah maupun bank konvensional. Dari sini masyarakat berasumsi bahwa produk tersebut sama saja, entah itu produk bank syariah maupun bank konvensional. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan kesalahan asumsi masyarakat mengenai perbedaan system pada produk renovasi rumah di bank syariah dan bank konvensional.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dimana tujuannya adalah mendeskripsikan secara sistematis mengenai fokus penelitian implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* yang ada di bank Syariah Mandiri Cabang Gresik. Subyek penelitian ini adalah dua orang karyawan Bank Syariah Mandiri cabang Gresik. Analisis data yang bertujuan untuk menyederhanakan hasil olahan data, sehingga mudah untuk dibaca dan dipahami. Olahan data berupa *observasi*, *interview* dan dokumentasi. Analisa data melalui tiga tahap, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan (verifikasi).

Dari Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa terdapat dua akad yang digunakan pada produk pembiayaan renovasi rumah di Bank Syariah Mandiri cabang Gresik, yaitu akad sewa yang diikuti dengan jual-beli dan diakhiri dengan pengalihan kepemilikan kepada satu pihak secara bertahap dimana kedua belah pihak berhak menjadi pengelola dana, hal ini berhubungan dengan Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008.

ABSTRACT

Mohammad Purnomo, 2018. Final Assignment. Title: The Implementation of *Musyarakah Mutanaqishah* Agreement in the House Renovation Funding in (Mandiri Syariah Bank Gresik Branch).

Supervisor : Dr, Hj. Umrotul Khasanah S.Ag, M.Si,

Key Words : The Implementation of *Musyarakah Mutanaqishah*

In this modern era the social habit in beautifying the house where they stay is common, this social habit in order to search for style and model of new housings will make their house has new sphere is a solution to get new sensation without leaving the house. Moreover in the new era in order to get new housing model in many variations with many qualified materials are really easy. Moreover in the average every banking has products of payment to renovate the house, both for syariah bank or conventional bank. Here the society assumed that the products are just the same both for the syariah or conventional banks. The purpose of this research is to explain the wrong society's assumption about the system difference in the housing renovation products in syariah bank and also conventional bank.

This research is using descriptive qualitative method where the purpose is to describe the systematic of research implementation focus about The Implementation of *Musyarakah Mutanaqishah* in the Mandiri syariah bank Gresik branch. The subject of this research is two people of Mandiri Syariah Bank staffs Gresik branch. The data analysis is functioned to simplify the data process so that it is easier to be read and understood, the data process is in the form of observation, interview and documentation. The data analysis are through three steps data reduction, data servings and conclusion taking varification.

In the research resul it is explained that there are two agreements which are used in the house renovation funding products in Mandiri Syariah Bank Gresik branch, which are borrowing agreement which is followed by the selling-buying and ended with the owner changing to one of the party simultaneously where both sides have right to be the funding processors, this is connected to the *Fatwa* number 73/DSN-MUI/XI/2008

المستخلص

محمد بورنما، ٢٠١٨. الوظيفة النهائية. العنوان: تطبيق المشاركة المتناقصة في منتج تمويل إصلاح البيوت في "بنك شريعة منديري غرسيك".

المشرفة: الدكتورة الحاجة عمرة الحسنة، الماجستير

الكلمات الرئيسية: تطبيق المشاركة المتناقصة

ففي الزمان الحادث، إصلاح البيوت هو أمر عادي. وميل المجتمع للبحث عن نموذج البيوت المتجددة تجدد ظروف مساكنهم. علاوة على ذلك، في يومنا هذا ليس من الصعب أن نبحث نموذج البيوت مع شتى التنوع وشتى الجودة. لا سيما البنوك لها تمويل لإصلاح البيوت، إسلامية كانت أم تقليدية. ومن ثم، زعم المجتمع أن المنتجات من تلك البنوك متساوية. يهدف هذا البحث لبيان خطأ الظن في المجتمع عن تفرقة النظام في منتج إصلاح البيوت في البنك الإسلامي والتقليدي.

استخدم هذا البحث منهج البحث الكيفي والوصفي يهدف إلى وصف تركيز البحث عن تطبيق المشاركة المتناقصة في بنك شريعة منديري غرسيك. موضوع البحث هو العاملان في ذلك البنك. تحليل البيانات الهادف إلى تبسيط نتائج إدارة البيانات حتى يسهل فهمها وقراءتها. إدارة المعلومات بوجود المراقبة، المقابلة والتوثيق. وتحليل البيانات من ثلاث خطوات: تقليل البيانات، عرضها والاستخلاص.

ونتائج البحث هي أن هناك عقدين في تمويل إصلاح البيوت في بنك شريعة منديري غرسيك وهما الإجارة مع البيع وتنتهي بتقل التملك إلى أحد الطرفين متدرجا إذ كانا مديري الرسوم، بمناسبة الفتوى رقم ٧٣//DSN-MUI/١٠/٢٠٠٨.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank Syariah merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam. Sebagai bagian dari system ekonomi, lembaga tersebut merupakan bagian dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karenanya, keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan. (Muhammad, 2008:2)

Bank Mandiri Syariah adalah salah satu bank ternama di Indonesia. Seiring berjalannya waktu, semakin banyak cabang Bank Mandiri didirikan di setiap kota yang ada di seluruh Indonesia. Semakin banyak cabang yang didirikan, maka semakin banyak pula nasabah yang berinvestasi di Bank Mandiri Syariah tersebut. Semakin banyak nasabah berinvestasi, maka semakin besar dana nasabah yang dikelola oleh Bank Mandiri Syariah.

Ada beberapa ragam pembiayaan atau investasi yang ada pada Bank Syariah Mandiri, salah satunya adalah produk pembiayaan renovasi rumah. Pembiayaan Renovasi Rumah adalah pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah yang mengajukan pinjaman guna untuk merenovasi rumah nasabah tersebut.

Setiap produk tentunya memiliki proses atau mekanisme yang berbeda-beda, sehingga, pembiayaan renovasi rumah ini mempunyai sistem yang berbeda dengan pembiayaan yang lainnya. Pada produk pembiayaan renovasi rumah ini menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* yaitu akad kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu aset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi uang satunya, dengan perpindahan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Sehingga dengan kerjasama seperti yang dijelaskan diatas akan sangat menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini, dapat digunakan untuk berbagai macam pembiayaan, bisa untuk *takeover* dan *top up* hingga pembiayaan *indent* rumah. Disisi lain, dalam regulasi Bank Indonesia yang dikeluarkan awal pekan ini pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* kembali memperoleh keleluasaan lebih dibanding akad *murabahah*. Agustianto. "Ini Keunggulan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*". (10 April 2018).

Secara garis besar dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini terdapat beberapa keunggulan yaitu :

- a. Kedua belah pihak sama-sama memiliki hak kepemilikan.
- b. Kedua belah pihak mendapatkan keuntungan dari asset yang dimiliki profit.
- c. tidak terpengaruh suku bunga bank konvensional.
- d. Kedua belah pihak berhak bekerja sama dalam menentukan harga asset apabila disewakan kedua belah pihak berhak menentukan harga pasar.

Dari keterangan diatas, bahwa dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dapat dipergunakan sebagai akad untuk berbagai macam jenis bisnis. Salah satu contoh yaitu pembiayaan *indent* rumah, disini nasabah tidak hanya bisa membeli rumah saja, melainkan bisa merenovasi rumah dan melanjutkan pembangunan sebuah rumah yang hanya berdiri 50 %, karena tujuannya untuk menyelesaikan sebuah rumah, maka Bank Syariah Mandiri memberikan produk yang sangat bermanfaat untuk kebutuhan pokok.

Dari hasil penelitian terdahulu(Khoirul Imam, 2015:71) penelitiannya menyatakan bahwa, *akad Musyarakah Mutanaqishah* dalam produk kepemilikan rumahsudah memenuhi Fatwa DSN-MUI No.73/2008, dan dalam kepemilikan sertifikat akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini sangat details, sehingga bisnis ini sangat bagus untuk kepemilikan.

Menurut Ulama Najih Muhammad dan Muhammad Al-Qori dalam buku yang ditulis oleh H Maulana Hasanudin dan H Jaih Mubarak (2012:36), bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* bersumber pada *syirkah* milik yang diikuti secara pararel dengan akad jual beli(*al-bai*). Dengan demikian akad ini terjadi karena dua akad yang dijalankan secara pararel ,Pertama atara nasabah dengan bank melakukan akad musyarakah dengan masing-masing menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah, disamping itu, nasabah membeli (membayar atau memngembalikan) barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut dalam berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank disebut *Mutanaqishah*).

Pada bank syariah mandiri cabang gresik terdapat sebuah produk baru, yaitu produk pembiayaan investasi rumah, produk ini sebenarnya sudah ada sejak adanya produk pembiayaan GRIYA, namun pada awal tahun 2018, menurut informan bahwa OJK memutuskan bahwa produk renovasi rumah harus berganti sistem akad, sejak pertama adanya produk renovasi rumah, produk ini menggunakan akad *Murabahah*, yang menurut OJK kurang tepat untuk produk renovasi rumah, dikarenakan dengan akad *Murabahah* masih kurang luas cakupannya untuk memenuhi kebutuhan produk renovasi rumah tersebut. Dan akhirnya akad produk pembiayaan renovasi rumah yang mulanya adalah *Murabahah* dirubah menjadi akad *Musyarakah Mutanaqishah*, yang menurut OJK akad ini sangat tepat dan cakupannya cukup luas untuk memenuhi kebutuhan produk renovasi rumah tersebut. Dari perubahan akad tersebut yang menjadikan daya tarik sebagai judul penelitian ini. Walaupun produk tersebut masih baru, tetapi beberapa pembiayaan yang telah diajukan dan telah disetujui bank juga cukup besar nominalnya.

Selain itu yang menjadi daya tarik PT Bank Syariah Mandiri ini cabang Gresik adalah dalam tiga tahun terakhir ini mengalami peningkatan asset.

Tabel 1.1
Tabel Pembiayaan Produk Renovasi Rumah pada Bank Syariah Mandiri
cabang Gresik Tahun 2018

NO.	Nominal Pembiayaan	Jangka Pembiayaan	Waktu Pembiayaan	Waktu Jatuh Tempo Pelunasan
1.	220 Juta	120 Bulan	9 Januari 2018	20 Januari 2028
2.	430 Juta	188 Bulan	31 Januari 2018	31 Januari 2027
3.	200 Juta	200 Bulan	26 Februari 2018	20 Februari 2028

(Sumber: Mandiri Syariah Gresik, 2018)

Tabel 1.2
Kenaikan Aset PT Bank Syariah Mandiri Dalam Tiga Tahun

No	Tahun	Aset	Kenaikan Aset (%)
1.	2015	70,4 Triliun	12,03%
2.	2016	78,4 Triliun	8%
3.	2017	87,9 Triliun	16,5%

(sumber: <http://mandiri.co.id> 2018)

Tabel tersebut adalah sebagai bukti ilmiah dan sebab peneliti melakukan penelitian pada bank yang bersangkutan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, diharapkan selanjutnya dapat diuraikan secara jelas dan rinci yang berkaitan dengan , maka dapat dirumuskan sebagai berikut :

Bagaimana Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini adalah :

Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan mengenai variasi Produk GRIY Ayaitu Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik.

2. Bagi Bank

Sebagai media untuk memperkenalkan Produk Pembiayaan Renovasi Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* PT. Bank Mandiri Syariah kepada masyarakat.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Leni Ainiah tahun 2012 yang berjudul “Analisis Prosedur Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dan Penetapan Nisbah Bagi Hasil (Studi Kasus Pada Produk Pebiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat cabang Malang)”. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa produk Hunian Syariah akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada PT. Bank Muamalat cabang Malang ini adalah salah satu produk unggulan yang sekiranya porsi bagi hasilnya sangat tepat menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini. Pada Bank Muamalat cabang Malang ini, produk hunian syariah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* sudah berjalan lancar, sehingga pada produk ini Bank Muamalat cabang Malang sekarang³ lebih menginovasi untuk kecepatan proses persetujuan permohonan pembiayaan dan meningkatkan analisa pengajuan permohonan pembiayaan guna meminimalisir pembiayaan macet atau menurunkan angka *Non Performing Financing (NPF)*.

Penelitian yang dilakukan oleh Khoirul Imam tahun 2015 yang berjudul “Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Muamalat cabang Jombang”. Kesimpulan dari penelitian ini adalah secara keseluruhan dari segi syariahnya sudah memenuhi ketentuan Fatwa DSN no73/2008. Namun untuk beberapa segi ada yang belum sesuai yaitu pada fatwa DSN no 73/2008 butir ke-5.

Penelitian yang dilakukan oleh Juni Yusran tahun 2017 yang berjudul “*Musyarakah Mutanaqishah* dan Implementasinya di Lembaga Keuangan Islam” Kesimpulan dari penelitian ini adalah skema akad *Musyarakah Mutanaqishah* dapat menjadi pilihan lain dalam kebutuhan akad kepemilikan atas asset selain dari akad *Murabahah*, sehingga keterbatasan dari akad *Murabahah* dapat diambil alih oleh akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini.

Penelitian yang dilakukan oleh Rofiah tahun 2017 yang berjudul “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah*”. Kesimpulan dari penelitian ini adalah mekanisme pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* ini di BPRS Dana Mulia Surakarta secara langsung masih belum mematuhi kesepakatan awal, baik dari pihak nasabah ataupun dari pihak banknya tersebut, dan denda berlaku pada produk ini, jadi secara langsung produk ini masih seperti produk yang diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional. Dari sini dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di BPRS masih kurang baik.

TABEL 2.1
PENELITIAN TERDAHULU

No.	Peneliti	Judul	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	Leni Ainiah (2012)	Analisis Prosedur Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dan Penetapan Nisbah Bagi Hasil (Studi Kasus Pada Produk Pebiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat cabang Malang)	Penelitian kualitatif dengan pendekatan Deskriptif	produk Hunian Syariah akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada PT. Bank Muamalat cabang Malang ini adalah salah satu produk unggulan yang sekiranya porsi bagi hasilnya sangat tepat menggunakan akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> . Tetapi masih belum maksimal,

				masih ada beberapa hal yang harus diluruskan terutama analisa pembiayaan.
1	Khoirul Imam (2015)	Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB	Penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, menggunakan penelitian terdahulu	Dari segi syariahnya sudah memenuhi, ketentuan Fatwa DSN no73/2008. Namun untuk beberapa segi ada yang belum sesuai yaitu pada fatwa DSN no 73/2008 butir ke-5.
2	Juni Yusran (2017)	<i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dan Implementasinya di Lembaga Keuangan Islam	Penelitian kualitatif dengan sifat lapangan atau <i>field research</i>	Skema akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dapat menjadi pilihan lain dalam kebutuhan akad kepemilikan atas asset selain dari akad Murabahah, sehingga keterbatasan dari akad Murabahah dapat diambil alih oleh akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> ini.
	Rofiah (2017)	Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	Penelitian kualitatif	Mekanisme pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> di BPRS Dana Mulia Surakarta secara langsung masih belum mematuhi kesepakatan awal, baik dari pihak nasabah ataupun dari pihak banknya tersebut, dan denda berlaku pada produk ini, jadi secara langsung produk ini masih seperti produk yang diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional. (Belum Murni dijalankan secara Syariah).

