

## **SKRIPSI**

**TINJAUAN KEPEMILIKAN DALAM KPR SYARIAH :  
ANTARA *MURABAHAH*, *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*,  
DAN *ISTISHNA'* PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR  
CABANG SURAKARTA**



Oleh

**ALIF RAHMAN HUDA  
NIM : 18540039**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
2022**







**TINJAUAN KEPEMILIKAN DALAM KPR SYARIAH :  
ANTARA *MURABAHAH*, *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*,  
DAN *ISTISHNA'* PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR  
CABANG SURAKARTA**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada:  
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang  
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh  
**ALIF RAHMAN HUDA**  
NIM : 18540039

**JURUSAN MANAJEMEN FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MAULANA MALIK  
IBRAHIM MALANG  
2022**



**LEMBAR PENGESAHAN**

**TINJAUAN KEPEMILIKAN DALAM KPR SYARIAH :  
ANTARA MURABAHAH, MUSYARAKAH MUTANAQISAH,  
DAN ISTISHNA' PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR  
CABANG SURAKARTA**

**SKRIPSI**

Oleh

**ALIF RAHMAN HUDA**

NIM : 18540039

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Pada ... September 2022

**Susunan Dewan Penguji**

## 1. Ketua

**Rini Safitri, M.M**

NIP. 199303282019032016

(  )

## 2. Dosen Pembimbing/Sekretaris

**Nihayatu Aslamatis Solekah, SE., MM**

NIP. 19801109 20160801 2 053

(  )

## 3. Penguji Utama

**Dr. Fani Firmansyah, S.E., M.M.**

NIP. 197701232009121001

(  )

Disahkan Oleh:

Ketua Jurusan,

**Dr. Yayuk Sri Rahayu, MM**

NIP 197708262008012011

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**TINJAUAN KEPEMILIKAN DALAM KPR SYARIAH :  
ANTARA MURABAHAH, MUSYARAKAH MUTANAQISAH,  
DAN ISTISHNA' PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR  
CABANG SURAKARTA**

Oleh  
**ALIF RAHMAN HUDA**  
NIM : 18540039

Telah disetujui pada tanggal 26 Agustus 2022

**Dosen Pembimbing,**



**Nihayatu Aslamatis Solekah, SE., MM**  
NIP 19801109 20160801 2 053

**Mengetahui :  
Ketua Jurusan,**



**Dr. Yayuk Sri Rahayu, MM**  
NIP 197708262008012011



## SURAT PERNYATAAN

### Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alif Rahman Huda  
NIM : 18540039  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Perbankan Syariah

menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**TINJAUAN KEPEMILIKAN DALAM KPR SYARIAH :  
ANTARA MURABAHAH, MUSYARAKAH MUTANAQISAH,  
DAN ISTISHNA’ PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR  
CABANG SURAKARTA** adalah hasil karya saya 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, 2 Juli 2020**  
**Hormat saya,**



Alif Rahman Huda  
NIM : 18540039

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah-Nya penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Istishna*’ Pada Bank BTN Syariah Cabang Surakarta”.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju jalan kebaikan, yakni Din al-Islam.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H.M. Zainuddin, MA selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.EI selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Dr. Yayuk Sri Rahayu, MM, selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu Nihayatu Aslamatis Solekah, SE., MM, selaku Dosen Pembimbing skripsi saya.
5. Bapak dan ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Ibu, ayah, adik, dan seluruh keluarga yang senantiasa memberikan do’a dan dukungan secara moril dan spirituil.
7. Seluruh karyawan Bank BTN Syariah KC Surakarta yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.
8. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas

## Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya Robbal 'Alamin...

Malang, 26 Agustus 2022

Alif Rahman Huda

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>ABSTAK</b> .....	vi
<b>BAB I</b> .....	2
<b>PENDAHULUAN</b> .....	2
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	2
<b>1.2 Fokus Penelitian</b> .....	8
<b>1.3 Tujuan dan Manfaat</b> .....	8
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	8
1.3.2 Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II</b> .....	10
<b>KAJIAN PUSTAKA</b> .....	10
<b>2.1 Penelitian Terdahulu</b> .....	10
<b>2.2 Kajian Prespektif Islam</b> .....	41
2.2.1 Akad <i>Murabahah</i> .....	41
2.2.2 Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	45
2.2.3 Akad <i>istishna</i> .....	48
<b>2.3 Kerangka Berfikir</b> .....	53
<b>BAB III</b> .....	54
<b>METODE PENELITIAN</b> .....	54
<b>3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian</b> .....	54
<b>3.2 Lokasi Penelitian</b> .....	54
<b>3.3 Subjek Penelitian</b> .....	55
<b>3.4 Data dan Jenis Data</b> .....	56
<b>3.5 Reliabilitas &amp; Validitas</b> .....	56
<b>3.6 Teknik Pengumpulan Data</b> .....	58
<b>3.7 Analisa Data</b> .....	59
3.7.1 Pengumpulan Data .....	59
3.7.2 <i>Data Reduction</i> (Reduksi Data).....	59

3.7.3	<i>Data display</i> (Penyajian Data) .....	60
3.7.4	<i>Conclusion drawing/verification</i> ..... <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
<b>BAB IV</b>	.....	62
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	.....	62
<b>4.1</b>	<b>Hasil Penelitian</b> .....	62
4.1.1	Bank BTN Syariah .....	62
4.1.2	VISI & MISI BTN Syariah .....	64
4.1.3	Nilai Dasar BTN Syariah .....	65
4.1.4	Etika BTN Syariah .....	65
4.1.5	Produk dan Aplikasi Akad .....	66
4.1.6	Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad <i>Murabahah</i> di Bank BTN Syariah KC Surakarta .....	70
4.1.7	Mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> di Bank BTN Syariah KC Surakarta.....	82
4.1.8	Mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad <i>istishna</i> di Bank BTN Syariah KC Surakarta .....	88
4.1.9	Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah .....	93
4.1.9.2	Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR HITZ (Musyarakah Mutanaqisah) di Bank BTN Syariah.....	97
4.1.9.3	Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Indensya (Istishna) di Bank BTN Syariah.....	99
<b>4.2</b>	<b>Pembahasan</b> .....	110
4.2.1	Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad <i>Murabahah</i> di Bank BTN Syariah kc Surakarta .....	110
4.2.2	Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di Bank BTN Syariah KC Surakarta.....	112
4.2.3	Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad <i>Istishna'</i> di Bank BTN Syariah KC Surakarta .....	115
4.2.4	Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Dengan Akad <i>Murabahah</i> di Bank BTN Syariah kc Surakarta.....	117
<b>BAB V</b>	.....	138
<b>PENUTUP</b>	.....	138
<b>5.1</b>	<b>Kesimpulan</b> .....	138
<b>5.2</b>	<b>Saran</b> .....	140

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	141
-----------------------------	-----

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Jumlah Unit Rumah Yang Disalurkan Oleh Bank BTN Syariah .....	2
Gambar 3.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu .....	45
Gambar 4.1 Skema Aplikasi Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah di Bank BTN SyariaK KC Surakarta .....	71
Gambar 4.2 Alur Pembiayaan KPR FLPP (Murabahah) BTN Syariah KC Surakarta .....	72
Gambar 4.3 Skema Aplikasi Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN SYariah KC Surakarta .....	81
Gambar 4.4 Alur Pemberian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah KC Surakarta .....	82
Gambar 4.5 Skema Aplikasi Pembiayaan KPR dengan Akad Istishna' di Bank BTN SyariaK KC Surakarta .....	87
Gambar 4.6 Alur Pemberian Pembiayaan Istishna' di Bank BTN SyariaK KC Surakarta	89

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Unit Rumah Yang Disalurkan Oleh Bank BTN Syariah.....	17
Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu .....	32
Tabel 4.1 Reduksi Data dan Triangulasi.....	100
Tabel 4.2 Rekapitulasi Hasil Penelitian .....	100

## ABSTRAK

Alif Rahman Huda. 2022, SKRIPSI. Judul: “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, dan *Istishna*’ Pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang”

Pembimbing : Nihayatu Aslamatis Solekah, SE., MM

Kata Kunci : KPR Syariah, *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, *Istishna*’

---

Pertumbuhan populasi masyarakat Indonesia mendorong pada peningkatan kebutuhan rumah sejalan dengan itu permintaan masyarakat terhadap produk perbankan semakin meningkat, namun karena harga rumah yang terlalu tinggi menyebabkan beberapa kalangan masyarakat tidak dapat mewujudkan mimpinya untuk memiliki rumah. Penelitian kualitatif ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan kpr syariah dan status kepemilikannya di Bank BTN Syariah KC Surakarta. Penelitian ini melibatkan 2 karyawan dan 3 nasabah bank btn syariah kc Surakarta yang merupakan subjek penelitian. Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan data primer dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Data yang terkumpul dianalisis dengan teknik triangulasi yang bersumber dari reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan, dan verifikasi. Dari studi yang dilakukan ditemukan bahwa pada pembiayaan kpr syariah di Bank BTN Syariah KC Surakarta sejak awal sertifikat rumah dialihkan atas nama nasabah sehingga secara hukum nasabah adalah pemilik sah, akan tetapi sertifikat tersebut diberi hak tanggungan yang membuat bank mempunyai wewenang untuk membatasi nasabah dalam pengelolaan rumah dan bank juga dapat membatalkan kepemilikan nasabah atas rumah tersebut apabila nasabah melakukan wanprestasi. Hal tersebut menjadi celah yang dimanfaatkan oleh oknum karyawan bank yang menggunakan sertifikat tersebut untuk kepentingan pribadi. Menindaklanjuti temuan peneliti tersebut, hendaknya bank melakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap karyawan yang berhubungan dengan dokumen penting tersebut dan hendaknya bank melakukan sosialisasi kepada nasabah terkait perlindungan hukum bagi nasabah yang melakukan pembiayaan KPR guna menambah keyakinan nasabah untuk mengambil pembiayaan kpr syariah di Bank BTN Syariah KC Surakarta.



## ABSTRACT

Alif Rahman Huda. 2022, THESIS. title: “Overview of Ownership in Sharia Mortgages: Between *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, and *Istishna'* At Bank BTN Syariah Surakarta Branch Office”

Pembimbing : Nihayatu Aslamatis Solekah, SE., MM

Kata Kunci : Sharia Mortgages, *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, *Istishna'*

---

The population growth of the Indonesian people has led to an increase in the need for housing in line with this, the public's demand for banking products is increasing, but because house prices are too high, some people are unable to realize their dream of owning a house. This qualitative study aims to determine the mechanism of Islamic mortgage financing and ownership status at Bank BTN Syariah KC Surakarta. This study involved 2 employees and 3 customers of bank btn syariah kc Surakarta which were the research subjects. Research data were collected using primary data from interviews, observations, and documentation. The collected data were analyzed by triangulation technique which was sourced from data reduction, data presentation, conclusion drawing, and verification. From the study it was found that in Islamic mortgage financing at Bank BTN Syariah KC Surakarta from the beginning the house certificate was transferred in the name of the customer so that legally the customer is the legal owner, but the certificate is given mortgage rights which make the bank have the authority to limit the customer in managing the house. and the bank can also cancel the customer's ownership of the house if the customer defaults. This is a loophole that is exploited by unscrupulous bank employees who use the certificate for personal gain. Following up on the findings of these researchers, banks should conduct stricter supervision of employees related to these important documents and banks should conduct socialization to customers regarding legal protection for customers who do mortgage financing in order to increase customer confidence to take sharia mortgage financing at Bank BTN Syariah KC Surakarta.