Tabel 2.2
Perbedaan Aspek Penelitian

No	Nama Peneliti	Perbedaan aspek penelitian
1.	Leni Ainiah	Berfokus Pada Porsi bagi hasil (<i>Akad Musyarakah Mutanaqishah</i>) pad Bank Muamalat cabang Malang.
	Muhammad Purnomo	Fokus kepada Implementasi Akad dan Permasalahan sertasolusinya.
2.	Khoirul Imam	Berfokus kepada kebenaran akad menurut Fatawa DSN-MUI dan kelurusan daalam menjalankan sebuah akad
	Muhammad Purnomo	Berfokus Pada penerapan(<i>Akad Musyarakah Mutanaqishah</i>).
3.	Juni Yusran	Berfokus dalam keunggulan dan kegunaan (<i>Akad Musyarakah Mutanaqishah</i>)
	Muhammad Purnomo	Berfokus pada penerapan Implementasi, dan kendala.
4.	Rofiah	Berfokus dalam perjanjian (<i>Akad Musyarakah Mutanaqishah</i>) dalam hal menjalani bisnis sesuai perjanjian diawal
	Muhammad Purnomo	Berfokus pada Implementasi (<i>Akad Musyarakah Mutanaqishah</i>) dan kendala serta solusi akad tersebut

2.2 Landasan Teori

2.2.1 *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* disebutkan, *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *musyarakah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dengan demikian, di ujung akad ini satu pihak, yaitu nasabah akan memperoleh kepemilikan sempurna terhadap suatu aset atau modal. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* bank syariah wajib

berjanji menjual aset yang disepakati secara bertahap dan nasabah wajib membelinya.

Musyarakah Mutanaqishah (diminishing partnership) 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 yang lain bertambah hak kepemilikannya. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam *syirkah mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan, ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang. Bagi Bank Syariah, penerapan skim musyarakah mutanaqisah harus mendapatkan keuntungan sama atau lebih besar apabila Bank menerapkan *murabahah* plus resiko yang sama atau lebih kecil.

Musyarakah Mutanaqishah adalah Musyarakah dengan bagian dana entitas akan dialihkan secara bertahap kepada mitra sehingga bagian dana entitas akan menurun dan pada akhir masa akad mitra akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut (Wirosa, 2011:395)

Dari sini kita dapat memahami bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* adalah akad kerjasama antara dua pihak (Bank dengan Nasabah), dalam kepemilikan suatu aset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

Contoh dalam prakteknya, ketika Bank dan Nasabah ingin memiliki suatu asset akhirnya mereka bekerjasama dalam modal dengan prosentase yang telah terkontrak. Kemudian Nasabah melakukan pengangsuran Dana menurut modal kepemilikan asset yang dimiliki oleh bank. Maka terjadilah perpindahan kepemilikan asset dari bank kepada Nasabah menurut jumlah dana yang telah diangsur kepada Bank. Sampai akhirnya semua asset kepemilikan bank telah berpindah ke tangan Nasabah.

Dari contoh diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* terjadi Syirkah (kerjasama) dan Ijarah (Sewa), Kerjasama pada modal untuk mendapatkan Asset serta Sewa dalam pengangsuran dana dari nasabah ke Bank untuk kemudian Asset dimiliki Nasabah seluruhnya.

2.2.2 Sejarah dan Akar Akad Musyarakaha Mutanaqishah

Pandangan Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qari dalam buku karangan (H Maulana Hasanudin dan H Jain Mubarak 2012:62) musyarakah-mutanaqishah terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dengan bank melakukan akad musyarakah dengan masing-masing menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Hal ini jelas merupakan syirkah-amwal (sebagai bagian dari syirkah milik-ikhtiari). Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dengan nasabah di samping itu h m nasabah membeli (baca: membayar atau mengembalikan) barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal luntur yang dimiliki bank dalam syirkah

tersebut secara berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank disebut *mutanaqishah*)

Dalam musyarakah disyaratkan bahwa:1) modal berasal dari para syarik (antara lain antara bank dengan nasabah); hal ini termasuk syirkah-inan (jika jumlah modal yang disertakannya tidak sama atau *syirkah-mufawadhah* (jika jumlah modal yang disertakannya sama); sementara dalam mudharabah, modal disediakan hanya oleh salah satu pihak (yaitu shahib al-mal); dan 2) pembagian hasil dalam *musyarakah* berbeda dengan pembagian hasil dalam mudharabah. Pembagian keuntungan dalam *musyarakah* memiliki dua alternatif, yaitu pembagian keuntungan secara proporsional (berdasarkan jumlah modal yang disertakan) atau berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam akta perjanjian; sedangkan pembagian keuntungan dalam *mudharabah* hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam akta perjanjian. Pembagian kerugian juga berbeda, pembagian kerugian dalam *musyarakah* dilakukan berdasarkan proporsi modal, sedangkan kerugian dalam usaha dengan sistem *mudharabah* dibebankan hanya kepada pemilik modal (shahib al-mal). Dengan demikian, masing-masing (yaitu *al-musyarakah al-muntahiyah bit tamlik* dan *al-mudharabah al-muntahiyah bit tamlik*) dapat berjalan masing-masing sebagai sistem usaha yang boleh dilakukan, namun antara mudharabah dan musyarakah memiliki perbedaan yang signifikan.

2.2.3 Ragam Skema Musyarakah-Mutanaqishah

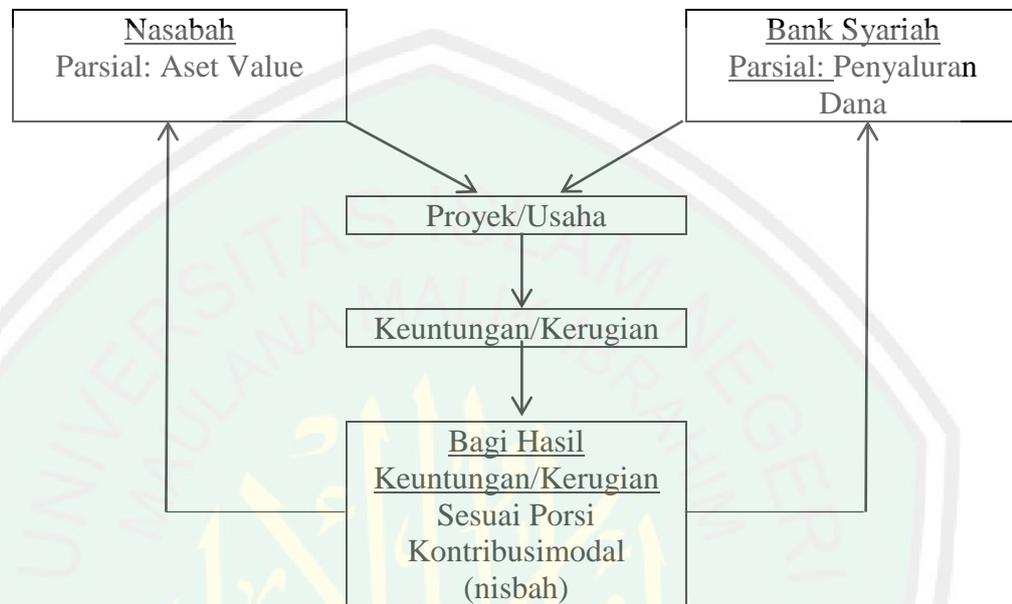
Dalam buku karangan H Maulana Hasanudin dan H Jain Mubarak (2012) dalam muktamar tentang Pengelolaan Keuangan Islam yang pertama yang diselenggarakan di Dubai dijelaskan tiga skema (gambaran) pelaksanaan al-musyarakah al-muntahiyah bit tamlik: pertama, antara bank dengan nasabah sepakat untuk menyediakan harta guna dijadikan modal usaha dengan bagi hasil (laba/rugi) sesuai kesepakatan atau proporsional. Kemudian barang modal syirkah tersebut dijual: 1) oleh pihak bank kepada nasabah, 2) oleh pihak nasabah kepada bank, atau 3) oleh pihak bank dan nasabah kepada pihak lain setelah masa syirkah berakhir, karena masing-masing syarik memiliki hak untuk menjual barang modalnya. Dalam gambaran tersebut terlihat bahwa syirkah-mutanaqishah kurang sesuai dengan gambaran *al-musyarakah al-muntahiyah bit tamlik*, karena perpindahan kepemilikan barang modal dengan cara penjualan tidak dilakukan secara berangsur (sehingga modal dari pihak yang ber-syirkah tidak berkurang). Gambaran tersebut merupakan akhir syirkah di mana para syarik/pemilik modal bebas untuk tetap mempertahankan kepemilikannya terhadap harta yang dijadikan modal usaha syirkah atau memindahtangankannya dengan cara jual beli, hibah, atau cara lain yang dibenarkan syariah.

Ulama sepakat bahwa hukum musyarakah muntahiyah bit tamlik atau musyarakah-mutanaqishah dengan skema tersebut di atas adalah boleh Wa'iz) karena di dalamnya terhindar dari syubhat, yaitu pelaksanaan akad musyarakah dan jual beli secara paralel.

Kedua, bank dengan nasabah sepakat untuk melakukan kerja sama usaha; masing-masing pihak menyertakan hartanya untuk dijadikan modal usaha dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dengan syarat bahwa: 1) nasabah wajib membeli barang modal milik bank dan 2) nasabah wajib menyewa barang modal supaya mendapatkan keuntungan yang berupa uang sewa/kara'.

Ketiga, bank dengan nasabah melakukan musyarakah dengan masing-masing menyertakan harta guna dijadikan modal usaha dalam bentuk saham; setiap syarik memiliki jumlah saham sesuai dengan modal yang disertakan dan syarik jika menghendaki-menjual sahamnya kepada bank dalam jumlah tertentu dan/atau semua sahamnya kepada bank pada setiap tahun (baca: tahun buku) baik pembayarannya dilakukan secara tunai maupun secara berangsur. Apabila pembayarannya dilakukan secara berangsur, maka modal yang dimiliki nasabah dalam bentuk saham mengalami penurunan/berkurang (mutanaqishah), dan menjadi milik bank secara penuh apabila seluruh bagian porsi milik nasabah dibayar lunas oleh bank. Pada skema ini, modal yang berkurang adalah modal milik nasabah (bukan modal milik bank).

Gambar 2.1
Skema Penyaluran dana Musyarakah



(Muhammad, 2009: 123)

2.2.4 Ikhtilaf Ulama tentang Hukum *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam buku karangan H Maulana Hasanudin dan H Jain Mubarak (2012:67) Rafiq Yunus al-Mishri menjelaskan bahwa musyarakahmutanaqishah merupakan akad yang diikhtilafkan hukum nya. Al-Mishri menegaskan bahwa akad musyarakah-muta naqishah secara formal merupakan salah satu bentuk syirkah; sedangkan hakikatnya termasuk akad al-tamwil (bisnis); ya itu usaha tertentu dengan tujuan untuk mendapatkan profit atau keuntungan. Tanpa menyebut nama ulama yang berbeda pendapat, al-Mishri menjelaskan bahwa ada ulama yang ber- pendapat bahwa akad musyarakah-mutanaqishah termasuk akad yang dibolehkan ja'iz), sedangkan ulama lainnya berpendapat sebaliknya, yaitu akad musyarakah-mutanaqishah termasuk akad yang dilarang (gair ja'iz).

2.2.5 Fatwa DSN MUI Nomor 73/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah

Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Syrikah-Mutanaqishah ditetapkan di Jakarta pada tanggal 14 November 2008/15 Zulqadah 1429 H yang ditandatangani oleh K.H.M.A. Sahal Mahfudh (ketua) dan H.M. Ichwan Sam (sekretaris). Fatwa ini terdiri atas tiga bagian: pendahuluan, isi/substansi, dan penutup. Bagian pendahuluan terdiri atas tiga sub bagian: 1) pertimbangan sosiologis, dan 2) pertimbangan “yuridis” yang berupa ayat Al-Quran dan Sunnah; pertimbangan akademis (lima pendapat pakar).

Pertimbangan sosiologisnya terbagi menjadi tiga bagian pertama, tersusunnya pernyataan logis yang terdiri atas dua premis yang diakhiri dengan kesimpulan:

- 1) Pembiayaan *musyarakah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun risiko kerugian sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset/barang atau modal;
- 2) Kepemilikan aset (barang) atau modal dapat dilakukan dengan cara menggu- nakan akad *musyarakah-mutanaqishah*, dan
- 3) DSN-MUI memandang perlu untuk menetapkan fatwa tentang *syirkah-mutanagishah* untuk dijadikan pedoman (bagi pihak-pihak yang memerlukannya, pen.). Pertimbangan sosiologis lainnya dari pada fatwa tersebut adalah: 1) permohonan/permintaan fatwa dari Bank Muamalat Indonesia/BMI, Bank Tabungan Negara/BPTN, dan Pusat Kajian Ekonomi Syariah/PKES; dan 2) pendapat peserta rapat pleno DSN-MUI

pada hari Jumat/15 Zulqadah 1429 H atau 14 November 2008. Ayat Al-Quran yang dijadikan pertimbangan yuridis adalah QS Shad (38):24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغَىٰ
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ
أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

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

Dan QS al Maidah (5):1

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلَىٰ ۗ وَالصَّيْدُ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمٌ مَّا يُرِيدُ ﴿١﴾

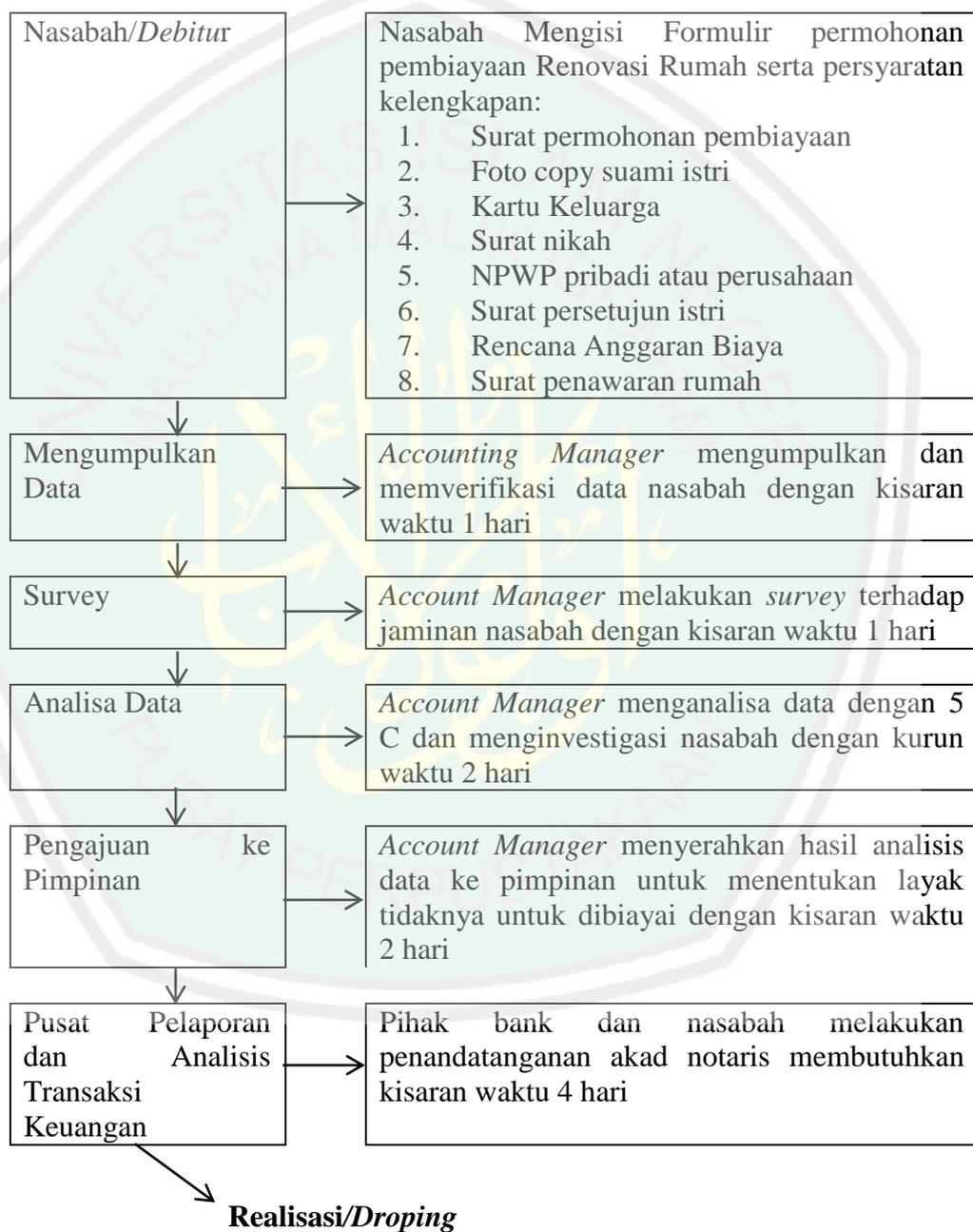
Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

[388] Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

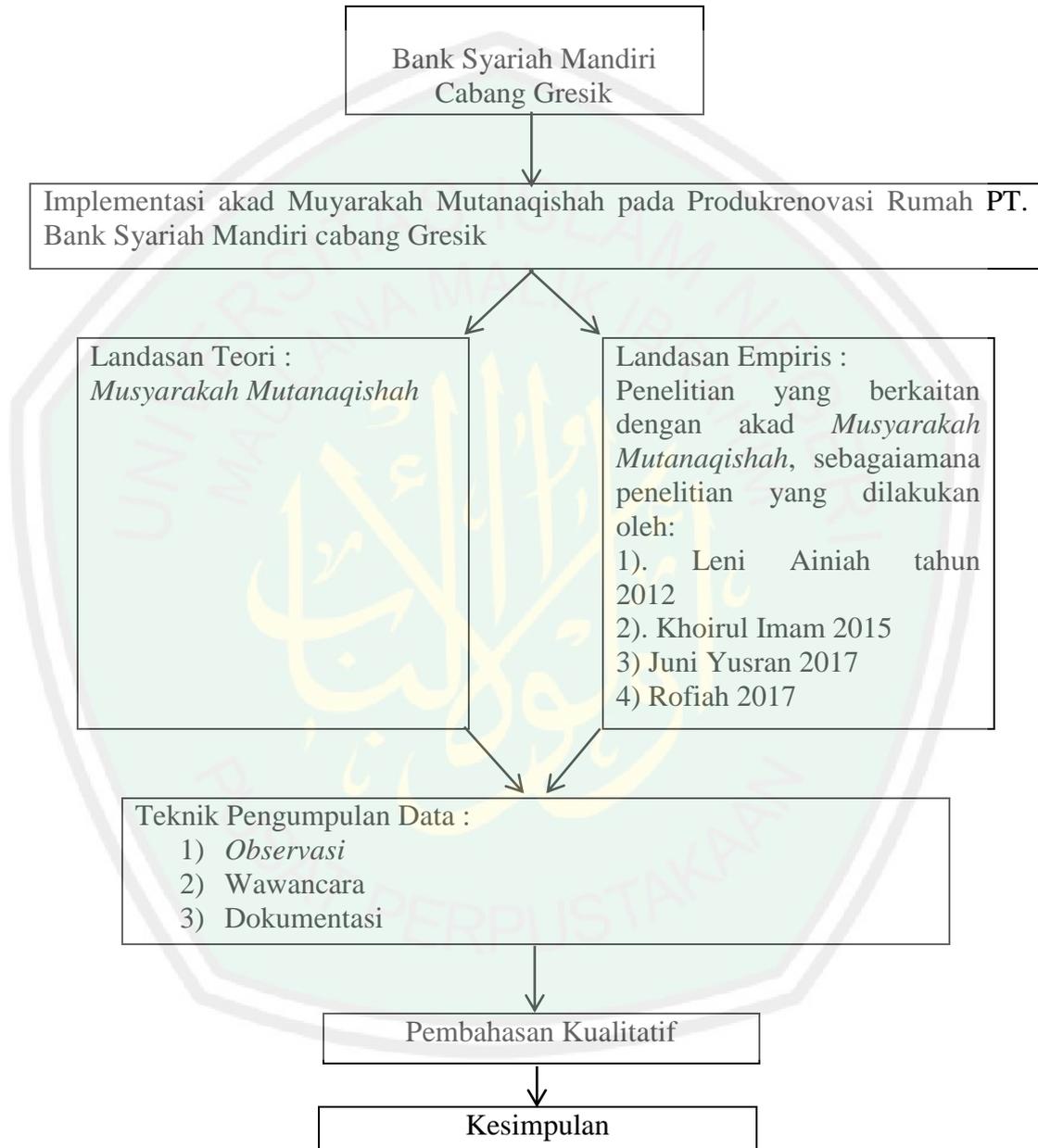
2.2.6 Proses Implementasi Akad Musyarkah Mutanaqishah

Gambar 2.2

Proses Implementasi Akad Musyarkah Mutanaqishah



2.3 Kerangka Berfikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan

Penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Menurut Sutopo (2010: 1) penelitian kualitatif merupakan suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individual maupun kelompok. Beberapa deskripsi digunakan untuk menemukan prinsip-prinsip dan penjelasan yang mengarah pada penyimpulan.

Dalam penelitian ini penulis mendeskripsikan mengenai penerapan atau implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Renovasi Rumah yang ada pada PT. Bank Mandiri Syariah cabang Gresik.

3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik yang berlokasi di jalan RA. Kartini No.180, Sukorame, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Jawa Timur. Penentuan lokasi ini berdasarkan pada alasan bahwa Bank Mandiri Syariah cabang Gresik adalah salah satu cabang Bank Mandiri Syariah yang memiliki banyak produk dan tentunya mempunyai kinerja yang baik. Salah satu produknya adalah Renovasi Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang menjadi judul penelitian ini. Dan salah

satu sebab mengambil penelitian pada Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik adalah karena Bank Syariah Mandiri merupakan bank dengan pencapaian kinerja yang cukup baik, dibuktikan dengan setiap tahunnya aset yang dimiliki Bank Syariah Mandiri Ini selalu meningkat.

3.3 Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi subyek dalam penelitian adalah Bapak Zaim Nur Afif S.Ei. selaku CBRM (*Consumer Banking Relationship Manager*) (PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik. Menurut penulis karyawan Bisnis Banking ini dapat memberikan informasi mengenai produk Renovasi Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di PT. BankSyariah Mandiri cabang Gresik ini.

3.4 Data dan Jenis Data

1) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian melalui *observasi* langsung, wawancara, dan dokumentasi kepada pihak PT. Bank Syariah Mandiri cabang Gresik. Data tersebut merupakan pernyataan dari Karyawan PT. Bank Syariah Mandiri cabang Gresik mengenai Produk Renovasi Rumah Akad *Musyarakah Mutanaqishah*, rincian plafond pendanaan dan lain-lain.

2) Data Sekunder

Data Sekunder Sebagai pendukung data primer maka penulis menggunakan data sekunder untuk membantu peneliti dalam menganalisis data-data tersebut. Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara yang dicatat oleh pihak lain. Data sekunder umumnya berupa bukti catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam data dokumenter yang dipublikasikan.

3.5 Teknik pengumpulan Data.

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Studi Lapangan

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan suatu obyek dengan sistematis fenomena yang diselidiki, *observasi* dapat dilakukan sesaat ataupun mungkin dapat diulang. Oleh sebab itu *observasi* hendaknya dilakukan oleh orang yang tepat. Dalam *observasi* melibatkan 2 komponen yaitu, pelaku *observasi* yang lebih dikenal sebagai observer, dan obyek yang *diobservasi* yang dikenal sebagai *observe*.(Sukandarrumidi,2002:69).

Pada penelitian ini, peneliti mengamati hal-hal yang terkait dengan apa yang sedang diteliti seperti bagaimana pengimplementasian akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk Renovasi Rumah pada PT Bank syariah Mandiri Cabang Gresik.

a) Wawancara (*interview*) adalah suatu proses tanya **Jawab** secara lisan, di mana 2 orang atau lebih berhadapan secara fisik, dan berkomunikasi secara langsung. Namun, dengan adanya perkembangan IPTEK menyebabkan definisi wawancara (*interview*) mengalami perubahan dan penyempurnaan. Saat sekarang proses tanya **Jawab** dilaksanakan dalam jarak jauh. Orang yang terlibat dalam wawancara (*interview*) dapat memanfaatkan media elektronik misalnya radio ataupun dengan media kaca (televise). (Sukandarrumidi,2002:88).

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak PT Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik dengan maksud pihak PT Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik dapat memberikan informasi secara detail dan untuk melengkapi data yang diperoleh melalui *observasi*.

b) Dokumentasi Menurut Irawan (2000:70) dalam Sukandanrumidi (2002:100 studi dokumentasi merupakan tehknik pengumpulan data yang ditujukan kepada subyek penelitian. dokumentasi dapat berupa catatan pribadi, surat pribadi, buku harian, laporan kerja, notulen rapat, catatan kasus, rekaman kaset, rekaman video, foto, dan lain sebagainya. Dalam penelitian ini, peneliti mencari data melauai buku dan artikel yang berhubungan dengan efisiensi dan pengimplementasian akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Renovasi Rumah di PT Bank Syariah Mandiri cabang Gresik.

3.6 Analisis Data

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Renovasi Rumah PT. Bank Mandiri Syariah cabang Gresik. dengan teknik pengumpulan data *observasi*, wawancara, dan dokumentasi. Dalam pengolahan data ini peneliti menggunakan analisis data kualitatif. Menurut Moleong (1988:280) analisis data kualitatif adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kaegori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Dalam hal ini analisis data dilakukan dengan mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberikan kode dan mengkategorisasikannya.

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1 Paparan Data

4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1.1 Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri

Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya.

Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada

tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT

Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

4.1.1.2 Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik, berada dipusat perkotaan dengan kompleks perkantoran disekitarnya. Berada di jalan Raden Ajeng Kartini No.180 Letak kantor cukup strategis, berdekatan dengan kompleks perumahan, rumah sakit, dan ruko.

Bank Syariah Mandiri hadir di Kabupaten Gresik pada tahun 2003. Pada awal berdirinya Bank Syariah Mandiri di Gresik hanya sebagai Kantor cabang pembantu (KCP) yang terletak di Jalan Raden Ajeng Kartini No. 236 Gresik, dan pada saat itu masih mengikuti induk kantor cabang Bank Syariah Mandiri Waru Surabaya. Meski demikian, Bank Syariah Mandiri Gresik tetap memberikan pelayanan yang maksimal kepada nasabahnya meskipun pada saat itu *segment* produk pembiayaan hanya Gadai Emas dan Cicil Emas sedangkan untuk pembiayaan *Consumer* hanya Produk Haji dan KPR (Kredit Pembiayaan rumah). Seiring berjalanya waktu, Bank Syariah Mandiri Gresik terus meningkatkan prestasinya sehingga bisa meraih asset hingga mencapai

90 Milyar. Sehingga Pada 21 November 2010 status Bank Syariah Mandiri Gresik naik yang pada awalnya hanya Kantor Cabang Pembantu, menjadi Kantor Cabang (KC).

Kantor Cabang BSM yang beralamat di jalan Raden Ajeng Kartini No.180 diresmikan oleh bapak M. Soeharto yang saat itu menjabat sebagai ketua wilayah Bank Syariah Mandiri Jawa Timur.

Setelah resmi menjadi KC, BSM kantor cabang Gresik menambah segmen pembiayaan dalam menunjang perkembangan perbankan, yaitu segment bisnis banking dan mikro. Saat ini kinerja Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik semakin baik, prestasi ini dapat dilihat dari jumlah nasabah pembiayaan maupun nasabah pendanaan yang terus meningkat.

4.1.1.3 Logo Bank Syariah Mandiri

Adapun arti atau makna yang terdapat pada Logo Bank Syariah Mandiri diantaranya :

1. Penggunaan huruf kecil memiliki pengertian BSM merupakan bank yang ramah, rendah hati, dan memiliki aspirasi untuk semakin dekat dengan nasabah dan tetap bersikap membunmi
2. Lambang Logo divisualkan dalam bentuk gelombang berwarna emas yang merupakan lambing kemakmuran dan dicita-citakan pada nasabah yang bermitra dengan BSM
3. Posisi Lambang logo diatas huruf logo melambangkan sikap progresif menuju kemakmuran.

4.1.1.4 Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik

Visi Bank Syariah Mandiri adalah sebagai bank syariah terdepan, modern dan menentramkan.