## المستخلص

هودى، ألف رحمن. بحث الجامعي. الموضوع : "نظرة عامة على الملكية في الرهون المتوافقة مع الشريعة الإسلامية: بين المرابحة والمشاركة المتناقضة والاستثناء في المكاتب الفرعية لبنك BTN في الشريعة"

كلية العلوم الإنسانية جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج

المشرف : نهاية اسلمة الصالحة ، الماجستير

الكلمات المفتاحية : الرهون الشرعية ، المرابحة ، المسيرة

المتناقضة ، الاستثناء

أدى النمو السكاني للشعب الإندونيسي إلى زيادة الحاجة إلى الإسكان بما يتماشى مع ذلك ، ومع ذلك ، فإن طلب الجمهور على المنتجات المصرفية في ازدياد ، ومع ذلك ، نظرًا لأن أسعار المنازل مرتفعة للغاية ، فإن بعض الناس غير قادرين على تحقيق حلمهم بالامتلاك منزل. تهدف هذه الدراسة النوعية إلى تحديد آلية التمويل العقاري الإسلامي والتي كانت موضوع شملت هذه الدراسة موظفين و عملاء لبنك .وحالة الملكية في بنك البحث. تم جمع بيانات البحث باستخدام البيانات الأولية من المقابلات والملاحظات والتوثيق. تم تحليل البيانات التي تم جمعها من خلال تقنية التثليث التي تم الحصول عليها من تقليل البيانات ، وعرض البيانات ، واستخلاص النتائج ، والتحقق. تبين من منذ البداية ، تم تحويل شهادة الدراسة أنه في تمويل الرهن العقاري الإسلامي في بنك المنزل باسم العميل بحيث يكون العميل قانونيًا هو المالك القانوني ، ولكن يتم منح الشهادة حقوق الرهن العقاري التي تجعل يتمتع البنك بسلطة الحد من إدارة المنزل للعميل ، ويمكن للبنك أيضًا إلغاء ملكية العميل للمنزل إذا تخلف العميل عن السداد. هذه ثغرة يتم استغلالها من قبل موظفي البنك عديمي الضمير الذين يستخدمون الشهادة لتحقيق مكاسب شخصية. متابعة لنتائج هؤلاء الباحثين ، يجب على البنوك إجراء إشراف

أكثر صرامة على الموظفين المرتبطين بهذه المستندات الهامة ، كما يجب على البنوك إجراء التنشئة الاجتماعية للعملاء فيما يتعلق





# **BAB I**

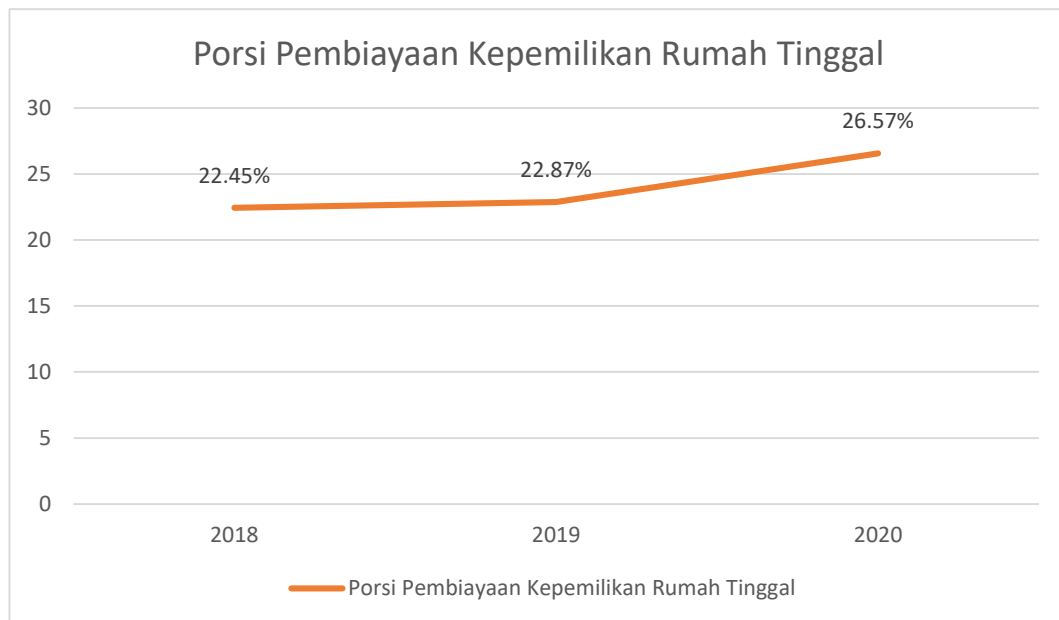
## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Seiring berjalannya waktu dan kemajuan teknologi, perubahan yang terjadi pada sistem keuangan semakin nyata, ini sejalan dengan ketatnya persaingan dalam dunia perbankan. Oleh karena itu, perbankan dituntut untuk dapat mengimbangi permintaan pasar yang berkaitan dengan inovasi inovasi dalam dunia perbankan. Termasuk dalam produk penyaluran pembiayaan pada sektor rumah tangga yang di dominasi oleh pemilikan rumah tinggal. Produk perbankan syariah yang biasa digunakan untuk pembiayaan semacam ini pada perbankan syariah di Indonesia ada 3 yaitu *Murabahah*, *Musyarakah Muatanqisah*, dan *Istishna*. Bank Syariah harus berpedoman kepada prinsip syariah dan hukum positif dalam rangka pengembangan produk. Hal tersebut bertujuan agar terjadi keselarasan antara hukum positif dan hukum syariah yang berlaku, sehingga dalam produk produk yang dihasilkan oleh bank syariah tidak berpotensi menimbulkan resiko umum maupun resiko finansial bagi bank di waktu mendatang (Rozaq, 2017).

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi setiap manusia setelah kebutuhan pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Seiring berjalannya waktu dengan meningkatnya jumlah penduduk terutama diperkotaan yang berasal dari pertumbuhan alamiah maupun urbanisasi hal tersebut mendorong terjadinya peningkatan kebutuhan tempat hunian (Rozaq, 2017). Terbukti pada sektor pembiayaan kepemilikan rumah tinggal mengalami kenaikan dalam 3 tahun terakhir, bahkan ketika pandemic sedang melanda porsi pembiayaan kepemilikan rumah tinggal masih menunjukkan kenaikan.

**Gambar 1.1**  
**Grafik Porsi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Tinggal**



Sumber : Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia (Tahun 2018-2020)

berdasarkan pada table tersebut dapat kita ketahui bahwa dalam 3 tahun terakhir pembiayaan kepemilikan rumah tinggal terus menunjukkan peningkatan, dari tahun 2018 ke 2019 yang mengalami kenaikan sebesar 0,42% lalu pada tahun 2019 ke 2020 mengalami kenaikan yang cukup besar yaitu 3,7% , meskipun pandemi melanda indonesia namun kebutuhan terhadap kepemilikan rumah masih meningkat karena rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia dan dari tahun ketahun kebutuhan rumah semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk terutama diperkotaan yang berasal dari pertumbuhan alamiah maupun urbanisasi (OJK).

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap rumah, Bank BTN Syariah memiliki peran sebagai lembaga intermediasi yang fungsi utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat surplus dana dan menyalurkannya kepada masyarakat defisit dana. Bank BTN Syariah menyediakan beberapa model pembiayaan untuk nasabah diantaranya KPR FLPP, KPR Platinum dan KPR Multimanfaat yang mana pada setiap produk memiliki fungsi masing masing. Bank BTN Syariah selaku lembaga keuangan yang fungsinya untuk menyalurkan dana

telah berhasil melakukan tugasnya dengan baik. Jika dilihat dari laporan tahunan Bank BTN Syariah tahun 2018-2020 Bank BTN selalu menyalurkan lebih dari 100.000 unit rumah yang tersebar di seluruh Indonesia pada setiap tahunnya.

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Unit Rumah Yang Disalurkan Oleh Bank BTN Syariah**

No	Tahun	Unit yang disalurkan
1	2018	172.194
2	2019	186.760
3	2020	138.633

Sumber : PT Bank Tabungan Negara, Laporan Tahunan 2018-2020)

Dari table diatas bisa kita dapat melihat konsistensi Bank BTN Syariah dalam menyalurkan dan menghimpun dana kepada masyarakat, hal tersebut juga menunjukkan komitmen Bank BTN Syariah untuk mengambil peran dalam membantu pemerintah untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

Produk yang ditawarkan Bank BTN Syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah beragam, yaitu KPR BTN Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* dengan konsep pembayaran angsuran tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan, lalu ada KPR HITS ( Pembiayaan Properti BTN iB yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan konsep menyewakan ke nasabah dengan angsuran flexible, dapat digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah maupun refinancing, dan yang terakhir ada KPR BTN Indent iB yang menggunakan akad *istishna* (jual beli atas dasar pesanan) dengan konsep pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. (<https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home>).

*Murabahah* adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah



keuntungan yang ditambahkan pada biaya (cost) tersebut (Wiroso, 2005). Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), akad *murabahah* menjadi penyumbang besar pembiayaan perbankan syariah di Indonesia dengan porsi 60% dibandingkan dengan akad lain (*Laporan Perkembangan Keuangan Syariah 2020*, n.d.)(*Laporan Perkembangan Keuangan Syariah 2020*, n.d.).

*Akad musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu produk berbasis bagi hasil yang mana dalam *akad* ini adanya kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu. Masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*al-mal, capital*), atau keahlian/*manajerial (a'mal, expertise)* dengan kesepakatan keuntungan dibagi bersama, dan jika terjadi kerugian di tanggung bersama (Dahlan, 2012). Pada produk perbankan akad *musyarakah mutanaqisah* dilaksanakan dengan tujuan pembiayaan pembelian properti dengan berbagai macam seperti proper baru, lama, *take over* maupun *refinancing* dengan jangka pembiayaan sesuai dengan kesepakatan pada waktu akad antara pihak bank dan nasabah. *Musyarakah mutanaqisah* ini dibenarkan dalam islam, sebagaimana *ijarah muntahiyah bittamlik*, yaitu berdasarkan janji dari bank kepada nasabah bahwa bank akan menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah dalam *syirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank sejumlah harga porsi yang dimiliki bank tersebut (Ridwan & Syahiruddin, 2013).

*Akad Istishna'* adalah skema pesan bangun berupa pembelian barang dengan pembayaran bertahap sesuai dengan progres pembuatan barang pesanan. Misalkan dengan memberikan uang muka di depan dan pelunasannya di akhir setelah barang pesanan selesai dibuat atau dicicil tahap demi tahap tertentu atau seluruh pembayaran dilakukan di belakang. Dalam pelaksanaannya, pembeli melakukan pembayaran penuh di muka sementara penjual akan menyerahkan barang secara penuh di akhir. Transaksi jenis ini biasanya untuk produk manufaktur seperti gedung, mobil, perabotan rumah dan sebagainya (Soemitro, 2019).

Lebih lanjut mengenai ketentuan dan kebolehan akad *mura*

*bahah* telah dinyatakan dalam fatwa DSN MUI No :04/DSN-MUI/2000, tentang *Murabahah*, yang menyatakan “bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba”. Selanjutnya mengenai ketentuan dan kebolehan akad *musyarakah mutanaqishah* telah dinyatakan dalam fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, yang dimaksud dengan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Lalu adapun untuk ketentuan dan kebolehan akad *ishtisna'* telah dinyatakan dalam fatwa DSN MUI 06/DSN-MUI/VI/2000 tentang *Istishna*.

Sebelum meneliti lebih lanjut penulis mengacu pada penelitian-penelitian sebelumnya dengan tema yang serupa, antara lain : penelitian dari Irawan (2019) menunjukkan meskipun dalam pelaksanaan pembelian barang menggunakan dana dari nasabah, yang mana seharusnya kepemilikan barang menjadi milik nasabah, namun dikarenakan penggunaan akad *wakalah* yang dilakukan oleh bank dan nasabah sebelum pembelian barang, maka kepemilikan barang menjadi berada pada bank, sehingga telah terpenuhi syarat dari akad *murabahah* berupa kepemilikan barang berada di tangan. Persamaan penelitian penulis dengan karya tulis ini adalah sama sama membahas pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah* dengan objek penelitian Bank BTN Syariah, sedangkan perbedaannya adalah karya tulis ini memfokuskan penelitian pada tinjauan hukum Islam pada produk multimanfaat, sedangkan penulis menaruh focus pada status kepemilikan rumah dalam pembiayaan KPR Syariah.

Selanjutnya penelitian dari (Rozaq, 2017) yang menyimpulkan bahwa di Bank CIMB Niaga Syariah cabang pandanaran kepemilikan sertifikat aset dari awal pembiayaan langsung di atas namakan nasabah. Hal ini hanyalah upaya dari para *syarik* untuk dapat mempermudah dan menghindari biaya ganda. Oleh karena itu permasalahan kepemilikan aset atas nama nasabah ini tidaklah menjadi bukti bahwa objek pembiayaan telah dimiliki oleh nasabah sepenuhnya, melainkan untuk mempermudah nasabah dalam pengalihan objek pembiayaan ini hal ini dilakukan

dengan asas kebebasan berkontrak kesepakatan para pihak. Meskipun demikian dalam praktiknya tetap saja melanggar fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqisah* pada ketentuan yang telah tercantum. Persamaan penelitian penulis dengan karya tulis tersebut adalah melakukan penelitian terhadap status kepemilikan dalam pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, sedangkan perbedaan penelitian penulis dengan karya tulis tersebut adalah pada objek penelitiannya dimana penulis memilih BTN Syariah KC Surakarta sebagai objek penelitian sedangkan karya tulis tersebut memilih Bank CIMB Niaga Syariah cabang pandanaran sebagai objek penelitian.

Selanjutnya berdasarkan penelitian yang dilakukan (Wiejayanti, 2020) di Bank BTN Syariah Kantor Cabang pembantu Magelang menyebutkan bahwa tahapan realisasi pembiayaan dengan akad *ishtishna'* dibagi menjadi 4 tahap yaitu tahap I (50%) berupa pondasi, tahap II (30%) berupa atap, tahap III (10%) berupa serah terima rumah lalu yang terakhir tahap IV (10%) berupa penyerahan AJB, Sertifikat dan IMB Asli. Selanjutnya berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh dwi lestari ningsih, 2020) menyebutkan bahwa akad *istishna'* di bank tersebut di realisasikan melalui 4 tahap dengan presentase tahap I (40%), tahap II (40%), tahap III (10%) dan tahap IV (10%) dan ketika pelunasan nasabah akan diberikan AJB (Akad Jual Beli) sertifikat atas nama nasabah, dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Persamaan penelitian penulis dengan karya tulis tersebut adalah meneliti akad *istishna'* di bank BTN Syariah, sedangkan perbedaannya adalah penelitian penulis meneliti tentang hak kepemilikan KPR dengan akad *istishna'* sedangkan karya tulis tersebut meneliti tentang mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *istishna'*.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang telah penulis paparkan diatas, penulis tertarik untuk membahas dan mengetahui lebih mendalam dengan mengadakan kajian dalam bentuk skripsi yang berjudul “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah : Antara *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, dan *Istishna* (Studi Kasus di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta)”

## 1.2 Fokus Penelitian

Untuk mempermudah jalannya proses penelitian, serta untuk membuat penelitian ini lebih terarah. Maka dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang yang ada, penulis menaruh fokus pembahasan dalam penelitian ini pada

1. Mekanisme Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, dan *Ishtisna'* dengan lokasi studi kasus di BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta.
2. Status kepemilikan pada Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, dan *Ishtisna'* dengan lokasi studi kasus di BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta.

## 1.3 Tujuan dan Manfaat

### 1.3.1 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk meneliti mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Istishna* di PT. Bank BTN Suariah Kantor Cabang Surakarta
2. Untuk meneliti status kepemilikan rumah dalam pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Istishna* di PT. Bank BTN Suariah Kantor Cabang Surakarta.

### 1.3.2 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dalam penelitian adalah :

- a. Bagi penulis, untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang pembiayaan KPR dengan akan *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Istishna* secara mendalam sesuai bidang keilmuan yang dipelajari.

- b. Bagi bank, sebagai bahan masukan bagi PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta untuk mengembangkan kualitas pelayanan dalam menambah kepercayaan nasabah terkait pembiayaan KPR Syariah.
- c. Bagi nasabah, sebagai bahan masukan dan menambah wawasan bagi para nasabah dalam hal memahami pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*, *musyarakah muatanaqisah*, dan *istishna'*
- d. Bagi perguruan tinggi hasil penelitian ini dapat digunakan untuk bahan referensi dan sumber informasi, sehingga diharapkan dapat dikembangkan oleh peneliti-peneliti selanjutnya.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu bertujuan untuk mendapatkan bahan perbandingan dan acuan. Selain itu, penelitian terdahulu juga memiliki tujuan untuk menghindari anggapan kesamaan dengan penelitian ini. Maka dalam kajian pustaka ini peneliti mencantumkan hasil hasil penelitian terdahulu sebagai berikut:

(Irawan, 2019) dalam penelitiannya yang mengangkat judul “Implementasi Produk Multimanfaat Dalam Pembiayaan *Murabahah*” penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan produk multimanfaat di BTN Syariah KCP Serang dan pandangan pandangan hukum Islam tentang implementasi produk multimanfaat dalam akad *murabahah* di BTN Syariah KCP Serang, dan dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa Produk multimanfaat di Bank BTN Syariah meskipun dalam pelaksanaannya pembelian barang menggunakan dana dari nasabah, yang mana kepemilikan barang tersebut seharusnya menjadi milik nasabah, namun dikarenakan penggunaan akad *wakalah* yang dilakukan oleh bank dan nasabah sebelum pembelian barang, maka kepemilikan barang menjadi berada pada bank, sehingga telah terpenuhilah syarat dari akad *murabahah* yaitu kepemilikan barang berada di tangan penjual (Bank).

(Chrisna et al., 2020) dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan” tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk mengetahui prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah dan meninjau kesesuaiannya dengan prosedur akad *Murabahah*. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Sistem dan prosedur kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan sudah sesuai dengan Akad *Murabahah* berdasarkan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Murabahah*. Yang

mana dalam implementasi perbankan syariah dilakukan antara penjual (bank) dan pembeli (nasabah) berdasarkan harga asli pembelian dimana pembeli harus terlebih dahulu diberitahu keuntungan barang yang dijual (agar terhindar riba) dan barang yang diperjual belikan harus jelas spesifikasinya. Mekanisme kepemilikan pada pembiayaan tersebut ketika nasabah sudah memenuhi syarat pembiayaan maka akan dilakukan akad antara nasabah dengan bank dalam posisi ini kepemilikan rumah masih milik bank, kemudian ketika nasabah telah melunasi angsuran rumah akan sepenuhnya menjadi hak milik dari nasabah dengan penyerahan sertifikat, IMB dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan kepemilikan rumah oleh bank.

(Kurniawan & Inayah, 2013) dalam penelitiannya yang berjudul “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah : *Murabahah, Ijarah muntahiyah bittamlik dan musyarakah mutanaqisah*” tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui status kepemilikan rumah pada pembiayaan KPR di bank syariah. Selanjutnya hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa dalam akad *Murabahah*, sertifikat atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan, ketika akad telah berlangsung sertifikat tersebut langsung diatas namakan kepada nasabah bukan bank, selanjutnya sertifikat tanah diikat dengan hak tanggungan oleh bank dan sertifikat tanah akan disimpan oleh bank dan akan diberikan kepada nasabah ketika pelunasan, meskipun sertifikat tanah tercantum nama nasabah, dengan adanya hak tanggung bank mendapat perlindungan dari segi hukum karena sertifikat tanah akan disimpan oleh bank sampai nasabah membayar lunas cicilan rumahnya. Bank hanya memberikan *copy* akad pembiayaan *murabahah* kepada nasabah, sehingga bank memiliki hak untuk mengeksekusi rumah tersebut jika terjadi wanprestasi dengan cara dilelang, tetapi sebelumnya bank akan membantu nasabah untuk mengatasi masalah tersebut ataupun memberi kesempatan kepada nasabah untuk menjual sendiri. Sehingga hak milik atas rumah sebenarnya sudah menjadi hak pembeli sejak terjadinya akad, namun karena sifatnya rumah tersebut dijaminan kepada bank atas pembiayaan *Murabahah* yang telah dilakukan, maka yang digunakan oleh pemilik rumah selama pelunasan belum melakukan pelunasan adalah hak kemanfaatan rumah tersebut. Kemudian tentang *wakalah* yang terjadi, melalui *wakalah* tetap terjadi jual beli antara bank dengan penjual sehingga dengan adanya *wakalah* menunjukkan bahwa

bank sebagai pemilik rumah tersebut. Kepemilikan bank atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya adalah kepemilikan yang sempurna. Sebab kepemilikan sempurna oleh bank adalah karena adanya akad yang mengalihkan kepemilikan yaitu jual beli. Bank telah membeli rumah dengan cara memberi *wakalah* kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual. Karakteristik kepemilikan sempurna ini adalah hak kepemilikan tidak terbatas dengan waktu tertentu yang berakhir seiring dengan batas waktunya, karena hak kepemilikan tidak terbatas oleh waktu dan tempat serta pemilik punya hak menggunakan, mendayagunakan dan mengelola apa yang dimilikinya. Sehingga bank menjual rumah tersebut rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok dan margin keuntungan jual beli, selanjutnya nasabah membayar harga pokok dan margin keuntungan jual beli kepada bank selama jangka waktu tertentu. Namun berdasarkan hukum positif, bank sebenarnya tidak membeli rumah tersebut, dikarenakan sejak awal pembelian sertifikat tanah di atasnamakan dari penjual (*developer*) Hal ini karena sejak awal pembelian, sertifikat atas tanah langsung di atasnamakan dari penjual kepada nasabah. Dengan demikian secara *juridis* nasabah adalah pemilik sah atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

(Andriani, 2019) dalam penelitiannya yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia” tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* dan untuk membandingkan antara pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, dari penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam pembiayaan KPR yang menggunakan akad *murabahah* yang dilakukan antara bank dan nasabah , lalu setelah akad dilakukan baru sertifikat tanah dirubah menjadi atas nama nasabah, namun meskipun begitu selama proses pelunasan sertifikat tersebut masih di simpan oleh bank dan pada sertifikat di pasang hak tanggungan sehingga bank memiliki hak untuk melakukan tindakan pada rumah tersebut ketika nasabah melakukan pembelotan terhadap perjanjian awal yang dilakukan di akad. Kemudian



sertifikat akan di lepas hak tanggungannya (roya) ketika nasabah telah melakukan proses pelunasan.

(Nur & Iskandar, 2020) yang mengambil judul “*Murabahah Contract: Implementation on House Ownership Financing Products (KPR) at BNI Syariah Bank KC Palopo*”, tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR di bank BNI Syariah. Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa pembiayaan ini dapat digunakan untuk membangun, merenovasi ataupun membeli rumah. Selain *murabahah* biasa ada juga *murabahah bil wakalah* yang ditawarkan oleh bank dimana nasabah dibebaskan untuk mencari sendiri rumah yang diinginkan, hak kepemilikan rumah sudah menjadi milik nasabah sejak pembayaran DP dilakukan walaupun belum sepenuhnya, lalu ketika pelunasan baru rumah tersebut akan menjadi milik nasabah seutuhnya.

(Hidayah et al., 2018) dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Implementasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah (Studi kasus developer property syariah bogor)” tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pembiayaan rumah dengan akad *istishna*. Dari penelitian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pembiayaannya meskipun penerapannya dilakukan secara angsuran namun juga bias dilakukan secara konstan (cash), sedangkan untuk hak kepemilikan rumah sudah berada di tangan nasabah ketika pembayaran DP di awal Kemudian, aspek jaminan yang diterapkan terdiri dari dua bentuk yaitu jaminan orang (*kafalah*) dan jaminan barang (*rahn*). Jaminan orang berupa orang yang dikenal nasabah yang memiliki kemampuan secara finansial untuk memenuhi kekurangan yang belum dibayarkan oleh nasabah ketika tidak melakukan sebagaimana yang dijanjikan diawal akad, atau melakukan apa yang dijanjikanya tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan. Sedangkan agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur) yang di tukar dengan surat berharga lain, jika tidak ada agunan maka surat tanah dan bangunan

tersebut yang sedang diangsur dititipkan ke notaris sebagai antisipasi ketika nasabah melakukan pembayaran bermasalah atau gagal pembayaran.

(Ningsih, 2017) dengan penelitian yang berjudul “Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad *Istishna*’ pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat” penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *Istishna*’ pada Bank BTN Syariah, hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa dalam mekanisme pembiayaan dengan akad *istishna*’ melalui 4 tahap pencairan, tahap pertama 40%, lalu tahap kedua 40%, lalu tahap ketiga 10% pada tahap ketiga jika sudah ada berita serah terima acara serah terima kunci dapat dilakukan saat pencairan tahap ketiga, lalu pada tahap keempat 10%, pada tahap ini penyerahan AJB (Akad Jual Beli) dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) sudah atas nama nasabah.

Nurdiani (2021) yang mengambil judul “Risk Analysis In Implementation Of *Istishna* Buying On Home Ownership Loans Financing Products at Bank BTNSyariah” , tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui resiko pada implementasi KPR dengan akad *istishna*. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa akad *istishna* yang dilakukan di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Malang tidak sepenuhnya menggunakan akad *istishna*, namun ada akad lain seperti *murabahah*, *ijarah* yang dilakukan untuk mempermudah pelaksanaan transaksi tersebut, sedangkan dalam pelaksanaan pembiayaannya seperti akad *istishna* pada umumnya bahwa nasabah akan mendapat pembiayaan untuk pembangunan yang akan dilakukan (pesan) baik pembangunan rumah, apartemen maupun ruko.