Misi Bank syariah Mandiri antara lain :

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas rata-rata industry yang berkesinambungan
2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah
3. Mengutamakan penghimpunann dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel
4. Merngembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan

4.1.1.5 Struktur Oranisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik

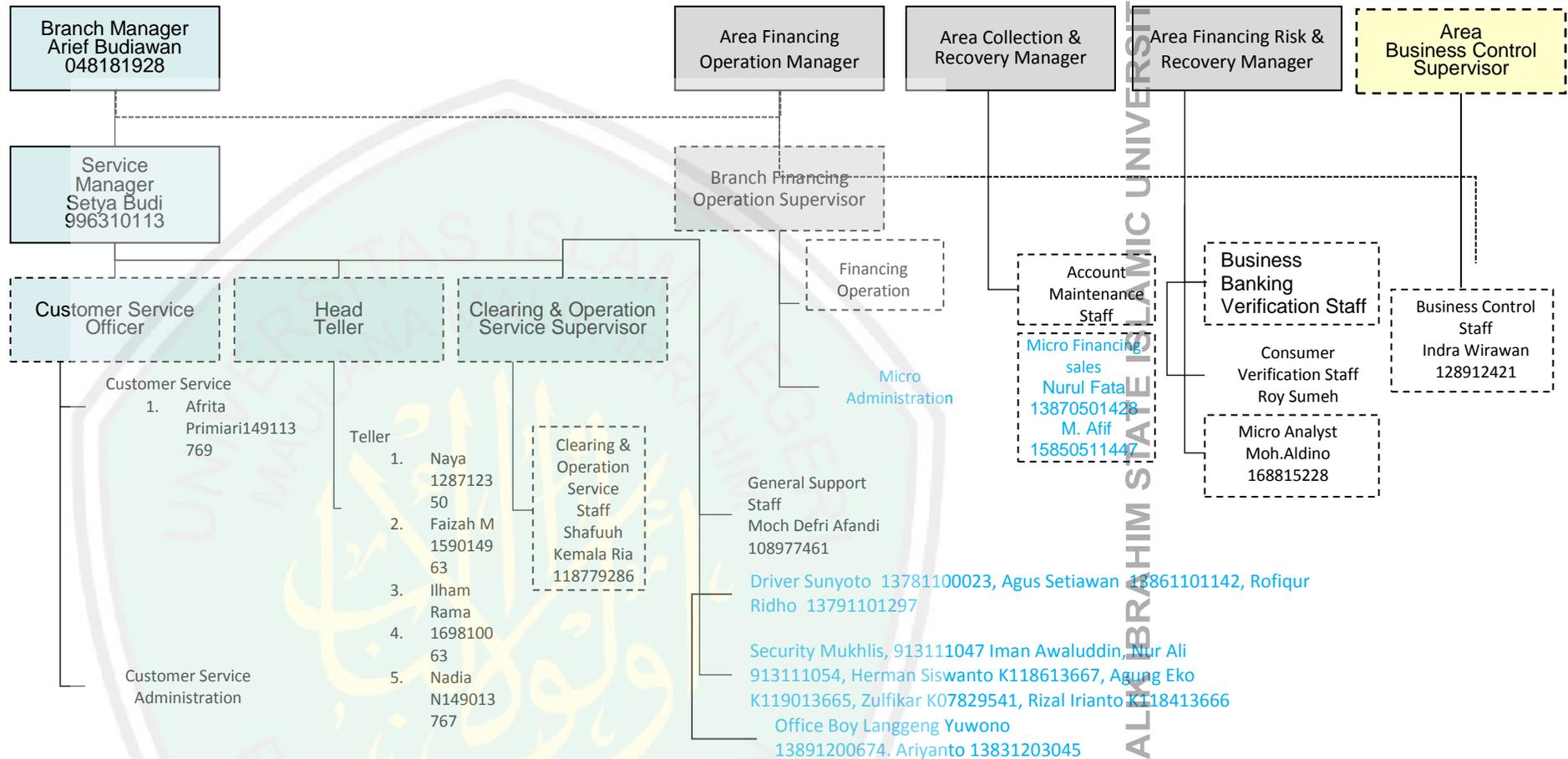
Untuk mewujudkan perencanaan dalam rangka mencapai tujuan, diperlukan adanya suatu organisasi, sebagai wadah menampung kegiatan lembaga keuangan.

Bentuk organisasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik yaitu Lini dan Staf. Artinya, dalam organisasi ini staf bukan hanya melaksanakan tugas tetapi juga diberikan wewenang untuk memberikan masukan demi tercapainya tujuan lembaga. Demikian juga pemimpin tidak sekedar memberikan perintah atau nasehat tetapi juga bertanggung **Jawab** atas

perintah dan nasehat tersebut. Adapun, Struktur organisasi PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik dapat dilihat pada gambar berikut:

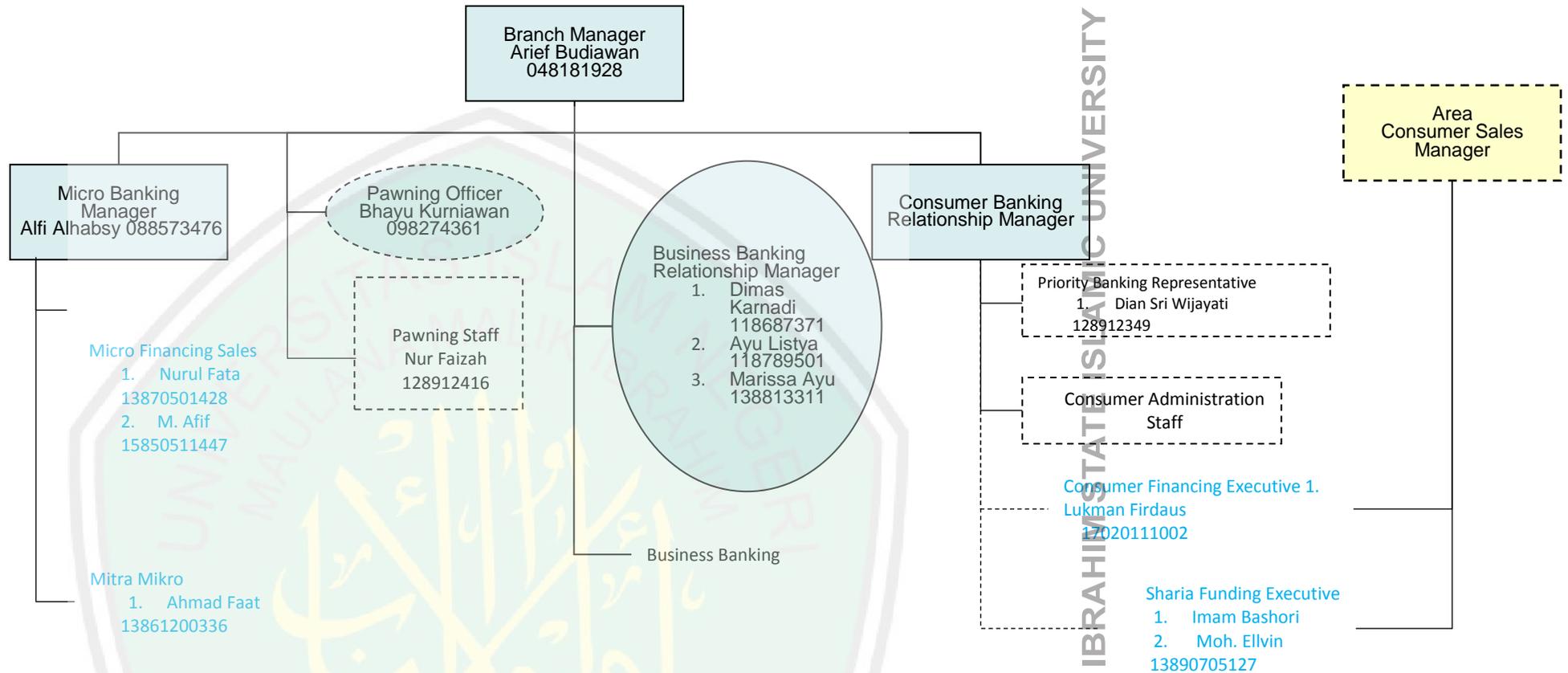


Gambar 4.1
Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik
Operation, Financing Operation Risk & Recovery, Business Control



Sumber : PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik

Gambar 4.2
Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik
Retail Banking - Micro, Pawning, Business, Consumer



Sumber : PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik

MAULANA MALIK IBRAHIM STAF ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

4.1.1.6 Persyaratan pembiayaan Renovasi Rumah

Bank Syariah Mandiri cabang Gresik menentukan beberapa persyaratan untuk menentukan layak tidaknya nasabah untuk di beri pembiayaan :

1. Harus golbertap
2. Menyerahkan data diri
3. Menyerahkan data perusahaan atau pekerjaan
4. Meyerahkan Data Jaminan

Menyerahkan Data Diri :

1. Surat permohonan nasabah
2. Foto copy KTP suami istri
3. Kartu Keluarga
4. Surat nikah

Menyerahkan Data Perusahaan Atau Pekerjaan :

1. Slip gaji tiga bulan terakhir atau surat keterangan penghasilan.
2. Surat keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan atau SK pegawai
3. SPT pajak 3 bulan terakhir
4. Foto copy rekening tabungan atau koran 3 bulan terakhir
5. Akta pendirian atau perubahannya (PT/CV)
6. Ijin Usaha SIUP, TDP (PT,CV)

Data Jaminan :

1. Sertifikat SHM
2. Sertifikat SHGB

Selain itu ada pula persyaratan yang harus dipenuhi :

1. Sebelum penandatanganan
 - a. Memastikan bahwa yang akan menandatangani perjanjian dana tau jaminan adalah yang berwenang saseai dengan ketentuan yang berlaku
 - b. Jaminan tidak dalam sengketa

- c. Dilakukan pengecekan atas basil tidaknya sertifikat di BPN setempat oleh notaris
 - d. Telah menyerahkan seluruh persyaratan dokumen legalitas atau administrative
 - e. CFabang wajib menandatangani Branch Financing Certificate
2. Sebelum Pencairan
- a. Membuka rekening di Bank Syariah Mandiri cabang Gresik
 - b. Penggunaan pembiayaan hanya untuk kesepakatan sesuai aturan yang berlaku
 - c. Nasabah wajib menyerahkan rencana anggaran biaya (RAB)
 - d. Bank Syartiah Mandiri diberi kuasa untuk mendebet rekekning nasabah sesuai denagn jumlah angsuran yangtelah disepakati sampai seluruh pembiayaan dilunasi
 - e. Faham bahwa setisp pembiayaan bertahap sesuai kesepakatan
3. Selama Masa Pembiayaan
- a. Nasabah diwajibkan Melakukan hal-hal sebagai berikut
 - 1. Mengaktifkan mutase keuangan melalui rekekning BSM
 - 2. Memprioritaskan kewajibanj pembayaran ke BSM
 - 3. Mengadministrsikan fasilitas pembiayaandari BSM secara lengkap dan tertib
 - 4. Bank Syariah Mandiri berhak melakukan pemeriksaan keuangan dan pembangunan sewaktu-waktu
 - 5. Bertanggung **Jawab** atas ketertiban angsuran
 - b. Nasabah tidak diperkenankan tanpa izin tertulis dari Bank Syariah Mandiri untuk :
 - 1. Memperoleh pembiayaan dari bank lain atau lembaga lain
 - 2. Menggadaikan atau menjual asset yang menjadi jaminan pembiayaan kepada pihak lain

Tabel 4.1
Kelengkapan Dokumen Pembiayaan Tiga Golongan

Kelengkapan Dokumen Pembiayaan	Pegawai	Professional	Wiraswasta
Copy KTP suami istri	*	*	*
Copy kartu keluarga	*	*	*
Copy surat nikah	*	*	*
Copy NPWP pribadi tau Perusahaan / PPh 21	*	*	*
Copy rek giro terbaru 3-6 bulan terakhir	*	*	*
Asli slip gaji terbaru 3-6 bulantTerakhir	*		
Asli surat keterangan kerja atau jabatantTerakhir	*		
Copy izin praktek		*	
Copy keterangan asosiasi terkait		*	
Coy SIUP dan TDP dan akte pendirian perusahaan		*	*
Laporan neraca dan laba rugi 2 tahun terakhir		*	*
Copy SPT tahunan 2 tahun terakhir		*	*
Copy surat pemesanan rumah dari developer atau penjual	*	*	*
Copy jaminan (SHGB/SHM,IMB,PBB)	*	*	*
Rencana anggaran biaya (RAB) dan denah rumah	*	*	*
Surat perjanjian kredit dari bank asal	*	*	*
Outstanding cicilan 6 bulan terakhir dari bank asal	*	*	*

(Sumber: Mandiri Syariah Gresik)

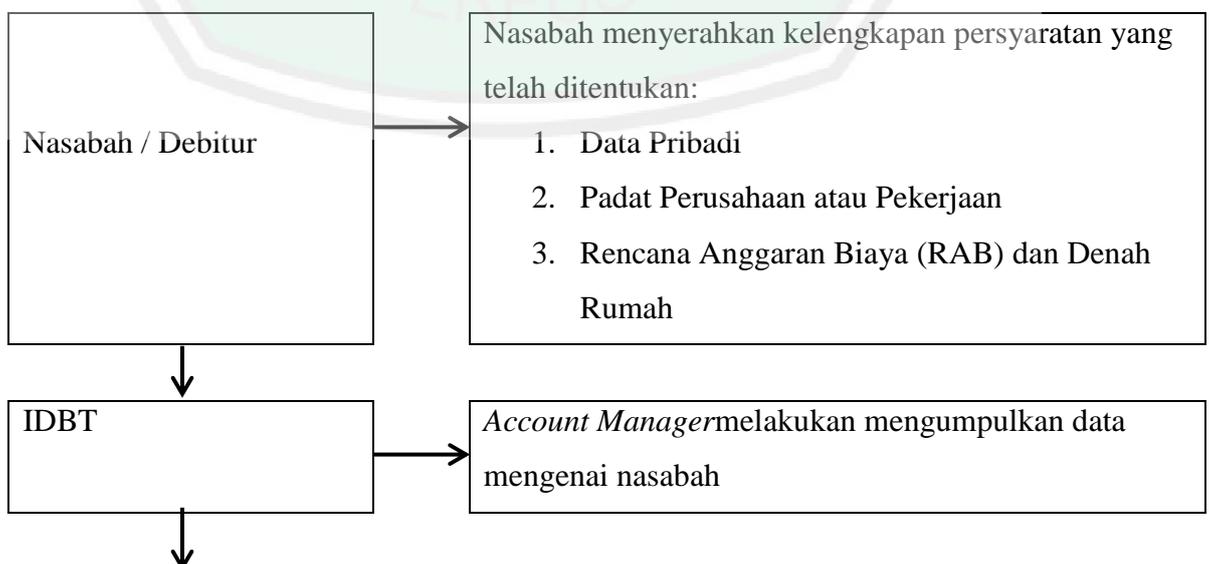
Dari data di atas, menurut hasil wawancara dengan Bapak Zaim Nur Afif Slaku CBRM (*Consumer Banking Relationship Manager*) menuturkan:

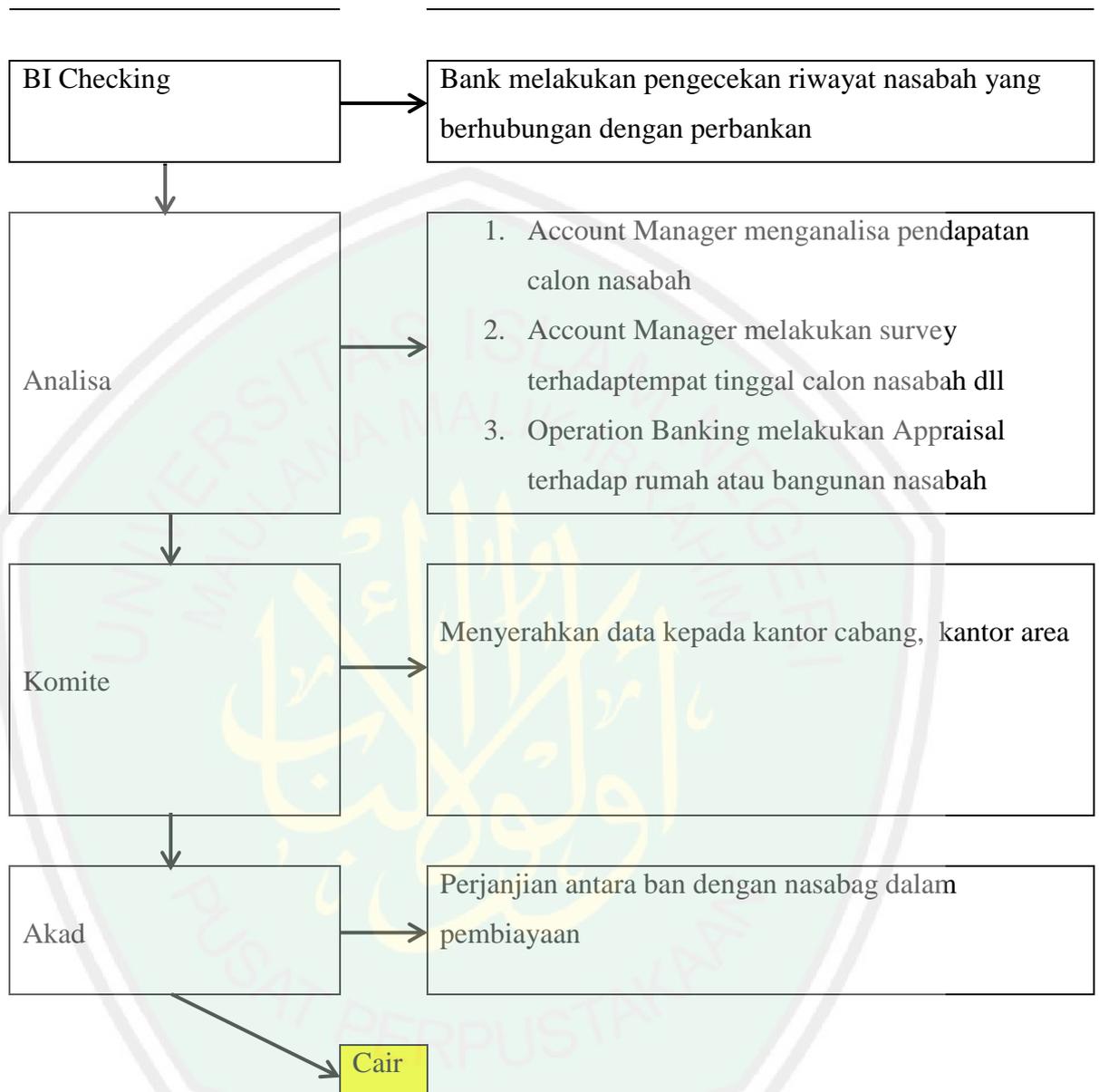
Kenapa kok persyaratannya sangat banyak, karena BSM belajar dari pengalaman-pengalaman yang dulu, beberapa tahun yang ketika produk pembiayaan irenovasi rumah masih menggunakan akad Murabahah, banyak ditemukan beberapa persyaratan yang mamapu dipenuhi oleh nasabh tetapi persyarratan itu dalam posisi yang tidak baik, seperti persyaratn palsu bahkan persyaratan yang tidak jelas keadaanya atau dibilangdalam sengketa, yang belum terselasaikan. Dan ada pula yang nasabah itu adalah nasabah bank lain yang mengajukan pembiayaan kapada BSM, ketika dilakukannya BI Checking, nasabah itu adalah golongan nasabah yang mempunyai salda dan riwayat transaksi cukup besar, dan pertanyaan BSm, mengapa tidak mengambil di Bank sebelumnya. Dari pernyataan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa denagn banyaknya persyaratan akan membantu meminimalisir timbulnya resiko.

4.1.1.7 Prosedur pembiayaan Renovasi Rumah

Gambar 4.1

**Prosedur Pembiayaan Renovasi Rumah Bank Syariah
Mandiri cabang Gresik**





Keterangan alur bagan Gambar 4.3

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri cabang Gresik, dan melengkapi persyaratan-persyaratan yang diminta oleh Bank Syariah Mandiri seperti, Data Diri, Data Pekerjaan, terumata data RAB dan denah rumah.
2. Nasabah yang telah melengkapi data-datanya akan diterima dan diperiksa kelengkapannya, selain itu Account Manager juga memeriksa terhadap

jaminan yang diberikan oleh nasabah, apakah jaminan itu adalah jaminan yang baik ataukah jaminan dalam keadaan sengketa.

3. BI Checking

Bank melakukan pemeriksaan yang mendalam mengenai riwayat keuangan atau riwayat perbankan nasabah, untuk menentukan apakah nasabah ini layak diberi pembiayaan atau tidak dikarenakan Riwayat keuangan dan perbankan sebelumnya buruk. Dari Bi Checking inilah riwayat semua transaksi keuangan nasabah dapat terlihat, dan mencerminkan karakter seperti apa nasabah tersebut.

4. Analisis

Bank melakukan analisa terhadap nasabah, tentang kebenaran nasabah sesuai dengan data-data yang telah diberikan. Selanjutnya bank melakukan survey rumah dan *Operation Banking* melakukan *Appraisal* atau penilaian agunan Nasabah yang digunakan sebagai jaminan, ataupun kondisi rumah yang sebelumnya akan dilakukan renovasi tersebut.

5. Komite

Dengan seluruh data dan kebenaran yang sudah terkumpul, maka pihak bank akan mengirimkan pengajuan ke kantor cabang, dan apabila telah disetujui, maka selanjutnya akan dikirimkan pengajuan tersebut kepada kantor area, yang mana ini adalah proses akhir sebelum pencairan.

6. Akad

Setelah semua data telah disetujui, maka pihak bank dan nasabah akan melakukan akad-akad perjanjian, dimana kedua belah pihak harus mengikuti peraturan-peraturan, prosedur dan ketentuan yang telah disepakati. Kemudian kedua belah pihak akan menandatangani kesepakatan dihadapan atau bersama notaris.

7. Cair

Setelah dicairkan, maka kewajiban nasabah untuk melakukan pembangunan harus sesuai perjanjian dan kesepakatan bersama.

Setelah semua data telah disetujui dan dana pembiayaan telah cair, ada biaya-biaya yang harus dilunasi :

1. Administrasi
2. Notaris
3. Asuransi Jiwa
4. Asuransi Kerugian/Kebakaran

4.1.1.8 Ketentuan Pebiayaan Renovasi Rumah

Ketentuan pembiayaan renovasi rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Gresik digunakan untuk pembelian material bangunan ataupun take over bank lain, selama pembiayaan itu pada pembiayaan griya.

Pemberian plafond pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan Renovasi Rumah pada Bank Syariah Mandiri adalah samapai dengan Rp.750.000.000 dengan porsi nasabah 70%, jadi 30% adalah *selffinancing* (sebagai cadangan). Pada pembiayaan ini terdapat dua macam angsuran :

1. *Single price*

Single price adalah cara nasabah melakukan pengangsuran kepada bank tanpa perubahan nominal dari angsuran pertama sampai angsuran terakhir. *Single price* ini terbagi menjadi empat jangka waktu pembayaran, yaitu 5 Tahun, 10 Tahun, 15 Tahun, dan 20 Tahun.

Tabel 4.2 Tabel Angsuran Pembiayaan Renovasi Rumah

Single price

Plafond Pembiayaan	Jangka Waktu			
	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun	20 Tahun
150,000,000	3,280,096	2,173,798	1,922,605	1,892,578
200,000,000	4,373,462	2,898,462	2,563,473	2,523,438
250,000,000	5,466,827	3,662,997	3,204,341	3,154,297
300,000,000	6,560,192	4,347,596	3,845,209	3,785,157
350,000,000	7,653,558	5,072,195	4,486,078	4,416,016
400,000,000	8,746,923	5,796,795	5,126,946	5,046,876
450,000,000	9,840,289	6,521,394	5,767,418	5,677,735

500,000,000	10,933,654	7,245,993	6,408,682	6,308,595
550,000,000	12,027,019	7,970,593	7,049,550	6,939,454
600,000,000	13,120,385	8,695,192	7,690,419	7,570,314
650,000,000	14,213,750	9,419,791	8,331,287	8,201,137
700,000,000	15,307,116	10,144,391	8,972,155	8,832,033
750,000,000	16,400,481	10,868,990	9,613,023	9,462,892

(Mandiri Syariah Gresik Cabang, 2018)

Menurut Informan, “kebanyakan nasabah lebih memeliki single price, karena menurut mereka bahwa dengan angsuran single price atau flat ini, mereka lebih merasa stabil, dibandingkan angsuran 3 tingkat.”

2. *Step up price* 3 Tingkat

Step up price 3 Tingkat adalah cara nasabah melakukan pengangsuran kepada bank dengan perubahan nominal pada tahun ke 3 dan ke 6. Jadi pengangsuran ini terjadi perubahan selama dua kali, tahun pertama sampai tahun kedua, berubah nominal angsurannya pada tahun ke tiga sampai ke lima, berubah lagi pada tahun ke enam sampai tahun terakhir pelunasan tergantung jangka waktu. Untuk jangka waktu *Step up price* 3 Tingkat ini dibagi menjadi 3 antaralain : 10 Tahun, 15 Tahun, dan 20 Tahun.

Tabel 4.3

Tabel Angsuran Pembiayaan Renovasi Rumah *Step up price* 3 Tingkat

PLAFOND PEMBIAYAAN	10 Tahun			15 Tahun			20 Tahun		
	Tahun 1-2	Tahun 3-5	Tahun 6-10	Tahun 1-2	Tahun 3-5	Tahun 6-15	Tahun 1-2	Tahun 3-5	Tahun 6-20
150,000,000	1,859,785	2,082,521	2,277,147	1,477,109	1,659,858	2,020,465	1,301,735	1,507,503	1,951,786
200,000,000	2,479,714	2,776,695	3,036,196	1,969,479	2,213,144	2,693,953	1,735,646	2,010,003	2,602,381
250,000,000	3,099,642	3,470,869	3,795,245	2,461,849	2,766,430	3,367,441	2,169,558	2,512,504	3,252,976
300,000,000	3,719,571	4,165,043	4,554,294	2,954,219	3,319,716	4,040,629	2,603,470	3,015,005	3,903,571
350,000,000	4,339,499	4,859,217	5,313,343	3,446,588	3,873,002	4,714,418	3,037,381	3,517,506	4,554,166
400,000,000	4,959,428	5,553,391	6,072,392	3,938,958	4,426,288	5,387,906	3,471,293	4,020,007	5,204,762
450,000,000	5,579,356	6,247,564	6,831,441	4,431,328	4,979,574	6,061,394	3,905,205	4,522,508	5,855,357
500,000,000	6,199,284	6,941,738	7,590,491	4,926,698	5,532,860	6,734,882	4,339,116	5,025,009	6,505,952
550,000,000	6,819,213	7,635,912	8,349,539	5,416,068	6,086,146	7,408,371	4,773,028	5,527,509	7,156,547
600,000,000	7,439,141	8,330,086	9,108,587	5,908,437	6,639,432	8,081,859	5,206,939	6,030,010	7,807,443
650,000,000	8,059,070	9,024,260	9,867,636	6,400,807	7,192,718	8,755,347	5,640,851	6,428,883	8,428,820
700,000,000	8,678,998	9,718,434	10,626,685	6,893,177	7,746,003	9,428,835	6,074,463	7,000,336	9,138,422
750,000,000	9,298,927	10,412,607	11,385,734	7,385,547	8,299,289	10,102,323	6,508,674	7,571,789	9,834,023

(Mandiri Syariah Cabang Gresik, 2018)

Menurut Bapak Zaim selaku CBRM (*Consumer Banking Relationship Manager*) menuturkan:

“Dari kedua tabel angsuran pembiayaan tersebut, sebenarnya bukanlah suatu angsuran yang dampaknya hanya untuk keuntungan bank, tetapi angsuran seperti itu adalah fasilitas angsuran sesuai kemampuan dan pendapatan nasabah. Sehingga nasabah benar-benar akan mampu mengangsur dengan rapi dan tertib. Meskipun produk dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini masih baru pada tahun 2018 ini dan juga tidak ada kendala saat pembiayaan berlangsung, penentuan metode atau sistem ini sangatlah penting demi kelangsungan dan kesesuaian dengan akad yang digunakan tersebut.”

4.2 Pembahasan Hasil Penelitian

4.2.1 Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah

Setelah melewati seminar proposal, peneliti melakukan observasi atau penelitian ke Bank Syariah Mandiri pada tanggal 15 Mei 2018, bersama 3 orang kelompok peneliti dalam magang. Sebelumnya peneliti juga melakukan kegiatan magang terstruktur pada Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik, jadi ketika peneliti melakukan kegiatan magang, dalam sela-sela magang peneliti pun juga melakukan interview tentang akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk renovasi rumah kepada 2 orang informan selaku pegawai Bank Syariah Mandiri cabang Gresik. Dan pada tanggal 28 Februari ketika magang, peneliti melakukan *interview* terhadap Bapak ZAim NUr Afif selaku CBRM (*Consumer Banking Relationship Manager*). :

P : Akad Renovasi Rumah itu akad seperti apa sih Pak ?

I : Akad renovasi rumah itu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk merenovasi rumah tersebut.

P : Saya dengar kemaren ketika saya *sharing* di *meeting room* ada dua akad dalam satu produk Pak ?

I : Iya jadi pembiayaan renovasi rumah di bisnis banking ini menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*,

P : Itu bagaimana mana Pak ?

I :Intinya dengan akad *MusyarakahMitanaqishah* ini lebih fleksibel

P : Maksudnya Pak ?

I : Yak arena renovasi rumah itu kan menggunakan lebih dari satu objek berbeda dengan KPR, yang hanya untuk satu obyek saja

Keterangan : I = Informan

P = Peneliti

Jadi pembiayaan renovasi rumah merupakan salah satu produk layanan yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri cabang Gresik untuk menjalankan salah satu fungsi perbankan. Pembiayaan ini ditujukan kepada masyarakat yang ingin mewujudkan impian untuk memiliki sebuah rumah / membangun rumah.

Setelah peneliti menelusuri produk pembiayaan renovasi rumah ini, produk renovasi rumah adalah inovasi dari produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri cabang Gresik, namun meskipun sama-sama tujuannya untuk memiliki sebuah rumah, produk pembiayaan renovasi rumah ini menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang berbeda dengan akad pada produk kepemilikan rumah (KPR).

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini adalah akad dimana kedua belah pihakberkerja sama untuk suatu kepemilikan asset, dan kedua belah pihak sama-sama menjadi pengelola modal dengan persentase sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, dan diakhiri dengan pelunasan secara bertahap. Sesuai dengan Fatwa DSN MUI/73/2008

- a. bahwa pembiayaan *musyarakah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proseskepemilikan aset (barang) atau modal;
- b. bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad mmusyarakah mutanaqisah;
- c. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip

syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang musyarakah mutanaqisah untuk dijadikan pedoman.

Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah ini terjadi suatu kerjasama dan sewa, kerjasama dalam kepemilikan asset dan sewa dalam pengangsuran dana kepada bank sampai pengangsuran selesai hingga asset berhak dimiliki 100% oleh nasabah. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Bapak Zaim Nur Afif, S.Ei selaku consumer banking relationship manager (CBRM (Consumer Banking Relationship Manager)).

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara satu dan lainnya. pada saat menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan.

Pembiayaan Renovasi rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan pembiayaan yang berkonsep kerjasama sewa, dengan konsep seperti ini, maka dengan kebutuhan yang banyak untuk suatu renovasi sangat tepat, karena setiap barang yang akan dibeli memiliki kualitas dan harga yang berbeda, maka dengan pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah dengan batas plafond yang diberikan akan memperkecil dampak terhadap timbulnya masalah.

Sesuai dengan ketentuan khusus DSN MUI/70/2008 Bahwa:

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat diijarahkan kepada syariat atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, akad syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan

kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset *Musyarakah* syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Sesuai dengan apa yang peneliti jumpai ketika observasi pada Bank syariah Mandiri cabang Gresik yaitu, bahwa memang dalam penguranagn hak kepemilikan asset, nasabah melakukannya secara bertahap seseuai kesepakatan awal.

Pernyataan Bapak Zaim Nur Afif S.Ei selaku CBRM (*Consumer Banking Relationship Manager*) Mandiri Syariah Cabang Gresik:

Sebelumnya pembiayaan renovasi rumah ini menggunakan akad Murabahah, kemudian pada tahun 2018, OJK memberikan perintah untuk merubah akad Murabahah pada produk pembiayaan renovasi rumah menjadi akad Musyarakah Mutanaqishah, menurut OJK bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah lebih tepat dari pada Murabahah,

Adapun akad *Musyarakah Mutanaqishah* dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah,

﴿ وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وُلْدٌ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وُلْدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِينَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَتُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وُلْدٌ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وُلْدٌ فَلَهُنَّ الثُّمْنُ مِمَّا تَرَكَتُمْ مِنْ

بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ وَإِن كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَلَةً
 أَوْ امْرَأَةً وَوَلَدًا أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا الشُّدُوسُ ۚ فَإِن كَانُوا
 أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ ۚ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا
 أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ﴿١٢﴾

Artinya: dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. jika isteri-isterimu itu mempunyai anak, Maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) seduah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. jika kamu mempunyai anak, Maka Para isteri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang-hutangmu. jika seseorang mati, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu saja) atau seorang saudara perempuan (seibu saja), Maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudharat (kepada ahli waris)[274]. (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syari'at yang benar-benar dari Allah, dan Allah Maha mengetahui lagi Maha Penyantun. (Qs, An-nisaa 12)

[274] Memberi mudharat kepada waris itu ialah tindakan-tindakan seperti: a. Mewasiatkan lebih dari sepertiga harta pusaka. b. Berwasiat dengan maksud mengurangi harta warisan. Sekalipun kurang dari sepertiga bila ada niat mengurangi hak waris, juga tidak diperbolehkan.

Dan juga Hadist Nabi SAW, *Hadist Qudsi*:

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

Artinya :“*Aku (Allah) adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, sepanjang seorang dari keduanya tidak berkhianat terhadap lainnya. Apabila seorang berkhianat terhadap lainnya maka Aku keluar dari keduanya*” (HR. Abu Dawuddan AL – Hakim dari Abu Huraira).

Dari hasil wawancara dengan Bapak Zaim Nur Afif selaku CBRM (*Consumer Banking Relationship Manager*) menjelaskan bahwa:

“*Produk pembiayaan Renovasi Rumah ini sebetulnya banyak peminatnya, sama seperti KPR, tapi kalau KPR sudah jelas bahwa harus menyediakan dana lebih banyak dibanding dengan renovasi rumah, dari situlah orang-orang lebih memilih untuk merenovasi rumah mereka, salah satunya juga kita tidak perlu berpindah untuk mendapatkan rumah baru, dan dana pembiayaannya juga diserahkan secara penuh kepada nasabah untuk memilih apa saja yang diperlukan dan bank hanya ikut mengontrol atau memantau pembangunan, dari situ jika bangunan sudah berdiri atau sudah dipasang sesuai dengan pencairannya, maka nasabah bisa mengajukan pencairan berikutnya. Dari situlah keteraturan pembangunan bisa berjalan dengan lancar.*”

Ketika *observasi* peneliti mendapatkan system pembiayaan yang mana margin dalam renovasi rumah ini adalah 8,5/bulan sesuai jangka waktu pembiayaan, dalam simulasi ini biodata dan nominal hanya perumpamaan, tetapi sesuai dengan nominal pembiayaan yang mana tertera dalam brosur plafond angsuran Bank Syariah Mandiri cabang Gresik.

Contoh :

Bapak Budi melakukan pembiayaan selama 10 tahun

Penyelesaian

Diketahui :

Nama : Bapak Budi

Alamat :

Keperluan : Renovasi Rumah

Jenis : Pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Jumlah Permbiayaan : Rp.200.000.000

Margin : 8.5% pertahun

Jangka waktu : 10 tahun

Angsuran maksimal : 40%

Gaji : Rp.4.000.000

Ditanya : Berapa pembiayaan Bapak Budi yang disetujui Bank ?

Pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* Renovasi Rumah ini pencairannya yaitu 70%, maka pembiayaan yang diajukan dikali 70%

Jawab : Pembiayaan Bapak Budi yang disetujui Bank adalah

$$= \text{Jumlah pembiayaan} \times 70\%$$

$$= \text{Rp.200.000.000} \times 70\%$$

$$= \text{Rp.140.000.000}$$

Jadi pembiayaan Bapak Budi yang disetujui Bank adalah sebesar Rp.140.000.000

Ditanya : Berapakah DP yang harus di bayar oleh Bapak Budi ?

Dalam pembiayaan renovasi rumah ini ada yang dinamakan *self financing*, yang artinya yaitu dana yang harus disediakan oleh nasabah

itu sendiri, *self financing* ini tujuannya untuk mengetahui apakah nasabah benar-benar akan membangun atau merenovasi rumahnya tersebut. *Self financing* tersebut sebesar 30%

Jawab: DP yang harus di bayar Bapak Budi adalah

$$= \text{Jumlah Pembiayaan} \times 30\%$$

$$= \text{Rp.200.000.000} \times 30\%$$

$$= \text{Rp.60.000.000}$$

Jadi DP yang harus di sediakan Bapak Budi adalah sebesar Rp.60.000.000

Ditanya : Angsuran yang harus di bayar Bapak Budi adalah ?

Jawab :

$$\begin{aligned} \text{Pokok Pinjaman} &= \text{Pembiayaan} - \text{DP} \\ &= \text{Rp.200.000.000} - \text{Rp.60.000.000} \\ &= \text{Rp.140.000.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Margin pokok} &= \text{Margin Bank} \times \text{Jangka Waktu} \times \text{Pokok Pinjaman} \\ &= 8.5\% \times 10 \times 140.000.000 \\ &= \text{Rp.119.000.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Margin Total} &= \text{Margin Pokok} + \text{Pokok Pinjaman} \\ &= \text{Rp.119.000.000} + \text{Rp.140.000.000} \\ &= \text{Rp.259.000.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Margin perbulan} &= \text{Margin Pokok} : \text{Jumlah Bulan dalam Pembiayaan} \\ &= \text{Rp.119.000.000} : 120 \\ &= \text{Rp.991.666.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Angsuran pokok perbulan} &= \text{Pokok Pinjaman} : \text{Jumlah Bulan dalam Pembiayaan} \\ &= \text{Rp.140.000.000} : 120 \\ &= \text{Rp.1.166.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Angsuran perbulan} &= \text{Margin perbulan} + \text{Angsuran pokok perbulan} \\ &= \text{Rp.991.666} + 1.166.000 \\ &= \text{Rp.2.157.666} \end{aligned}$$

Jadi, angsuran yang harus di bayar Bapak Budi setiap bulannya adalah Sebesar Rp.2.157.666

Selain itu Bapak Indra Wirawan juga menuturkan Bahwa:

“Produk Pembiayaan renovasi rumah ini sangat cocok untuk pembiayaan yang kecil-kecil atau nominal sedikit, karena minimal pembiayaan dan maksimal pembiayaan juga sangat bagus, terutama dengan penetapan angsuran diawal, yang menjadikan nasabah bisa berfikir panjang untuk angsuran mana yang paling cocok untuk dirinya. Yang jelas dengan porsi 70% dari pembiayaan itu ,nasabah sudah mempunyai RAB yang pas untuk pembiayaan, jadi 30% harus disediakan nasabah itu sendiri, Karen peruntukan pembiayaan hanya untuk brang atau obyek, bukan untuk jasa.”

Peneliti mendapatkan beberapa contoh laporan pembiayaan

Tabel 4.4
Contoh Laporan Pembangunan

No	Uraian Pekerjaan	Satuan (SAT)	Volume (VOL)	Harga Sat	Jumlah Harga	Bobot (%)
	LANTAI (1)					
	PEKERJAAN PENDAHULUAN PEMBONGKARAN					
1.	Pek. Bongkar Dinding Belakang	m1	1.00	25.000	25.000	
2.	Pek. Bongkar atap belakang rumah	m2	5.00	25.000	125.000	
3.	Pek. Sosoran semi permanen	m2	15.000	10.000	150.000	

(Mandiri Syariah Cabang Gresik,2018)

Jenis sajian data tabel diatas adalah contoh dari laporan nasabah Bank Mandiri Syariah Cabang Gresik, namun isi data dalam tabel tersebut hanya simulasi yang dikarang oleh peneliti, namun subyek datanya sama sebagaimana yang harus dipenuhi oleh nasabah yang telah ditentukan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik.

Tabel diatas adalah contoh laporan biaya ketika pembiayaan telah berlangsung, setelah pembiayaan selesai, maka nasabah harus menyetorkan bukti biaya ini kepada bank, yang pastinya Bank juga

sebelumnya telah memantau pembangunan tersebut, jika laporan tersebut telah diterima bank, maka pencairan dana selanjutnya akan diberikan. Demikian juga untuk pencairan berikutnya

Tabel 4.5
Contoh Laporan Pembangunan 2

No	Uraian Pekerjaan	Satuan (SAT)	Volume (VOL)	Harga Sat	Jumlah Harga	Bobot (%)
B	PEKERJAAN PONDASI					
	Pek. Straus Dia 25cm kedalaman 3m 9 titik					
	Pek. Galian Pondasi Pile Cap & Sloof	m1	15.00	35.000	525.000	
	Pek. Urugan Pasir dibawah PS	m3	2.88	65.000	187.000	
	Pek. Cor Strause	m3	7.02	22.500	157.000	
	Pek. Cor Tapak Pondasi 100 x100x30	m3	3.75	3.200.00	12.000.00	

Nasabah harus selalu melaporkan hasil pembangunan tersebut untuk melanjutkan pencairan berikutnya sampai pembangunan selesai. Semua isi data harus sesai seperti pada hasil pembangunan, sehingga jika ada pemeriksaan dari bank, tidak akan ada masalah, sekecil apapun dana itu masih harus tetap dilampirkan, sehingga semua jadi tampak jelas.

Sama dengan tabel sebelumnya, bahwa isi data seperti nominal dan lain-lain hanya simulasi sebagaimana mestinya yang peneliti teliti sehingga dapat memudahkan pembaca untuk memahami simulasi tersebut.

Ketika peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Zaim Nur Afif selaku CBRM (*Consumer Banking Relationship Manager*) dan Bapak Indra Wirawan mengenai produk pembiayaan renovasi rumah.

Beliau sebagai informan mengatakan bahwa “*produk renovasi rumah ini adalah produk yang berhubungan dengan pembangunan dan pembenahan rumah. Tetapi produk renovasi rumah yang ada di Bank Syariah Mandiri ini berbeda dengan Produk Yang ada di Perbankan Konvensional.*”

Informan mengatakan bahwa “*akad Musyarakah Mutanaqishah ini adalah akad yang baru saja disahkan untuk produk pembiayaan renovasi rumah pada tahun 2018 ini, sebelumnya produk renovasi rumah ini ada sejak lama, tepatnya ketika produk KPR melakukan inovasi produk. Pergantian akad ini adalah perintah yang dilakukan oleh OJK kepada perbankan pada awal tahun 2018 ini, demikianlah tutur informan.*”

Informan juga mengatakan bahwa “*produk renovasi rumah pada Bank Syariah Mandiri ini menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah, mengenai akad ini, secara garis besar akad ini bertujuan untuk meminimalisir suatu kerugian, sesuai dengan kebutuhan produk ini, karena pada produk ini yang dibutuhkan sangat banyak, tidak hanya satu obyek saja, dan menurut informan akad ini sangat cocok untuk produk renovasi rumah, karena sangat fleksibel.*”

Implementasi pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Gresik dapat dalam bentuk pembiayaan:

1. Take over pembiayaan nasabah dari Bank Syariah Lain.
2. Refinancing atas pembiayaan karyawan Bank Syariah Mandiri (pembiayaan pegawai). Ini adalah salah satu andalan dan fasilitas yang sangat bagus bagi seluruh karyawan Bank Syariah Mandiri.
3. Dalam rangka restrukturisasi pembiayaan nasabah yang bermasalah.

“*Karyawan Bank Syariah Mandiri mendapatkan penawaran dari perusahaan berupa pembiayaan pegawai dengan menggunakan skema take over atau refinancing dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah. Program pembiayaan pegawai yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri kepada para karyawannya bertujuan untuk mengapresiasi karyawannya atas loyalitas, kinerja dan bertujuan meningkatkan kesejahteraan para pegawainya. Pembiayaan refinancing dan take over melalui program pembiayaan pegawai diberikan margin 4,5%. Hal ini sangat menguntungkan bagi pegawai Bank Syariah Mandiri karena marginnya tergolong kecil.*”

Perbedaan produk renovasi rumah dengan produk KPR ini adalah peruntukan sesuai akadnya, sedemikian akad KPR adalah

Murabahah yang secara garis besar akad ini hanya bertujuan untuk proses kepemilikan satu obyek saja, maka produk renovasi rumah ini adalah kebalikan dari produk KPR, yang mana dalam produk renovasi rumah ini untuk kepemilikan lebih dari satu obyek, maka dari perbedaan keperuntukan, maka secara langsung system yang digunakan berbeda.

Ada banyak syarat yang diperlukan untuk pembiayaan renovasi rumah ini, seperti yang tertera dalam poin paparan data, maka, sebelum mengajukan pembiayaan maka harus memenuhi syarat dan ketentuan yang ada, dengan ini jika beberapa ketentuan tidak terpenuhi, maka secara langsung pembiayaan ini tidak akan bisa dicairkan.

Plafon yang diberikan kepada nasabah cukup banyak, yaitu pembiayaan mulai dari Rp.150.000.000 sampai dengan Rp.750.000.000 demikian sesuai dengan kemampuan nasabah itu sendiri, dengan angsuran sampai dengan maksimal 20 tahun sesuai waktu jatuh tempo.

Pada produk renovasi rumah ini menggunakan jaminan yaitu SHM atau SHGB, yang secara langsung dua surat berharga ini adalah hal utama yang sangat diperlukan.

Produk renovasi rumah ini menggunakan notaris, karena notaris dalam produk ini sebagai pengikat hak tanggungan, demi keamanan pembiayaan sampai selesai, jika tidak menggunakan notaris, maka akan mungkin akan terjadi beberapa hal yang tidak diinginkan. Secara garis besar untuk keamanan pembiayaan.