Huzaimah (2017) dengan penelitiannya yang berjudul “Studi Komparasi Penggunaan Akad *Istishna* dan *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat”, tujuan dari penelitian ini adalah untuk membandingkan penggunaan akad *murabahah* dan akad *istishna* pada pembiayaan KPR syariah sehingga diketahui perbedaan dan persamaan antara akad *murabahah* dan *istishna*, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan pada jumlah angsuran yang harus dibayarkan dimana pada akad *istishna* pembayaran angsuran lebih besar jumlahnya selanjutnya terletak pada status kepemilikannya

dimana akad *murabahah* sejak dari awal rumah telah menjadi hak milik walaupun belum sepenuhnya menjadi milik nasabah namun nasabah sudah bias memanfaatkan rumah tersebut sejak awal melakukan angsuran sedangkan pada akad *istishna* pembiayaan yang diberikan bukan berupa rumah namun berupa uang yang digunakan untuk membangun rumah ataupun yang lainnya, sehingga nasabah belum dapat memanfaatkan hak kegunaan rumah tersebut dikarenakan ketika melakukan angsuran kondisi rumah masih belum utuh dan pencairan pembiayaannya pun melalui beberapa tahap.

(wiejayanti, 2020) yang mengambil judul “Mekanisme Akad *Istishna* Pada Produk Pembiayaan KPR Indent iB di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang” penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui mekanisme akad *istishna* pada bank BTN Syariah KCP Magelang, dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan KPR dengan akad *istishna* dalam proses cairnya pembiayaan melalui beberapa tahap, dimana dalam setiap tahapan pencairan merupakan progres atas rumah yang dibangun, dan ketika pelunasan akan terjadi serah terima rumah beserta sertifikat tanah, IMB dan surat surat lain sebagai tanda bahwa rumah tersebut telah sepenuhnya milik nasabah.

(Qureshi & Hidayat, 2016) yang mengangkat tema berjudul “Challenges in Implementing *Musharakah Mutanaqisah* Islamic Home Financing in Malaysia” tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tantangan apa yang akan dihadapi bank syariah dalam penerapan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada era sekarang ini, sehingga dengan begitu bank syariah dapat melakukan pemetaan terhadap masalah tersebut dan segera mencari solusinya. Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa salah satu tantangannya adalah masalah hak kepemilikan rumah dikarenakan peraturan yang saat ini berlaku tidak mendukung kepemilikan rumah untuk 2 pihak (Bank dan nasabah).

(Basyariah, 2018) dengan penelitiannya yang berjudul “Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* pada Perbankan Syariah di Indonesia” tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Hasil dari penelitian tersebut

menyatakan bahwa Adanya isu perbedaan aturan fiqih dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan. Aturan fiqih cenderung memudahkan dalam pencatatan hak kepemilikan dalam suatu akad kerjasama ketika telah terpenuhi rukun dan syarat akadnya. Maka cukuplah dicatat di hadapan para aqidain dan disaksikan oleh dua orang saksi. Beda dengan pencatatan sertifikat kepemilikan menurut hukum positif. Meskipun semua rukun syarat telah terpenuhi tetap harus di catatkan melalui Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya adalah isu lemahnya posisi hukum bank syariah yang tidak dapat menggunakan surat pengakuan hutang, maupun meletakan hak tanggungan (APHT) atas pengalihan kepemilikan. Tentu saja harus seperti itu karena perjanjian ini adalah perjanjian kerjasama kepemilikan atas suatu obyek maka tidak bisa disamakan dengan hutang karena akad ini memiliki konsep yang beda dengan hutang/qard.

(Rohmi, 2015) dengan penelitiannya yang berjudul “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang” tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk mengetahui mechanism pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa Akad *musyarakah mutanaqishah* yang di implementasikan di bank muamalat lumajang dalam bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam akad ini nasabah dan bank sama-sama memberikan modal dalam hal kepemilikan rumah. Karena modal berasal dari dua pihak maka status kepemilikan juga menjadi milik bersama. Setelah terjadinya akad, kewajiban nasabah kepada bank adalah mengangsur jumlah modal bank yang telah diberikan kepada nasabah, juga termasuk biaya sewa rumah selama pembiayaan. Biaya sewa menjadi kompensasi keuntungan bank.

(Rozaq, 2017) yang mengambil judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Aset dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (Studi kasus : Produk

Pembiayaan KPR di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran) adapaun tujuan dari penelitian tersebut adalah mengetahui pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran dan Memperoleh kejelasan tentang ketentuan hukum Islam terhadap kepemilikan aset dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran. Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa rumah yang merupakan objek pembiayaan merupakan hak milik dari nasabah dan bank, lalu dalam rentan angsuran nasabah menyewa hak milik bank atas rumah tersebut, seiring dengan dibayarkannya angsuran hak kepemilikan bank atas rumah tersebut berpindah ke nasabah hingga pada akhir transaksi kepemilikan rumah sepenuhnya milik nasabah.

(Hanafi & Hanira, 2012) yang mengangkat tema “Critical Perspectives on *Musharakah Mutanaqisah* Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges” tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui lebih detail mengenai *musyarakah mutanaqisah* dari aspek hukum dan tantangan kedepan. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pembiayaan KPR di Malaysia yang menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* sedikit mendapat masalah terutama dibidang hukum dikarenakan ada kepemilikan ganda atas 1 aset (Rumah), hal tersebut merupakan tantangan untuk dapat diselesaikan oleh bank syariah Malaysia.

Mualim, Agustine & Hariyani (2021) dengan penelian yang berjudul “Islamic Law Overview on Implementation of *Murabahah Bil Wakalah* on Multi-Purpose Financing Products”, berdasarkan hasil penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan multiguna di BPRS HIK Parahyangan Kuningan menggunakan dua akad, yaitu akad *murabahah bil wakalah*. Kontrak/perjanjian *murabahah* dengan pelanggan harus menyepakati harga jual, keuntungan yang disepakati, dan jangka waktu angsuran. Jika pelanggan setuju maka selanjutnya adalah akad wakalah (perwakilan). Setelah satu bulan dari pencairan dana, bank akan memantau alokasi dana yang diberikan, sesuai dengan pembiayaan awal dengan meminta nota transaksi sebagai bukti nyata. Menurut

hukum Islam, ada beberapa inkonsistensi antara bank sebagai penjual/penyedia barang, bukan sebagai penjual murni yang memiliki persediaan barang atau komoditi karena bank tidak memiliki barang tersebut. Kedua, barang tersebut masih dimiliki oleh penjual aslinya sehingga ketika terjadi transaksi *murabahah*, barang tersebut belum ada. Ketiga, harga jual yaitu diberitahukan kepada nasabah bukan harga barang yang sudah menjadi milik bank, melainkan dari jumlah pembiayaan yang diajukan nasabah. Untuk kesesuaian akad *murabahah* pada produk pembiayaan multiguna yang terjadi di BPRS HIK Parahyangan Kuningan dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSNMUI/IV/2000 ada inkonsistensi dalam pelaksanaannya dimana dilakukan secara bersamaan pada hari yang sama dengan akad wakalah, dengan cara bank mencairkan dana ke rekening nasabah, maka bank dan nasabah melakukan akad wakalah, yaitu bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang-barang.

Ibrahim & Kamarudin (2018) dengan penelitiannya yang berjudul “Islamic Home Financing Base on Debt: A Riview of Practicies of Islamic Bank in Malaysia” , Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi pembiayaan tempat tinggal yang dilakukan oleh bank syariah di Malaysia, hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa lima jenis instrumen pembiayaan rumah syariah berbasis utang seperti bai instrumen *bithaman ajil*, *murabahah*, *istisna'*, *ijarah* dan *tawarruq* selama tahun 2000 sampai dengan 2016. Sedangkan pembiayaan rumah syariah berbasis ekuitas hanyalah salah satu instrumennya yaitu *musyarakah mutanaqisah* sejak tahun 2004-2016. Saat ini, instrumen *bai bithaman ajil* tidak dominan seperti akad instrumen utama karena *musyarakah mutanaqisah* dan *tawarruq* atau *murabahah* adalah paling dapat diterima di Malaysia. Singkatnya, aktivitas di bank syariah memberikan lebih banyak pilihan kepada pelanggan. Mereka dapat memilih layanan yang lebih baik dan fitur nilai tambah lainnya dari rumah Islami produk dan layanan pembiayaan.

(Azizuddin & Bahri, 2021), dengan penelitiannya yang berjudul “Implementasi Ta’widh Pada Pembiayaan KPR Studi Kasus di BTN Syariah Cabang Jombang”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk untuk mengetahui:

Implementasi Ta'widh pada pembiayaan KPR di BTN Syariah cabang Jombang dan Peninjauan fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSNMUI/VIII/2004 dalam prosedur penentuan ta'widh. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu mengambil data sesuai fakta yang ada dengan metode Observasi, Wawancara dan Studi Pustaka. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa BTN Syariah berbeda dengan fatwa DSN pada poin ketentuan khusus ayat 3, dalam akad tidak boleh mencantumkan nilai besarnya Ta'widh, akan tetapi pada praktiknya pihak BTN sudah menentukan besaran ta'widh yakni tiap-tiap Rp.100.000,- dari tunggakan angsuran ditetapkan ta'widh sebesar Rp.67,- dikalikan jumlah hari tunggakan tersebut.

(Munir et al., 2015) dengan penelitian yang berjudul “Implementasi Akad *Musyarakah* Mutanaqisah Pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang” Penelitian bertujuan untuk mendeskripsikan aplikasi akad *musyarakah* dalam pembiayaan hunian syariah dengan melihat faktor kendala serta cara meminimalisirnya. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Metode ini mendeskripsikan keadaan penelitian sekarang berdasarkan fakta sebenarnya. Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui proses observasi, wawancara maupun dari data primer dan sekunder lainnya. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pembiayaan hunian syariah, akad *musyarakah* diturunkan menjadi *musyarakah* mutanaqisah. Yaitu dengan mengambil nisbah keuntungan dari hasil menyewakan rumah yang digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan pihak bank dan menambah porsi kepemilikan nasabah. Proses ini diimplementasikan sebagai usaha bersama dalam pembelian rumah dengan tujuan investasi menjadi konsumsi, serta nasabah yang memiliki dua peran sekaligus yaitu investor dan konsumen. Kendala dalam pembiayaan hunian syariah menggunakan akad *musyarakah* ini, dominan terdapat pada capacity nasabah yang menunjukkan kemampuan nasabah dalam melakukan pembiayaan. Berdasarkan capacity tersebut pihak bank dapat menentukan layak tidaknya nasabah mendapatkan serta mampu dalam melakukan pembiayaan.

Thulusia & Khusnuddin (Thulusia & Khusnudin, 2019) dengan penelitian yang berjudul “Analisis Prudential Principle pada Pembiayaan *Murabahah* Produk KPR Indent BTN IB di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang. Tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk mengetahui tentang penerapan Prinsip Kehati-hatian pada produk pembiayaan *Murabahah*. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk mengetahui Prinsip Kehati-hatian yang dilakukan oleh BTN KCS Malang dalam menyalurkan pembiayaan *Murabahah*. Responden penelitian terdiri dari pihak internal bank dan nasabah pembiayaan KPR Indent BTN iB. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KCS BTN Malang menggunakan analisis 5C dalam menganalisis calon nasabah pembiayaan *Murabahah*. Prinsip kehati-hatian telah dilakukan dengan baik dan hati-hati dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*.

**Tabel 2.1**  
**Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Persamaan dan Perbedaan
1	Irawan (2019)	Implementasi Produk Multimanfaat Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i>	Kualitatif Studi Kasus	Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa implementasi pembiayaan <i>murabahah</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI mengenai pelaksanaan <i>murabahah</i> di bank hal tersebut sejalan dengan hasil



				<p>penelitian ini, sedangkan terdapat perbedaan anatara penelitian ini dengan penelitian tersebut terletak pada focus penelitian dimana penelitian tersebut hanya hanya meneliti mengenai implementasi sedangkan penelitian penulis meneliti status kepemilikan rumah pada pembiayaan kpr syariah.</p>
2	Chrisna, Karin, & Azwar (2020)	<p>Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan</p>	Kualitatif Deskriptif	<p>Hasil dari penelitian tersebut didapati bahwa skema pembiayaan KPR dengan akad <i>Murabahah</i> di bri syariah cabang medan terjadi dengan 4 tahapan dimana nasabah melakukan negoisasi dan menentukan spesifikasi rumah selanjutnya bank akan membeli rumah dari</p>

				<p>developer lalu akan dilakukan akad <i>murabahah</i> dan penyerahan rumah kepada nasbaah setelah itu nasabah membayar cicilan, hasil tersebut sejalan dengan hasil penelitian ini dimana pada penelitian ini skema <i>murabahah</i> terbagi menjadi 4 tahap dengan rincian yang sama dengan penelitian tersebut. Sedangkan ada perbedaan dimana penelitian tersebut hanya menaruh foku pada implementasi mekanisme pembiayaan sedangkan di penelitian ini mekanisme penelitian dibahas untuk mengetahui status kepemilikan rumah pada pembiayaan KPR Syariah tersebut.</p>
--	--	--	--	--

3	(Kurniawan & Inayah, 2013)	<p>Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah :  <i>Murabahah, Ijarah muntahiyah bittamlik dan musyarakah mutanaqisah</i></p>	Kualitatif Deskriptif	<p>Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa status kepemilikan rumah selama masa angsuran pada pembiayaan kpr syariah merupakan kepemilikan yang tidak sempurna, dan yang digunakan pada saat masa angsuran adalah hak kemanfaatan dari ruamh tersebut, hal tersebut sirama dengan hasil penelitian ini. Sedangkan terdapat perbedaan dimana pada penelitian tersebut menyatakan bahwa transaksi KPR syariah selalu menggunakan wakalah untuk menghindari double transaction dan double tax, namun dalam penelitian ini status kepemilikan dalam kpr syariah memang</p>
---	----------------------------	---	-----------------------	---

				sejak awal menjadi milik nasabah secara hukum, dan pemasangan hak tanggungan oleh bank hanya bersifat menjamin bukan memiliki..
4	Andriani (2019)	Implementasi Akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia	Kualitatif Studi Kasus	Persamaan penelitian ini dengan penelitian tersebut terletak pada hasil penelitian yang menyatakan bahwa terjadi keselaran antara pelaksanaan KPR Syariah yang dilakukan oleh bank dengan fatwa DSN MUI. Sedangkan perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian ini terdapat pada focus penelitian yang mana penelitian dari penulis menaruh fokus pada mekanisme dan status kepemilikan pada pembiayaan KPR Syariah sedangkan penelitian tersebut

				hanya terbatas pada implementasi.
5	Nur, Iskandar & Ikram (2020)	<i>Murabahah Contract: Implementation on House Ownership Financing Products (KPR) at BNI Syariah Bank KC Palopo</i>	Kualitatif Deskriptif	Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa implementasi <i>murabahah</i> pada pembiayaan kpr syariah di BNI Syariah kc pololo telah sesuai dengan fatwa DSN MUI hal tersebut selaras dengan penelitian ini . Sedangkan terdapat perbedaan pada focus penelitian yang mana penelitian dari penulis menaruh fokus pada mekanisme dan status kepemilikan pada pembiayaan KPR Syariah sedangkan penelitian tersebut hanya terbatas pada implementasi.
6	Hidayah (2018)	Analisis Implementasi Akad <i>Istishna</i> Pembiayaan Rumah (Studi	Kualitatif Studi Kasus	Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian ini dimana implementasi pembiayaan KPR

		kasus developer property syariah bogor)		dengan akad <i>istishna'</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang <i>istishna</i> . Sedangkan terdapat perbedaan dimana penelitian tersebut hanya membahas mengenai implementasi dan penelitian ini membahas mekanisme dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.
7	Ningsih (2017)	Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad <i>Istishna'</i> pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat	Kualitatif Studi kasus	Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan pembiayaan kpr syariah dengan akad <i>istishna</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI mengenai <i>istishna</i> hal tersebut senada dengan hasil dari penelitian ini. Sedangkan terdapat perbedaan dimana focus penelitian tersebut hanya

				<p>terbatas pada implementasi <i>istishna</i> pada pembiayaan kpr syariah dan penelitian ini meneliti mekanisme pembiayaan dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.</p>
8	Nurdiani (2021)	Risk Analysis In Implementation Of <i>Istishna</i> Buying On Home Ownership Loans Financing Products at Bank BTN Syariah	Kualitatif Studi Kasus	<p>Hasil dari penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan telah sesuai dengan ketentuan pembiayaan <i>istishna</i>, hal tersebut seirama dengan penelitian ini. Sedangkan terdapat perbedaan dimana pada penelitian tersebut tidak ditemukan resiko pada pembiayaan kpr dengan <i>istishna</i> dan pada penelitian penulis ditemukan bahwa terdapat resiko di pembiayaan kpr dengan akad <i>istishna</i></p>

				dimana sertifikat nasabah dapat digunakan oleh oknum karyawan bank untuk kepentingan pribadi.
9	Huzaimah (2017)	Studi Komparasi Penggunaan Akad <i>Istishna</i> dan <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat	Kualitatif Studi Kasus	<p>Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian ini dimana implementasi pembiayaan KPR dengan akad <i>istishna</i>' dan <i>murabahah</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang <i>istishna</i>. Sedangkan terdapat perbedaan dimana penelitian tersebut hanya membahas mengenai implementasi dan penelitian ini membahas mekanisme dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.</p> <p>Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan pembiayaan kpr</p>



				<p>syariah dengan akad <i>istishna</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI mengenai <i>istishna</i> dan <i>murabahah</i> hal tersebut senada dengan hasil dari penelitian ini. Sedangkan terdapat perbedaan dimana focus penelitian tersebut hanya terbatas pada implementasi <i>istishna</i> dan <i>murabahah</i> pada pembiayaan kpr syariah dan penelitian ini meneliti mekanisme pembiayaan dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.</p>
10	Wiejayanti (2020)	Mekanisme Akad <i>Istishna</i> Pada Produk Pembiayaan KPR Indent iB di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor	Kualittaif Studi Kasus	<p>Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian ini dimana implementasi pembiayaan KPR dengan akad <i>istishna</i> telah sesuai dengan</p>

		Cabang Pembantu Magelang		<p>fatwa DSN MUI tentang <i>istishna</i>. Sedangkan terdapat perbedaan dimana penelitian tersebut hanya membahas mengenai implementasi dan penelitian ini membahas mekanisme dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.</p> <p>Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan pembiayaan kpr syariah dengan akad <i>istishna</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI mengenai <i>istishna</i> hal tersebut senada dengan hasil dari penelitian ini.</p> <p>Sedangkan terdapat perbedaan dimana focus penelitian tersebut hanya terbatas pada implementasi <i>istishna</i></p>
--	--	-----------------------------	--	--

				pada pembiayaan kpr syariah dan penelitian ini meneliti mekanisme pembiayaan dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.
11	Qureshi & Hidayat (2016)	Challenges in Implementing <i>Musharakah Mutanaqisah</i> Islamic Home Financing in Malaysia	Mix method	Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa dalam pelaksanaannya kepemilikan rumah dalam pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> dialihkan ke nasabah sejak awal transaksi dikarenakan hukum yang tidak membolehkan adanya 2 kepemilikan dalam 1 aset, hal tersebut senada dengan hasil penelitian dari penulis. Sedangkan terdapat perbedaan dimana pada penelitian tersebut tidak menemukan resiko atas pembiayaan ini dan penelitian dari penulis

				menemukan resiko dimana sertifikat yang diberi hak tanggungan dapat dimanfaatkan oleh oknum karyawan untuk kepentingan pribadinya.
12	Basyariah (2018)	Analisis Implementasi Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada Perbankan Syariah di Indonesia	Kualitatif Studi Kasus	Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian ini dimana implementasi pembiayaan KPR dengan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang <i>musyarakah mutanaqishah</i> . Sedangkan terdapat perbedaan dimana penelitian tersebut hanya membahas mengenai implementasi dan penelitian ini membahas mekanisme dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.

13	Rohmi (2015)	Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang	Kualitatif Studi Kasus	<p>Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian ini dimana implementasi pembiayaan KPR dengan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>. Sedangkan terdapat perbedaan dimana penelitian tersebut hanya membahas mengenai implementasi dan penelitian ini membahas mekanisme dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.</p> <p>Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan pembiayaan kpr syariah dengan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> telah</p>
----	--------------	---	------------------------	--

				<p>sesuai dengan fatwa DSN MUI mengenai <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> hal tersebut senada dengan hasil dari penelitian ini. Sedangkan terdapat perbedaan dimana focus penelitian tersebut hanya terbatas pada implementasi <i>istishna</i> pada pembiayaan kpr syariah dan penelitian ini meneliti mekanisme pembiayaan dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.</p>
14	Rozaq (2017)	<p>Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Aset dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> (Studi kasus : Produk Pembiayaan KPR di Bank CIMB</p>	<p>Kualitatif Studi Kasus</p>	<p>Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian ini dimana implementasi pembiayaan KPR dengan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang</p>

		<p>Niaga Syariah Cabang Pandanaran)</p>	<p><i>Musyarakah Mutanaqisah.</i> Sedangkan terdapat perbedaan dimana penelitian tersebut hanya membahas mengenai implementasi dan penelitian ini membahas mekanisme dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut. Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan pembiayaan kpr syariah dengan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> telah sesuai dengan fatwa DSN MUI mengenai <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> hal tersebut senada dengan hasil dari penelitian ini. Sedangkan terdapat perbedaan dimana focus penelitian</p>
--	--	---	--

				tersebut hanya terbatas pada implementasi <i>istishna</i> pada pembiayaan kpr syariah dan penelitian ini meneliti mekanisme pembiayaan dan status kepemilikan rumah pada pembiayaan tersebut.
15	Hanafi & Hanira (2012)	Critical Perspectives on <i>Musharakah Mutanaqisah</i> Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges	Mix method	Persamaan penelitian ini dengan penelitian tersebut adalah sama sama menganalisis pembiayaan KPR dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> , sedangkan perbedaannya terletak pada focus penelitian yang mana penelitian tersebut menaruh focus pada tantangan pembiayaan dan regulasi yang berlaku sedangkan penulis menaruh focus pada status kepemilikan rumah dalam



				pembiayaan KPR Syariah.
16	Mualim, Agustine & Hariyani (2021)	Islamic Law Overview on Implementation of <i>Murabahah Bil Wakalah</i> on Multi-Purpose Financing Products	Kualitatif Studi Kasus	Pada penelitian ini terdapat temuan bahwa <i>murabahah</i> yang digunakan untuk transaksi di bank adalah <i>murabahah bil wakalah</i> , dikarenakan bank merupakan pihak perantara dan bukan penyedia barang murni sehingga harus melibatkan pihak ketiga sebagai penyedia barang, hal tersebut senada dengan penelitian penulis. Sedangkan terjadi perbedaan dimana pada penelitian ini hanya focus pada sudut pandang islam terkait penerapan <i>murabahah bil wakalah</i> dan penelitian penulis menaruh fokus pada mekanisme pembiayaan dan status kepemilikan pada

				pembiayaan kpr syariah.
17	Ibrahim & Kamarudin (2018)	Islamic Home Financing Base on Debt: A Riview of Practicies of Islamic Bank in Malaysia	Kualitatif Deskriptif	Persamaan penelitian ini dengan penelitian tersebut adalah sama sama menganalisis pembiayaan KPR syariah, sedangkan perbedaannya adalah penelitian tersebut menaruh focus pada implementasi pembiayaan sedangkan penulis menaruh focus pada status kepemilikan rumah dalam pembiayaan KPR Syariah.
18	Imam Azizuddin & Saeful Bahri (2021)	Implementasi Ta'widh Pada Pembiayaan KPR Studi Kasus di BTN Syariah Cabang Jombang	Kualitatif Studi Kasus	Persamaan Penelitian ini dengan Penelitian tersebut adalah sama sama membahas mengenai KPR Syariah di Bank BTN sedangkan perbedaannya penelitian tersebut meneliti mengenai implementasi ta'widh

				dan penelitian ini meneliti mengenai status kepemilikan dalam pembiayaan KPR Syariah
19	Misbahul Munir, Amalia Nur Addina & Anik Mahmudah (2015)	Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang	Kualitatif Studi Kasus	Persamaan penelitian ini dengan penelitian tersebut adalah sama sama menganalisis pembiayaan KPR dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> , sedangkan perbedaanya terletak pada focus penelitian yang mana penelitian tersebut menaruh focus pada tantangan pembiayaan dan regulasi yang berlaku sedangkan penulis menaruh focus pada status kepemilikan rumah dalam pembiayaan KPR Syariah.
20	Ridha Clasnita Thulusia &	Analisis Prudential Principle pada	Kualitatif Studi Kasus	Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah

	Khusnuddin (2019)	Pembiayaan <i>Murabahah</i> Produk KPR Indent BTN IB di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang		penelitian tersebut menganalisis tentang <i>prudential principle</i> sedangkan penelitian ini menganalisis mengenai status kepemilikan rumah, kesamaan dari dua penelitian ini adalah sama sama menganalisis mengenai pembiayaan kpr dengan akad <i>murabahah</i> di bank btn syariah.
21	Huda (2022)	Tinjauan Kepemilikan Pada Pembiayaan KPR Syariah Antara Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah dan Istishna di Bank BTN Syariah KC Surakarta	Kualitatif Studi Kasus	Hasil penelitian ini menyatakan bahwa mekanisme pembiayaan dengan akad murabahah, musyarakah mutanaqisah dan istishna telah sesuai dengan fatwa DSN MUI, sedangkan untuk status kepemilikan pada akad murabahah status kepemilikan langsung dialihkan ke nasabah sejak awal transaksi,

				<p>lalu untuk <i>musyarakah mutanaqisah</i> menjadi milik bank dan nasabah dan kepemilikan bank akan berkurang seiring dibayarnya angsuran oleh nasabah. Selanjutnya untuk akad <i>istishna</i> kepemilikan tanah yang sebelumnya milik nasabah dijamin kepada bank atas pembiayaan ini.</p>
--	--	--	--	--

Sumber: diolah penulis (2022)

## 2.2 Kajian Prespektif Islam

### 1.2.1. Akad *Murabahah*

Akad *Murabahah* adalah salah satu akad yang ada di dalam transaksi ekonomi Islam, *murabahah* sendiri berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti *an-anmaa* yang berarti tumbuh dan berkembang, *Murabahah* juga bisa di artikan sebagai *Al-Irbah*, karena salah satu dari dua orang bertransaksi memberi keuntungan kepada yang lainnya (Ismail, 2011). Secara istilah *Murabahah* dapat yaitu suatu transaksi jual beli barang tertentu dimana penjual menjual barang tersebut kepada pihak pembeli dimana penjual harga pokok barang yang dijual serta keuntungan yang di sepakati secara bersama dan dibayar secara menggunakan sistem angsuran. *Murabahah* menurut Antonio (2001) ialah jual beli barang pada harga asal dengan dengan tambahan

keuntungan yang disepakati. dalam jual beli *murabahah* penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Menurut fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (Wiroso, 2005).

Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme *murabahah*, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil keuntungan dari barang tersebut yang dibeli (Dahlan, 2014). *murabahah*, seperti yang dipahami di sini, digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual (Saeed, 2004). Dalam konteks fiqh, *murabahah* merupakan bagian bahasan dari jual beli (*bay'i*). *Murabahah* merupakan salah satu jenis jual beli bila dilihat dari segi penukaran. Dari penukaran, menurut Wahbah al-Zuhayli, jual beli terbagi kepada lima macam:

- a. *Bay' al-musawamah*, yakni jual beli dengan sembarang harga dengan tanpa mempertimbangkan harga awal atau harga belinya.
- b. *Bay' al-murabahah*, yaitu jual beli dengan harga jual yang sama dengan harga awal ditambah dengan keuntungan.
- c. *Bay' al-tawliyah*, yaitu jual beli dengan harga yang sama dengan harga awal dengan tanpa ada sedikitpun tambahan keuntungan
- d. *Bay' al-isyrak*, yaitu jual beli yang mirip dengan *bay' al-tawliyah*, kecuali menjual sebagian *mabi'* dengan sebagian harga.
- e. *Bay' al-wadhi'ah*, yaitu jual beli dengan harga sama dari harga awal dengan pengurangan sesuatu yang diketahui.

Sebagaimana yang telah ditulis di atas bahwa *murabahah* adalah jual beli dengan harga dan keuntungan yang diketahui dalam fiqih ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad *murabahah* tersebut, menurut Wahbah al-Zuhaili dalam *murabahah* ada syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Mengetahui harga pokok, dalam jual beli *murabahah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga pokok merupakan syarat sah jual beli.
- b. Mengetahui keuntungan, sebaiknya marjin yang didapatkan oleh si penjual di ketahui oleh pihak yang akan membeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga yang harus diserahkan pihak pembeli kepada pihakpenjual
- c. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur dihitung dan ditimbang baik pada waktu jual beli dengan penjual pertama ataupun setelahnya, oleh karena itu harga pokok ini biasanya ditentukan oleh nilai, seperti mata uang.

#### **1.2.1.1. Landasan hukum *murabahah***

- a. Pasal 1 ayat (13) undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan
- b. PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No.101/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.
- c. Peraturan bank indonesia nomor 10/17/PBI/2008 tentang produk bank syariah serta unit usaha syariah
- d. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dielaskan dalam fatwa dewan syariah nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*
- e. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 121 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha

bank umum syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah* (Prabowo, 2012).

#### 1.2.1.2. Landasan Syariah *Murabahah*

##### a. Hadist Riwayat Ibnu Majah

Dari Shuaib Ar Rumi R.A bahwa Rasulullah SAW bersabda, tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, *Muqarradhah* (*Mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah

##### b. Ketentuan fatwa *murabahah*

Ketentuan tentang *murabahah* (Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000) Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah sebagai berikut :

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas dari *riba*.
- b) Barang yang di perjualkan tidak diharamkan oleh syariah islam
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati.



- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank

### 2.2.2 Akad Musyarakah Mutanaqisah

*Musyarakah Mutanaqisah* berasal dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa *musyarakah* berasal dari kata *syaraka* (*syaraka-yusyriku-syarikan-syirkatan-syirkah*) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra. *Musyarakah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Ascaraya, 2007) . Dan *Mutanaqisah* berarti mengurangi secara bertahap. Jadi, *Musyarakah Mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain (Ascaraya, 2007).

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga

perkongsian yang mengecil. Dari definisi pemahaman tersebut, konsep *akad Musyarakah Mutanaqisah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karenapembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas barang/asset tersebut dialihkan menjadi atas nama nasabah. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*Fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

#### **2.2.2.1 Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqishah***

Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, pada saat ini, dapat disandarkan pada *akad musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa). Karena di dalam *akad musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur *syirkah* dan unsur *ijarah*. Landasan tersebut terdapat dzhnnpada al-quran dan hadis berikut:

a) QS. Shaad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِمْ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ  
 عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ ۗ مَا 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.

Ayat diatas menjelaskan bahwa diperbolehkannya praktik *akad musyarakah*, saling bersekutu atau *partnership*. Bersekutu dalam konteks ini adalah kerjasama dua atau lebih pihak untuk melakukan sebuah usaha perniagaan. Dan dalam ayat ini juga dijelaskan bahwa laki-laki maupun perempuan dianjurkan untuk mengerjakan amal shaleh dan Allah tidak membedakan kebaikan atau pahala yang akan diberikan kepada keduanya, serta dalam ayat tersebut juga menjelaskan adanya larangan untuk berkhianat didalam kerjasama.

### 2.2.3 Akad *istishna*

Kamus Bahasa Arab, pengertian tentang *istishnâ'* berarti minta membuat sesuatu (Anwar, 2017). *istishnâ'* ialah kontrak/traksaksi yang ditandatangani bersama anatar pemesan dengan produsen untuk pembuatan jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjualbelikan belum ada (Rifai, 2002) *istishnâ'* adalah *akad* yang mengandung tuntutan atau permintaan agar *shani'* (produsen) membuatkan suatu barang (pesanan) dari *mustashni'* (pemesan) dengan ciri-ciri dan harga tertentu. *Al istishnâ'* adalah kontrak order yang ditandatangani bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjualbelikan belum ada (Muhammad, 2009).

Pada dasarnya, pembiayaan *istishnâ'* merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi *murabahah muajjal*. Namun, berbeda berbeda dengan jual beli *murabahah* di mana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli *istishnâ'* barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama – sama dibayar secara cicilan. Konsep ini dapat diterapkan Bank syariah untuk membiayai nasabahnya yang ingin membangun kontruksi rumah atau pabrik. Bank akan melakukan pembangunan kontruksi rumah atau pabrik, dan pada saat selesainya menjual kontruksi termaksud pada harga jual, yaitu biaya ditambah marjin keuntungan. Dalam *istishnâ'* modal dari pihak produsen. Sedangkan konsumen adalah pemesan barang dengan ciri, bentuk, jumlah, jenis dan lain-lain yang sesuai dengan apa yang dikehendaknya. Dalam hal mewujudkan barang atas pesanan konsumen, produsen memproduksi sesuai dengan kehendak *mustashni'* tersebut. Maka dalam *istishnâ'* sangat mungkin terjadi barang tersebut tidak ada

dalam pasaran atau setidaknya tidaknya memiliki ciri-ciri tertentu dibanding dengan barang-barang yang ada dipasaran (Afandi, 2009).

Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka kontrak/*akad istishnâ'* muncul. Agar *akad istishnâ'* menjadi sah, harga harus ditetapkan di awal sesuai dengan kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas yang telah disepakati bersama. Menurut *jumhur fuqaha*, *ba'i al-istishnâ'* merupakan suatu jenis khusus dari *akad bai' as-salam*. Biasanya, jenis ini dipergunakan dibidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *bai'as-istishnâ'* mengikuti ketentuan dan aturan *akad bai' as- salam*. Dalam literatur fiqih klasik, masalah *istishnâ'* mulai mencuat setelah menjadi bahan bahasan *mazhab* Hanafi seperti yang dikemukakan dalam majallat al-Ahkam al-adliya. Akademi fiqih islami pun menjadikan masalah ini sebagai salah satu bahasan khusus. Karena itu, kajian *akad bai' al-istishnâ'* ini didasarkan pada ketentuan yang dikembangkan oleh fiqih Hanafi, dan perkembangan fiqih selanjutnya dilakukan *fuqaha* kontemporer.

### 2.2.3.1 Landasan Syariah *istishnâ'*

Mengingat *bai' al-istishnâ'* merupakan lanjutan dari *bai' as-salam* juga berlaku pada *bai' al-istishnâ'*. Sesungguhnya demikian, para ulama membahas lebih lanjut keabsahan *bai' al-istishnâ'* dengan penjelasan berikut.

- a. Menurut Imam Hanafi, *bai' al-istishnâ'* termasuk *akad* yang dilarang karena *bai'* secara *qiyas*. Mereka mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual, sedangkan dalam *istishnâ'*, pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki penjual. Meskipun demikian,

*mazhab* Hanafi menyetujui kontrak *istishnâ'* atas dasar *istishna'* karena alasan- alasan berikut ini (Antonio, 2001).

- b. Masyarakat telah mempraktikkan *bai' al-istishnâ'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan *bai' al- istishnâ'* sebagai kaus *ijma* atau konsensus umum.
- c. Di dalam syariah dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap *qiyas* berdasarkan *ijma'* ulama.
- d. Keberadaan *bai' as-istishnâ'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia dipasar sehingga mereka cenderung melakukan agar orang lain membuatkan barang untuk mereka.
- e. *Bai' al-istishnâ'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syariah.
- f. Sebagaimana *fuqaha* kontemporer berpendapat bahwa *bai' al-istishnâ'* adalah sah atas dasar *qiyas* dan aturan umum syariah karena itu memang jual beli barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga kemungkinan terjadi perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran- ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.

*Akad istishnâ'* adalah *akad* yang halal dan secara syar'i di atas petunjuk Al-Quran, *As-Sunnah* dan *Al-Ijma'* di kalangan muslimin.

- a. Al-Quran

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ  
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amala tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.” (Al- Baqarah: Ayat 282)

Berdasarkan ayat ini dan lainnya para ulama' menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang nyata-nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih.

#### *b. Al- hadits*

Dari sahabat Ibn Abbas radhiyallahu ‘anhuma, ia berkata: “ketika Nabi SAW tiba di kota madinah, sedangkan penduduk madinah telah biasa memesan buah kurma dalam tempo waktu dua tahun dan tiga tahun”, maka beliau bersabda: “barang siapa yang memesan dalam jumlah takaran yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak), dan dalam timbangan yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak) pula. (HR. bukhari).

#### *c. Qiyas*

Jika jual beli *istishnâ'* di qiyaskan dengan *bai' ma'dum*, maka jual beli *istishnâ'* tidak diperbolehkan. Menurut Hanafiyah, jual beli *istishnâ'* diperbolehkan dengan alasan istihsan demi kebaikan kehidupan manusia dan telah menjadi kebiasaan (*'urf*) dalam beberapa masa tidak ada ulama yang mengingkarinya. *Akad istishnâ'* diperbolehkan karena ada *ijma'* ulama (Az Zuhaili, 1898). Akan tetapi menurut ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan

Hanabalah, *akad istishnâ* sah dengan landasan diperbolehkannya *akad salam*, dan telah menjadi kebiasaan umat manusia dalam bertransaksi (*urf*), dengan catatan, terpenuhinya syarat – syarat sebagaimana disebutkan dalam *akad salam*, diantaranya adalah adanya serah terima modal (pembayaran) di majelis *akad* secara tunai. Ulama Syafi'iyah menambahkan, prosesi penyerahan objek *akad* bisa dibatasi dengan waktu tertentu.