Perjanjian ijab dan qobul dilakukan dengan perjanjian tertulis yang sesuai dengan ketentuan akad tersebut, dan yang mana perjanjian tertulis itu hanya ada pada notaris dan tidak bisa dibawah tangan.

Selama ini perkembangan produk renovasi rumah cukup baik bahkan cukup banyak nasabahnya, namun khususnya produk pembiayaan yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah ini masih belum bisa dikatakan seperti apa, karena produk pembiayaan renovasi rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah adalah produk baru yang baru saja berjalan 6 bulan lamanya, namun jika dilihat dari tabel pembiayaannya, cukup baik dan dengan nominal besar, dan beberapa nasabah menuturkan pada informan bahwa produk ini cukup murah.

Karena keunggulan produk ini adalah dengan system pencairan pembiayaan secara bertahap, maka lebih aman untuk kedua belah pihak, dan dengan ini maka nasabah sungguh bisa benar benar memajemen pembangunannya, dan juga dengan model angsuran yang beragam.

Bank mendapatkan keuntungan produk renovasi rumah ini dari biasanya bank mengkoordinir berbagai macam obyek, dan sangat menguntungkan untuk pihak bank tersebut. Dan nasabah mendapatkan

keuntungan untuk mengcover banyak hal jika sebelumnya terdapat pembiayaan pada bank lain atau nama lainnya take over.

Pada Produk renovasi rumah ini bank mempunyai hak-hak dan kewajiban. Yaitu pihak nasabah mempunyai hak untuk mempergunakan uang pembiayaan tersebut untuk menentukan model dan jenis pembangunan seperti apa, dan bank mempunyai hak untuk mendebet angsuran dan juga berhak menjual asset apabila terjadi kemacetan atau bermasalah ditengah-tengahnya pembangunan. Dari sini maka nasabah mempunyai kewajiban untuk mengangsur secara tepat waktu sampai lunas dan menjalani prosedur dari kesepakatan atau perjanjian dengan benar. Dan bank mempunyai kewajiban untuk memantau progress bertahap.

Dari sini untuk mencegah adanya kendala, maka solusinya yaitu pihak bank harus selalu memantau pembangunan.



BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan tentang implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Gresik, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaannya Bank Syariah Mandiri cabang Gresik menetapkan prosedur pembiayaan renovasi rumah dengan beberapa tahapan yang akan membawa dampak positif bagi kedua belah pihak:
 - a) permohonan pembiayaan
 - b) Tahap Tahap pemenuhan persyaratan
 - c) Tahap pengecekan berkas persyaratan dan BI *Checking*
 - d) Tahap penilaian jaminan dan survey
 - e) Tahap pengajuan persetujuan
 - f) Tahap akad
 - g) Tahap pengikatan
 - h) Tahap realisasi pencairan
 - i) Tahap pelunasan
2. Dalam proses pengangsuran atau penagembalian pinjaman produk pembiayaan renovasi rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* Bank Mandiri Syariah menerapkan dengan berbagai system :
 - a) System Angsuran flat atau *single price*, yaitu system angsuran tetap, dari angsuran pertama sampai terakhir dengan nominal yang sama dengan kurun waktu yang telah ditetapkan.
 - b) Sistem Angsuran berjangka (*Step up price*), yaitu sebagaimana nasabah mengangsur dengan nominal yang berbeda, dua tahun pertama, tahun ketiga sampai kelima, dan tahun keenam sampai jatuh tempo. Dari sini pembayaran ini diberi nama step up 3 tingkat, yang mana pembayarannya memang lebih banyak dari

pembayaran tingkat sebelumnya. Secara keseluruhan, setiap pembiayaan prosesnya hampir sama, yang membedakan adalah ketika ada inovasi atau peraturan baru yang sebelumnya belum ada pada suatu produk tersebut. Dari situlah adanya keunggulan suatu produk.

3. Setelah memperhatikan proses akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk pembiayaan renovasi rumah Bank Syariah Mandiri cabang Gresik, proses-prosesnya sangat baik, dan kelengkapannya sangat banyak, maka dari poin-poin tersebut akan membantu dalam mengatasi resiko pembiayaan, karena sistem pembiayaan yang berjangka sesuai dengan laporan pembangunan untuk pecairan berikutnya, maka sulit kemungkinan adanya penyalahgunaan uang pembiayaan, jadi bisa dikatakan aman.

Untuk proses Kebenaran akadnya sendiri sudah berjalan dengan baik, dari segi system angsuran maupun pemberian pembiayaan dengan strategi berjangka, kemudian dengan cara pengalihan hak kepemilikan secara bertahap sudah sesuai dengan DSN MUI No.73 Tahun 2008.

5.2 Saran

1. Untuk Bank Syariah Mandiri
 - a. Untuk produk renovasi rumah ini seharusnya lebih dikenalkan kepada nasabah atau masyarakat, karena sebagian masyarakat menganggap bahwa produk renovasi rumah ini sama dengan produk KPR.
 - b. Untuk skema angsurannya seharusnya lebih diperjelas tentang *flat* atau tidaknya, sehingga tidak menimbulkan kebingungan terhadap nasabah dan tidak menimbulkan rasa kekecewaan pada akhirnya.

2. Untuk Peneliti Selanjutnya

Peneliti selanjutnya diharapkan bisa menjelaskan bagaimana keterangan angsuran pendanaan sesuai dengan yang tertera pada brosur

dll, Sehingga akan benar-benar sesuai dengan yang diharapkan nasabah, dan tidak mengecewakan nasabah.



DAFTAR PUSTAKA

Abdulhanaa, 2014, *Kaidah-Kaidah Keabsahan Multi Akad*,
Cet.I.Yogyakarta:TrustMedia

Fatwa Nomor 08/DSN-MUI/2000 Tentang Musyarakah

Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah

Hasanudin, Maulana, Mubarak, Jaih. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*,
Cet.I.Jakarta:Kencana

Khoirul Imam, 2015, Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada
Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB

Khosyi'ah, Siah, 2014, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, Cet.I.Bandung:Pustaka
Setia

Moeleong, Lexy. 2001. *Metode Penelitian, Pendekatan Praktis dan Aplikatif*.
Bandung: PT. Refika Aditama.

Muhammad, 2009, *Model Model Pembiayaan Di Bank Syariah*,
Cet.I.Yogyakarta:UIN Pres Yogyakarta

Naja, Daeng, 2011, *Akad Bank Syaria*, Cet.I.Yogyakarta: Penerbit Pustaka
Yustisia

Suliyanto, 2009, Aspek Hukum Akad Pembiayaan Renovasi Rumah Di Perbankan
Syariah,FH UI, Depok

<http://mandiri.co.id> Di akses pada tanggal 8 maret 2018

<http://karya-ilmiah.um.ac.id> Di akses pada tanggal 16 Maret 2018

<http://eShariaeconomics.html> Di akses pada tanggal 28 Mei 2018

DOKUMENTASI INTERVIEW



Lampiran 1



4. Apakah ada syarat khusus untuk mendapatkan pembiayaan renovasi rumah ini?

Jawaban :

Jadi sebelum kita mengajukan pembiayaan maka harus memenuhi syarat dan ketentuan, pertama yaitu harus golbertap (berpenghasilan tetap), menyerahkan data diri, datat pekerjaan dan sudah mempunyai rencana anggaran biaya (RAB).

5. Berapakah *plafond* pembiayaan produk renovasi rumah ini ?

Jawaban :

Plafond untuk pembiayaan renovasi rumah mulai dari Rp150.000.000 sampai Rp.750.000.000 dengan angsuran maksimal sampai 20 tahun.

6. Apakah produk renovasi rumah ini menggunakan jaminan ?

Jawaban :

Produk ini menggunakan jaminan : Sertifikat SHM atau SHGB

7. Apakah produk renovasi rumah ini menggunakan notaris ?

Jawaban :

Produk ini menggunakan notaris untuk pengikatan hak tanggungan, untuk keamanan kedepannya aja.

Peneliti



Muhammad Purnomo

BSM-Cabang Gresik

(Consumer Banking Relationship

mandiri
syariah
KC GRESIK



Managiri
Zaim Nur Afif S.Ei

Lampiran 2

LAPORAN PENELITIAN

Hari/Tanggal : Senin 15 Mei 2018

Waktu : 09.00 – 10.12 WIB

Subyek : Zaim Nur Aff S.Ei

Jabatan : CBRM (Consumer Banking Relationship Manager)

1. Bagaimana Perkembangan Produk renovasi rumah selama ini ?
Jawaban :
Karena produk ini masih baru jadi masih belum tau betul perkembangannya bisa dikatakan seperti apa, tapi dari beberapa nasabah mengatakan kalau produk ini murah.
2. Apakah keunggulan dari produk renovasi rumah ini ?
Jawaban :
Produk ini sangat cocok untuk merintis atau melanjutkan pembangunan, karena dengan progres yang bertahap lebih aman untuk pihak nasabah dan terutama pihak bank.
3. Adakah perjanjian tertulis mengenai ijab dan qabul antara pihak bank dengan pihak nasabah ?
Jawaban : Ada, tetapi perjanjian itu bisa keluar jika saat pembiayaan benar benar sudah bisa dicairkan, dan akad tertulis ada pada notaris dan tidak bisa dibawah tanggakan.
4. Darimanakah bank mendapat keuntungan dengan produk *Musyarakah Mutanaqishah* ini dan disisi mana nasabah mendapat keuntungan dengan produk *Musyarakah Mutanaqishah* ini ?

Jawaban :

Dengan ini bank dapat mengkoordinir berbagai macam objek, dan sangat menguntungkan untuk pihak BSM itu sendiri.

Dan nasabah bisa banyak menggunakan akad ini untuk mengcover banyak hal jika sebelumnya terdapat pembiayaan di bank lain (*take over*)

5. Apakah hak dan kewajiban bank dan nasabah pada produk pembiayaan renovasi rumah tersebut ?

Jawaban :

Hak Nasabah : Nasabah mempunyai hak untuk mempergunakan uang dalam pembiayaan dan bebas menentukan model dan jenis pembangunan yang seperti apa.

Kewajiban Nasabah : Mengangsur tepat waktu sampai lunas dan melaksanakan prosedur dari kesepakatan dengan bank.

Hak Bank : Mendebet Angsuran dan berhak menjual asset apabila terjadi kemacetan atau bermasalah ditengah-tengah proses pembangunan.

Kewajiban Bank : Memantau progress bertahab.

6. Bagaimana Kendala dan Solusi pada produk pembiayaan renovasi rumah ini ?

Jawaban : Kendalanya pembiayaan sudah dicairkan, tetapi masih belum kunjung membangun atau merenovasi rumah tersebut. Jadi solusinya pihak terus memantau pembangunan.

Peneliti



Muhammad Purnomo

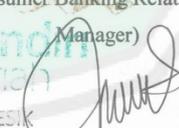
BSM Cabang Gresik

(Consumer Banking Relationship

Manager)

mandiri
syaria

KC GRESIK



Zain Nur Afif S.Ei

Lampiran 3



Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : **Ketentuan Akad**

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

Keempat : **Ketentuan Khusus**

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

Kelima : **Penutup**

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

ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.

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

تَوَصَّلَتِ الدَّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدَ أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفَةٍ، وَبِاعْتِبَارِ اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ تَقَسَّمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلِ صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ نَائِبَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ.

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

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

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

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

Kedua : Ketentuan Hukum

Dewan Syariah Nasional MUI

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

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

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

وهي في أثناء وجودها تعد شركة عنان، حيث يساهم الطرفان برأس المال، ويفوض البنك عمله للشريك بإدارة المشروع.

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

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

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

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

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

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

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

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

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

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

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

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

Memperhatikan : 1. Pendapat Ulama

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

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

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

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

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَجَنَّبِيٍّ لَا يَجُوزُ، وَلِشَرِيكِهِ جَازًا.

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



مَجْلِسُ الشَّرِيْعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

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

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

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

Tentang
MUSYARAKAH MUTANAQISAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

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

Mengingat :

1. Firman Allah SWT.:

a. QS. Shad [38]: 24:

...وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ...

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

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

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

2. Hadis Nabi

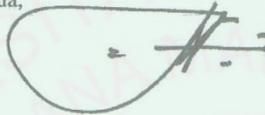
a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

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

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 15 Zulqa'dah 1429 H
14 Nopember 2008 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

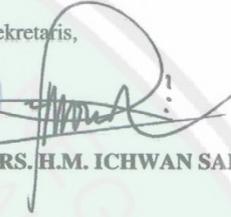
Ketua,



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



Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM

- c. *Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.*
 - d. *Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.*
 - e. *Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.*
3. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)
- a. Modal
 - 1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama.
Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
 - 2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
 - 3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.
 - b. Kerja
 - 1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
 - 2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi-kerja harus dijelaskan dalam kontrak.
 - c. Keuntungan
 - 1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
 - 2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

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

4. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

5. Taqirir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu.
6. Ijma' Ulama atas kebolehan musyarakah.
7. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 8 Muharram 1421 H./13 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
Beberapa Ketentuan:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.



دewan Syariah Nasional MUI

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp. (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 08/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang :
- bahwa kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan usaha terkadang memerlukan dana dari pihak lain, antara lain melalui pembiayaan musyarakah, yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan;
 - bahwa pembiayaan musyarakah yang memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, kini telah dilakukan oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS);
 - bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat :

- Firman Allah QS. Shad [38]: 24:

... وَإِنْ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ...

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

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

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

- Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا تَالِثُ الشَّرِيكَينِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجَتْ مِنْ بَيْنِهِمَا.