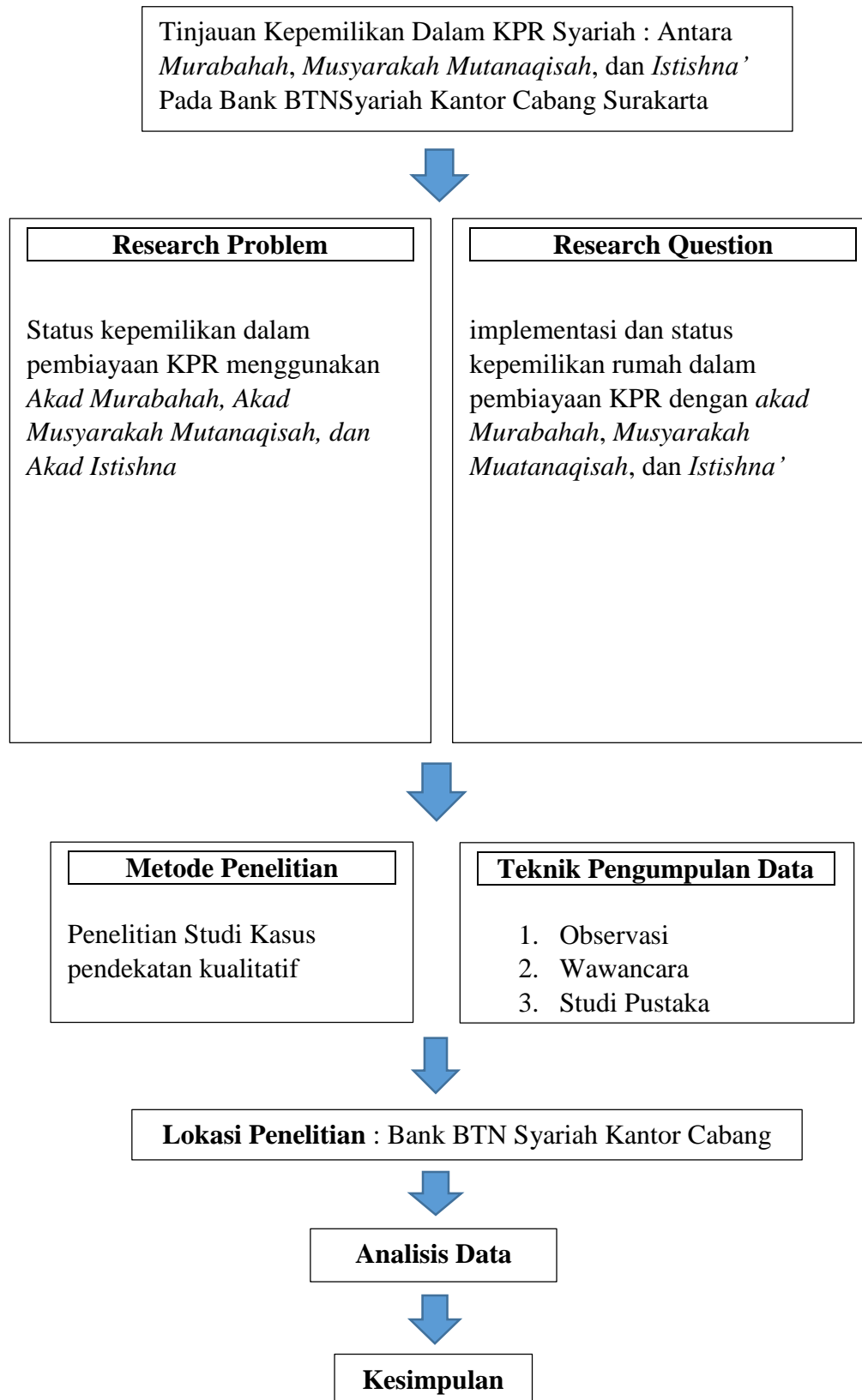
#### **2.2.3.2 Landasan Hukum *Istishna*'**

Adapun yang menjadi landasan hukum diperbolehkannya *istishnâ*' dalam dunia perbankan, yaitu:

- a. Undang – undang No. 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang – Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- b. Undang – Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- c. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 4 april 2000 tentang jual beli *istishnâ*'.
- d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2004 tertanggal 28 maret 2004 tentang Jual Beli *istishnâ*' paralel.



### 2.3 Kerangka Berfikir



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Menurut Creswell (2016) penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang mengeksplorasi dan memahami makna di sejumlah individu atau sekelompok orang yang berasal dari masalah sosial. Penelitian kualitatif secara umum dapat digunakan untuk penelitian tentang kehidupan masyarakat, sejarah, tingkah laku, konsep atau fenomena, masalah sosial, dan lain-lain. Salah satu alasan mengapa menggunakan pendekatan kualitatif adalah pengalaman peneliti dimana metode ini dapat menemukan dan memahami apa yang tersembunyi dibalik fenomena yang kadangkala merupakan suatu yang sulit untuk dipahami. Jenis penelitian kualitatif yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah studi kasus. Studi kasus merupakan studi yang mengeksplorasi suatu kasus secara mendalam, mengumpulkan informasi secara lengkap dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data berdasarkan waktu yang telah ditentukan. Kasus ini dapat berupa suatu peristiwa, aktivitas, proses, dan program (Creswell, 2016). Jenis penelitian studi kasus ini sesuai sebagai metode untuk menjawab pertanyaan pada penelitian ini yaitu untuk mengetahui status kepemilikan rumah pada pembiayaan kpr syariah di bank btn syariah.

#### **3.2 Lokasi Penelitian**

Berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan oleh peneliti maka diperoleh gambaran yang menyeluruh terhadap adanya bank BTN Syariah Kantor cabang Surakarta, sehingga dalam penelitian ini penulis memilih Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta sebagai tempat dilakukannya penelitian, alasan dipilihnya Bank BTN Syariah Kantor cabang Surakarta ini karna dipandang menarik untuk diteliti terkait implementasi *akad*

*murabahah*, *ijaroh muntahiah bittamlik* dan *musarokah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR (Kredit pemilikan rumah) khususnya dalam hal status kepemilikan rumah, karena ketiga akad tersebut memiliki karakteristik status kepemilikan yang berbeda satu dengan yang lainnya. Bank BTN Syariah Kantor cabang Surakarta sendiri memang memfokuskan terhadap pembiayaan KPR baik KPR subsidi maupun non-subsidi dan hal tersebut sangat berhubungan dengan judul yang diangkat oleh penulis, sehingga dengan pertimbangan diatas maka penulis memilih bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta sebagai tempat penelitian.

### 3.3 Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini, pengambilan subyek dilakukan teknik *purposive sampling*. Menurut Apsari (2009) teknik *purposive sampling* merupakan teknik dimana peneliti memilih calon subyek berdasarkan siapa yang dapat memberikan informasi yang diinginkan dan bersedia untuk berbagi informasi tersebut. Teknik *purposive sampling* ini berguna apabila peneliti ingin membuat suatu gagasan mengenai kenyataan, menggambarkan suatu fenomena, atau mengembangkan sesuatu informasi. Pada penelitian ini, subjek penelitian yang penulis usung adalah Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta.

- a. Mas kiky Karyawan Bank BTN Syariah KC Surakarta
- b. Mbak Riska Karyawan BTN Syariah KC Surakarta
- c. Pak Bahrnun nasabah pembiayaan KPR *Murabahah*
- d. Ibu Ari Cahyani nasabah pembiayaan KPR *Musyarakah Munataqishoh*
- e. Pah Endratma nasabah pembiayaan KPR *Istishna'*

peneliti harus mendapatkan izin dari pihak bank dan nasabah untuk mengadakan penelitian dan meminta karyawan bank serta nasabah untuk menjadi subyek dalam penelitian ini. Dalam hal ini, peneliti menggunakan informed consent sebagai pernyataan kesediaan pihak bank dan nasabah untuk untuk menjadi subyek dalam penelitian ini. Setelah mencapai

kesepakatan antara kedua belah pihak, tahapan selanjutnya adalah dengan melakukan observasi pada subyek secara mendalam mengenai status kepemilikan rumah subyek.

Alasan penulis memilih Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta karena Bank BTN Syariah merupakan salah satu bank di Indonesia yang memiliki produk KPR yang lengkap, khususnya pada akad *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, dan *Istishna'*. BTN Syariah juga menjaga konsistensinya dalam menyalurkan KPR dengan jumlah lebih dari 100.000 unit pada setiap tahunnya.

### **3.4 Data dan Jenis Data**

Data dalam penelitian digolongkan menjadi data primer dan data sekunder yang diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Data Primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan yaitu melalui wawancara. Dalam mengumpulkan data-data primer ini, peneliti memperoleh data dengan cara wawancara langsung dengan pihak yang berkaitan.
- b. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subyek penelitiannya.

### **3.5 Reliabilitas & Validitas**

Untuk menetapkan suatu keabsahan data peneliti perlu menyampaikan langkah – langkah yang diambil untuk memeriksa reliabilitas serta validitas dari hasil penelitiannya. Menurut Gibbs (dalam Creswell, 2016), reliabilitas kualitatif merupakan pendekatan yang digunakan peneliti secara konsisten jika diterapkan oleh peneliti lain untuk proyek yang berbeda.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan prosedur reliabilitas menurut Gibbs (dalam Creswell, 2016), antara lain :

- a. Mengecek hasil transkrip untuk memastikan tidak adanya kesalahan yang dibuat selama proses transkripsi.
- b. Memastikan tidak adanya definisi dan makna yang mengambang.
- c. Untuk penelitian yang berbentuk tim dalam pertemuan – pertemuan rutin atau sharing analisis.
- d. Melakukan *chross – check* dan membandingkan hasil yang dikembangkan oleh peneliti lain dengan hasil yang telah peneliti buat sendiri.

Selain reliabilitas, validitas juga merupakan kekuatan lain dalam penelitian kualitatif. Validitas kualitatif merupakan upaya pemeriksaan terhadap akurasi hasil penelitian dengan menerapkan prosedur tertentu. Berikut ini ada beberapa macam strategi validitas yang disusun berdasarkan yang paling sering atau mudah digunakan hingga yang jarang atau sulit untuk diterapkan (Creswell, 2016), antara lain :

- a. Melakukan triangulasi dari sumber data yang berbeda dengan memeriksa bukti – bukti yang berasal dari sumber – sumber tersebut dan menggunakannya untuk memberikan suatu pembuktian terhadap tema – tema secara koheren. Tema – tema yang dibangun berdasarkan sejumlah sumber data dari subyek akan menambah validitas penelitian.
- b. Menerapkan *member checking* untuk mengetahui keakuratan hasil penelitian. Member checking dapat dilakukan dengan membawa kembali laporan akhir atau deskripsi – deskripsi atau tema – tema yang spesifik ke subyek untuk mengecek apakah subyek merasa bahwa laporan atau deskripsi atau tema tersebut sudah akurat.
- c. Membuat deskripsi yang kaya dan padat (*rich and thick description*) tentang hasil penelitian. Deskripsi ini setidaknya mengenai gambaran setting penelitian dan membahas salah satu elemen dari pengalaman – pengalaman subyek.

- d. Mengklarifikasi bias yang mungkin dibawa peneliti ke dalam penelitian. Diharapkan peneliti mampu membuat narasi yang terbuka dan jujur yang akan dirasakan oleh pembaca.
- e. Menyajikan informasi “yang berbeda” atau “negatif” (*negative or discrepant information*). Peneliti dapat melakukan dengan membahas bukti mengenai suatu tema. Semakin banyak kasus yang disajikan peneliti, akan membuat suatu masalah tersendiri atas tema tersebut.
- f. Memanfaatkan waktu yang relatif lama (*prolonged time*) di lokasi penelitian. Dalam hal ini, peneliti diharapkan dapat memahami lebih dalam mengenai fenomena yang diteliti dan dapat menyampaikan secara detail mengenai lokasi dan orang – orang yang terdapat dalam hasil penelitian.
- g. Melakukan tanya – jawab dengan sesama rekan peneliti (*peer debriefing*) untuk meningkatkan keakuratan hasil peneliti. Proses ini mewajibkan peneliti untuk mencari seorang rekan (*a peer debriefer*) yang dapat mereview untuk berdiskusi mengenai penelitian kualitatif sehingga hasil penelitiannya dapat dirasakan oleh orang lain, selain oleh peneliti sendiri.
- h. Mengajak *external auditor* untuk *mereview* keseluruhan penelitian. Kehadiran external auditor diharapkan dapat memberikan penilaian yang obyektif, mulai dari proses penelitian hingga kesimpulan penelitian.