- 3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
 - 4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
- d. Kerugian
- Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.
4. Biaya Operasional dan Persengketaan
- a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.
 - b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 08 Muharram 1421 H.
13 April 2000 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,


Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,


Drs. H.A. Nazri Adlani





TABEL ANGSURAN PEMBIAYAAN BSM GRIYA
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BANK SYARIAH MANDIRI

JANGKA WAKTU



PLAN-ON-D PEMBIAYAAN	Single Price				10 Tahun						Step Up Price 3 TINGKAT							
	5 tahun*	10 tahun*	15 tahun*	20 tahun*	TAHUN 1-2		TAHUN 3-5		TAHUN 6-10		TAHUN 1-2		TAHUN 3-5		TAHUN 6-15		20 Tahun	
150.000.000	3.280.096	2.173.798	1.922.605	1.892.678	1.659.795	2.082.821	2.277.147	1.477.109	1.659.858	2.020.465	1.301.735	1.507.503	1.951.786					
200.000.000	4.373.482	2.898.397	2.563.473	2.593.438	2.278.714	2.776.895	3.098.138	1.989.149	2.213.144	2.693.953	1.736.646	2.010.003	2.602.381					
250.000.000	5.466.921	3.622.997	3.204.341	3.154.297	3.099.642	3.470.869	3.793.295	2.495.479	2.766.430	3.397.441	2.169.558	2.512.504	3.252.976					
300.000.000	6.560.192	4.347.598	3.945.209	3.785.157	3.719.571	4.165.043	4.554.294	2.984.219	3.319.716	4.040.929	2.603.470	3.037.381	3.903.571					
350.000.000	7.653.568	5.072.195	4.486.078	4.416.016	4.338.499	4.859.217	5.253.391	3.446.898	3.873.932	4.428.298	3.071.002	3.517.506	4.504.166					
400.000.000	8.746.923	5.796.795	5.126.948	5.046.878	4.959.428	5.579.356	6.027.392	3.938.958	4.426.298	5.072.392	3.471.293	4.020.007	5.204.792					
450.000.000	9.840.289	6.521.394	5.767.814	5.677.735	5.579.595	6.247.564	6.831.441	4.431.328	4.979.574	5.681.394	3.987.906	4.522.508	5.855.357					
500.000.000	10.933.654	7.245.993	6.408.692	6.308.595	6.199.284	6.941.738	7.590.490	4.923.698	5.532.860	6.234.882	4.399.116	5.025.009	6.505.982					
550.000.000	12.027.019	7.970.893	7.046.692	6.939.454	6.819.213	7.685.912	8.349.539	5.416.066	6.066.146	7.408.371	4.773.028	5.527.508	7.156.547					
600.000.000	13.120.385	8.695.192	7.690.419	7.570.314	7.439.141	8.330.086	9.108.587	5.903.437	6.639.432	8.081.959	5.208.939	6.030.010	7.607.143					
650.000.000	14.213.750	9.419.791	8.331.297	8.201.173	8.059.070	9.024.280	9.857.656	6.400.607	7.192.718	8.795.947	5.640.851	6.428.893	8.042.820					
700.000.000	15.307.116	10.144.391	8.972.195	8.832.033	8.678.998	9.718.434	10.628.695	6.883.177	7.746.003	9.428.935	6.074.763	6.800.336	8.738.422					
750.000.000	16.400.481	10.868.990	9.613.023	9.462.892	9.299.927	10.412.807	11.395.734	7.365.547	8.299.299	10.102.323	6.508.674	7.371.789	9.434.023					

Kategori Dokumen Pembiayaan	Pegawai			Profesional			Wiraswasta		
	#	#	#	#	#	#	#	#	#
CODE KTR SUMATERA									
CODE KTR KEDIRI									
CODE SUKSES NINJA									
CODE INOVASI RUMAH ATAU PERUSAHAAN /RPH 21									
CODE RIK GINJO/RAHMAN 5 & BULAN TERAKHIR									
ASUSIPAT KETANGKAPAN KEBUNIA & MANDIRI TERAKHIR									
CODE JIN PAKTOK									
CODE KETERANGAN ACCREDIT TERAKHIR									
CODE SHIP & TOP & AMT PERUMAHAN PERUSAHAAN									
LAMPON NERACA & LAMA BUDGET TAHUN TERAKHIR									
CODE SPT TAHUNAN 2 TAHUN TERAKHIR									
CODE SPT PERUSAHAAN RUMAH DARI DEVELOPER/PERUSAHA									
CODE JAMINAN SHM/KC/KB/MA/ PAB									
REKAMBU ANGGARAN BAYAR (RAB) & DENAH RUMAH									
SURAT PERBIJIAN PERINTIS DARI BANK KAL									
OUTSTANDING CICALAN 5 BULAN TERAKHIR DARI BANK KAL									

Bilang-bilang:
1. Admin/strasi
2. Nektar
3. Assuransi jiwa
4. Assuransi Kerugian/Kekelakaan

Informasi lebih lanjut, hubungi:
BANK SYARIAH MANDIRI CAB. GREKIK
Zaim Nur Affif-081288803335
Email: znu@bsm.co.id
Telp: 031-3979792/3972053
Fak: 031-3979791

Lampiran 6

Rencana Anggaran Biaya (RAB)
 Proyek : Renov belakang rumah 2 lantai
 Lokasi : Banjarsari Cerme
 Luas Tanah: 5x7 = 35m2

NO	URAIAN PEKERJAAN	SATUAN [SAT.]	VOLUME [VOL.]	HARGA SAT. [Rp.]	JUMLAH HARGA [Rp.]	BOBOT [%]
LANTAI 1						
A PEKERJAAN PENDAHULUAN/BONGKARAN						
1	Pek Bongkar Dinding & Bata Rumah 1 Lantai	m ²	1.36	25.000	25.000	
2	Pek Bongkar Atap Bata Merah Rumah	m ²	5.00	25.000	125.000	
3	Pek Bongkar Saringan Sempit permanen	m ²	15.00	10.000	150.000	
				SUB-TOTAL [Rp.]	300.000	
B PEKERJAAN PONDASI						
1	Pek Bor Stres 1/4 25 cm Kedalaman 3p 910k	M1	15.00	35.000	525.000	
2	Pek Galian Pondasi 1/4 Cac & Sialit	M3	2.88	85.000	244.800	
3	Pek Urusan Papan Bata Merah PS	M3	7.02	22.500	157.950	
4	Pek Cor Strada	M3	3.75	3.200.000	12.000.000	
5	Pek Cor Tapak Pondasi 100x100x30	M3	2.70	3.300.000	8.910.000	
6	Pek 3/4 Kalem 15/30	M3	0.41	3.511.250	1.440.625	
				SUB-TOTAL [Rp.]	23.267.047	
C PEKERJAAN STRUKTUR						
1	Pek Dred 5/1 15/30	M1	1.42	3.300.000	4.686.000	
2	Pek Dred 5/2 15/25	M1	2.15	3.300.000	7.125.000	
3	Pek Kolam 4/1 15/30	M3	0.81	3.300.000	2.673.000	
4	Pek Cor Kambit Lantai	M1	1.10	500.000	550.000	
				SUB-TOTAL [Rp.]	16.497.000	
D PEKERJAAN DINDING BATA						
1	Pek Pas Dinding 1/2 Bata Kapor Putih	M ²	110.00	120.000	13.200.000	
2	Pek Plesteran	M ²	220.00	42.000	9.240.000	
3	Pek Arang	M ²	215.00	21.125	4.541.875	
4	Pek Bonafing Sibat & Tak Ar	M ²	3.60	20.200	72.720	
				SUB-TOTAL [Rp.]	26.766.875	
E PEK. KUSEN, PINTU, JENDELA, DAN AKSESORIS						
1	Pek Kusen & Papan Kamar	Unit	3.00	5.000.000	15.000.000	
2	Pek Kusen & Papan Fiber KM	Unit	1.00	1.500.000	1.500.000	
3	Pek Kusen & Daun Jendela Kaca Kamar	Unit	3.00	4.000.000	12.000.000	
4	Pek Kusen & Jendela Dapur	Unit	4.00	3.000.000	12.000.000	
5	Pek Kusen & Pintu Tempal Jemari	Unit	1.00	500.000	500.000	
				SUB-TOTAL [Rp.]	41.000.000	
F PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK						
1	Pek Instalasi 1 Set Lampu & Stop Kontak	1st	12.00	320.000	3.840.000	
2	Pek Pas Saklar	Rp	10.00	30.000	300.000	
3	Pek Pas Suhu Kontak	Set	15.00	30.000	450.000	
4	Pek Kabel 1/1	Unit	1.00	400.000	400.000	
				SUB-TOTAL [Rp.]	5.385.000	
G PEKERJAAN SANITAIR						
1	Pek Instalasi Air Bersih (Pipa PVC 3/4" dan 1/2")	M	25.00	70.000	1.750.000	
2	Pek Instalasi Air Panas K. Mandi Dapur Air Panas (Pipa PVC 3/4")	M	50.00	70.000	3.500.000	
3	Pek Instalasi Air Bersih Cincin (Pipa PVC 3/4")	M	50.00	70.000	3.500.000	
4	Pek Pasok Jambak	Unit	1.00	500.000	500.000	
5	Pek Pas Mandi	M3	1.50	500.000	750.000	
				SUB-TOTAL [Rp.]	9.250.000	
H PEKERJAAN ATAP + PLAFON						
1	Pek Rangka Atap Galvalum	M ²	35.00	155.000	5.425.000	
2	Pek Pasang Genteng	M ²	50.00	155.000	7.750.000	
3	Pek Malin Rangka Hollow + Penutup Gypsum board	M ²	35.00	85.000	2.975.000	
4	Pek Takang air	M ²	5.00	500.000	2.500.000	
5	Pek Cat Plafon	M ²	25.00	20.000	500.000	
				SUB-TOTAL [Rp.]	25.005.000	
I PEKERJAAN FINISHING						
1	Pek Keramik Lantai Kamar 40x40	M ²	20.00	75.000	1.500.000	
2	Pek Keramik Mandi	Unit	2.50	160.000	400.000	
3	Pek Keramik Rak Mandi	M ²	2.75	100.000	275.000	
4	Pek Mpa Dapur dan Pas Keramik	Unit	1.40	100.000	140.000	
5	Pek Cat Dinding luar	M ²	0.00	100.000	0	
6	Pek Cat Dinding Dalam dan Plafon	M ²	0.00	85.000	0	
7	Pek Cat Kusen, Lucht Pintu dan Lucht Jendela	Unit	0.00	85.000	0	
				SUB-TOTAL [Rp.]	11.315.000	
TOTAL [Rp.]					158.785,922	0.00

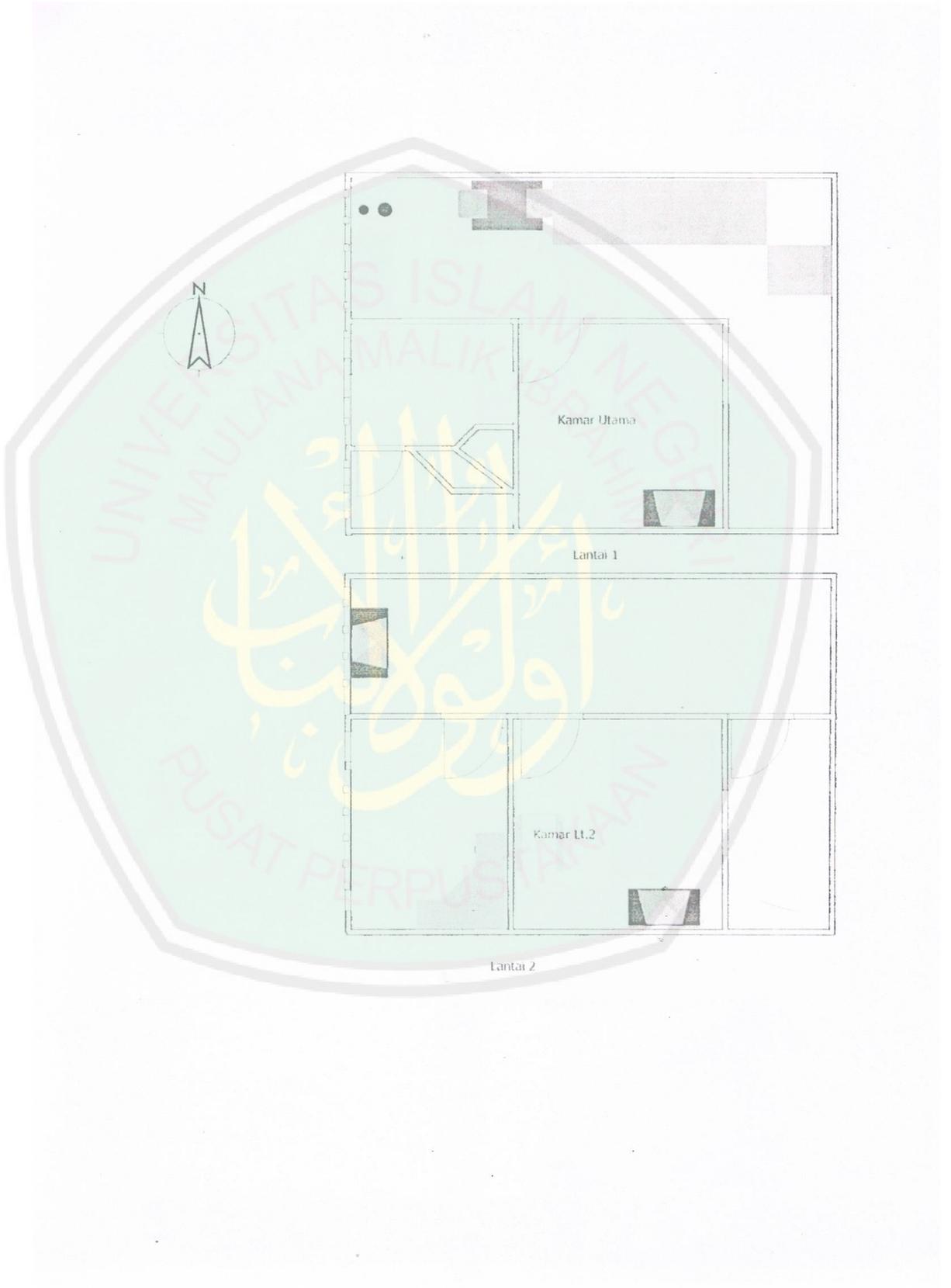
Gresik 23 Mei 2017
 Dibuat Oleh


 Deni Sutaji

Lampiran 7







Lampiran 8

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Mohammad Purnomo
Tempat, Tanggal Lahir : Malang, 12 September 1996
Alamat Asal : Jl. Kebon Alas No.49 RT.19 RW.10 Bokor
Pagedangan Turen Kabupaten Malang
Alamat Kos : -
Telepon /Hp : 0895335535158
E-mail : purnomomoch96@gmail.com
Facebook : Purnomo Moch

Pendidikan Formal

2002 – 2009 : SD TAMAN SISWA
2009 – 2012 : Madrasah Tsanawiyah Negeri 2 Kabupaten Malang
2012 - 2015 : Madrasah Aliyah Negeri 2 Kabupaten Malang
2015 - 2018 : Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang,
Jurusan Diploma Tiga Perbankan Syariah

Pendidikan Non Formal

2015 - 2016 : Program Khusus Pendidikan Bahasa Arab UIN Malang
2016 - 2017 : English Leanguage Center (ELC) UIN Malang

Pengalaman Organisasi

-

Aktivitas dan Pelatihan

2015 : Peserta Beauty Class Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim

Malang D3 Perbankan Syariah

2016 : Peserta Marketing BNI Syariah Universitas Islam Negeri Maulana
Malik IbrahimMalang

Malang, 2 Juli 2018

Mohammad Purnomo



Lampiran 9



PT Bank Syariah Mandiri
Kantor Cabang Gresik
Jl. R.A Kartini No. 180
Gresik - 61122
Telp. (031) 3972053, 3979792
Fax. (031) 3979791
www.syariahmandiri.co.id

SURAT KETERANGAN

No. 20/1445-3/048

PT BANK SYARIAH MANDIRI yang berkedudukan di Jalan RA Kartini No.180 Gresik dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Muhammad Purnomo
NIM : 15530027
Jurusan : Perbankan Syariah
Universitas : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Telah melaksanakan penelitian Telah melaksanakan penelitian guna menyelesaikan tugas Skripsi yang berjudul " penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada produk pembiayaan renovasi rumah di PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik ". Periode penelitian 14 Mei 2018 s.d 16 Mei 2018

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gresik, 25 Mei 2018

PT BANK SYARIAH MANDIRI
BRANCH OFFICE GRESIK

mandiri
syariah

KC GRESIK

Setya Budi
Branch Operation & Service Manager