### 3.6 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan salah satu rangkaian yang sangat penting dalam penelitian. Kurangnya pengalaman pengumpulan data, maka akan semakin mudah dipengaruhi oleh keinginan pribadinya, yang pada akhirnya semakin condong (bias) pula data yang terkumpul. Pengolahan data banyak dipengaruhi oleh faktor siapa yang bertugas mengumpulkan data, jika pengumpul data melakukan sedikit kesalahan sikap dalam interview, maka hal tersebut akan mempengaruhi data yang akan diperoleh.

Oleh karena pentingnya pengumpulan data maka dibutuhkan teknik pengumpulan data agar lebih memudahkan peneliti dalam mendapatkan dan mengumpulkan data. Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah Interview. Dalam penelitian ini peneliti melakukan proses tanya jawab dengan berbagai pihak yang ada di Bank BTN Syariah Kantor cabang Surakarta. Dengan adanya wawancara ini data yang terkumpul akan diolah dan dijadikan sumber data yang akan menunjang hasil penelitian ini.

### **3.7 Analisa Data**

Adapun langkah-langkah teknis analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **3.7.1 Pengumpulan Data**

Seperti yang telah ada di teknik pengumpulan data, penelitian ini menggunakan wawancara dan observasi untuk mendapat data yang diperlukan. Pada saat peneliti melakukan pendekatan dan menjalin hubungan dengan subjek penelitian itu juga merupakan proses pengumpulan data yang nantinya akan diolah. Sebab pada penelitian kualitatif, bahkan proses *pre-eliminary* yang berfungsi untuk pembuktian awal sudah termasuk dalam proses pengumpulan data.

#### **3.7.2 Reduksi Data**

Data yang diperoleh di lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. Dengan itu, dilakukan analisis data melalui reduksi data. Menurut Sugiyono (2007) mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, lalu dicari tema dan polanya. Menurut Herdiansyah (2012) inti dari reduksi data adalah proses penggabungan dan penyeragaman segala bentuk data yang diperoleh menjadi satu bentuk tulisan (script) yang akan dianalisis.

Hasil dari wawancara, observasi dan hasil dokumentasi diubah menjadi bentuk tulisan sesuai dengan formatnya masing-masing.

### **3.7.3 Penyajian Data**

Setelah semua data telah diformat dalam bentuk tulisan, selanjutnya adalah melakukan *display data*. *Display data* adalah mengelola data setengah jadi hasil dari reduksi data menjadi data yang dikategorikan sesuai tema-tema yang lebih sederhana. Dalam *display data* terdapat beberapa tahapan, yaitu:

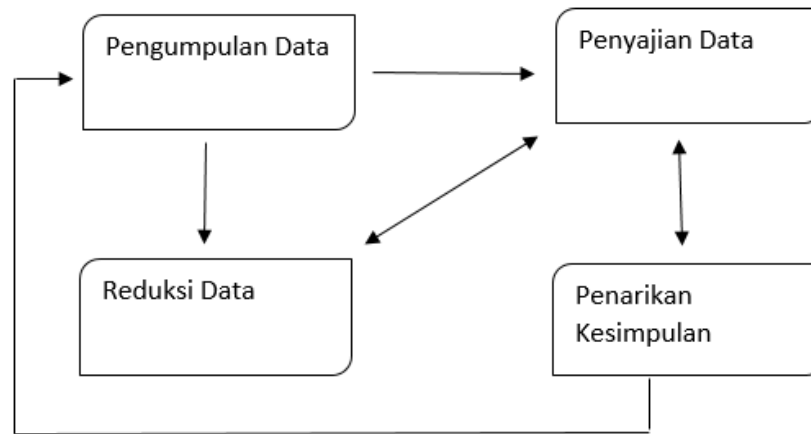
- a. Kategori tema, mengelompokkan tema-tema yang telah disusun dalam tabel akumulasi temawawancara.
- b. Subkategori tema, mengkategorikan data pada pecahan atau bagian tema yang lebih kecil, dan lebih mudah dimengerti.

### **3.7.4 Kesimpulan**

Dalam analisa data kualitatif, kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi bila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.



**Gambar 3.1**  
**Model Analisis Data dalam Penelitian ini**



Sumber: Adaptasi dari Miles, Huberman, & Sadana (2014)

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Hasil Penelitian**

##### **4.1.1 Bank BTN Syariah**

Bermula dari adanya perubahan peraturan perbankan yang ditetapkan oleh pemerintah dari UU perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan menjadi marak dengan bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan semakin ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No 4/I/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT Bank Tabungan Negara (persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013. Manajemen Bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham Tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 Tanggal 27 Oktober 2004 di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi Syariah berdasarkan ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSY A/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto *Maju dan Sejahtera Bersama*”.

Dalam pelaksanaan kegiatannya Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas,

penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Direksi, Pimpinan Divisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah. Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah. Yang pada saat Direktur Utama Bank BTN meminta rekomendasi DSN/MUI/ tentang penunjukkan DPS bagi BTN Syariah. Yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu DRS. H. Ahmad Nazri Adlani, DRS. H. Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI ACS.

Pada Tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari Bank Indonesia, surat No. 6/1350/Dpbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT Bank BTN maka dibukalah Kcs Jakarta pada tanggal 14 februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya Kcs Bandung kemudian tanggal 17 Maret 2005 dibuka Kcs Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.

Pada tahun 2007 Bank BTN telah mengoperasikan 12 Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (*Office Channelling*) pada kantor- kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebut tersebar di beberapa lokasi seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi, seluruh kantor cabang Syariah ini dapat beroperasi secara ontime-realttime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.

BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah, adanya fatwa MUI tentang bunga bank serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Tujuan didirikannya BTN Syariah adalah :

1. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah
2. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank
3. Meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

#### **4.1.2 VISI & MISI BTN Syariah**

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani.

Visi Bank BTN Syariah

"Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama."

Misi Bank BTN Syariah

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.

- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

#### **4.1.3 Nilai Dasar BTN Syariah**

- a. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara khusus.
- b. Selalu untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN Syariah.
- c. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN Syariah dengan kinerja yang terbaik.
- d. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN Syariah dan semua *stakeholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.
- e. Selalu bekerja secara profesional yang kompeten dalam bidang tugasnya.

#### **4.1.4 Etika BTN Syariah**

1. Patuh dan taat pada ketentuan syariah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku.
2. Melakukan pencatatan segala transaksi yang bertalian dengan kegiatan Bank BTN secara benar sebagai wujud dari profesionalisme dan sikap amanah.
3. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada seluruh *stakeholder*.

4. Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan pribadi.
5. Menghindarkan diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan.
6. Menjaga kerahasiaan nasabah dan Bank BTN.
7. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan Bank BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial, dan lingkungannya.
8. Tidak menerima hadiah atau imbalan yang memperkaya diri pribadi maupun keluarganya.
9. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.

#### **4.1.5 Produk dan Aplikasi Akad**

##### **a. Pendanaan (*Funding*)**

###### **1) Giro BTN iB**

Giro Batara iB adalah produk penyimpanan dana dengan akad titipan (*Wadi'ah*), yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan atau lembaga, untuk menunjang kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan bilyet giro maupun media perintah pembayaran lainnya.

###### **2) Giro BTN Investa iB**

Giro Investa Batara iB adalah Giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad "*Mudharabah*" yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan bilyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi.

###### **3) Tabungan BTN Batara iB**

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadi'ah*, bank

tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

4) Tabungan BTN Prima iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

5) Tabungan BTN Haji iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

6) Deposito BTN iB

Deposito Batara iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *Mudharabah*, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah.

b. Pembiayaan

1) Pembiayaan KPR BTN iB

KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *Murabahah* (Jual Beli), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

2) Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

KPR BTN Indensya iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Istisna* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

3) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB adalah Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli).

4) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Modal Kerja BTN iB adalah fasilitas pembiayaan dengan akad *Mudharabah*, berupa penyediaan dana oleh Bank BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan atau lembaga, maupun koperasi, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

5) Pembiayaan Swagriya BTN iB

Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Murabahah* (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya diatas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

6) Pembiayaan Investasi BTN iB



Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli) dan/atau *Musharakah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

7) Gadai BTN iB

Gadai BTN iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip *Qardh* yang diberikan oleh Bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan Surat Gadai sebagai penyerahan *Marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank.

8) Pembiayaan Yasa Griya BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad *Musharakah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

9) Pembiayaan Talangan Haji BTN iB

Pinjaman dana kepada Nasabah Tabungan BTN Haji iB dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan Ibadah Haji sesuai prinsip Syariah

#### 4.1.6 Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad *Murabahah* di Bank BTN Syariah KC Surakarta

##### 4.1.6.1 Skema Aplikasi Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* di Bank BTN SyariaK KC Surakarta



Sumber: Hasil Wawancara dengan mas kiky selaku *Costumer Financing Service* Bank BTN Syariah KC Solo pada Selasa 10 Mei 2022

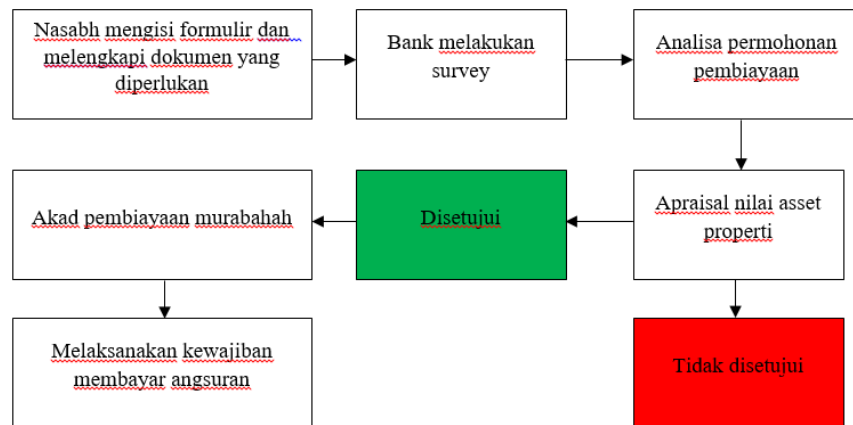
Keterangan :

Nasabah mendatangi bank syariah untuk melakukan pembiayaan. Nasabah melakukan konsultasi dengan *costumer financing service*. Setelah adanya kesepakatan antara nasabah dan bank dan nasabah sudah menjelaskan kepada pihak bank tentang spesifikasi rumah yang dibutuhkan, maka nasabah harus memenuhi persyaratan- persyaratan yang dibutuhkan. Setelah syarat-syaratnya telah dipenuhi oleh nasabah dan diterima oleh bank, maka terjadi transaksi jual beli dengan sistem *murabahah* antara nasabah dan bank. Maka rumah yang dipilih oleh nasabah akan dibeli oleh bank ke developer secara tunai. Developer akan memberikan rumahnya kepada bank beserta dokumennya karena telah dilunasi. Bank akan memberikan rumah

kepada nasabah. Nasabah akan menjalankan kewajibannya dengan membayar cicilan ke bank BTN Syariah atas pembiayaan yang diberikan oleh bank.

#### 4.1.6.2 Mekanisme dan Alur Pembiayaan KPR FLPP (*Murabahah*) BTN Syariah

**Gambar 4.2**  
**Alur Pembiayaan KPR FLPP (*Murabahah*) BTN Syariah KC Surakarta**



Sumber: Hasil wawancara dengan mas kiki selaku Costumer Funding Service di Bank BTN Syariah KC Surakarta pada 10 mei 2022

Dalam mekanisme pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* pada Bank Tabungan Negara KC Surakarta yaitu :

- 1) Nasabah datang ke bank khususnya pada bagian *Costumer Funding Service* (FS) untuk mengaj
- 2) ukan pembiayaan dan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Platinum iB harus mempunyai objek dan harga yang jelas.
- 3) Nasabah kemudian mengisi formulir aplikasi pembiayaan nasabah, surat keterangan mengenai penjual atau *developer* yang akan dikaitkan dengan pembiayaan, surat keterangan penghasilan, kemudian pemohon diminta melengkapi beberapa

persyaratan atau berkas pembiayaan yang ingin diminta oleh Bank Tabungan Negara KC Surakarta kepada nasabah. Formulir Aplikasi Pembiayaan *Consumer* adalah formulir yang berisi tentang informasi pembiayaan pemohon, pribadi pemohon, data pekerjaan, dll. Contoh Formulir Aplikasi Pembiayaan *Consumer*, surat keterangan mengenai penjual atau *developer*, keterangan penghasilan (pemohon berpenghasilan tidak tetap), surat pernyataan kepala desa, dan surat pernyataan pimpinan instansi. Selain itu, pihak bank khususnya *funding service* akan mengajukan beberapa pertanyaan secara lisan/langsung kepada nasabah, diantaranya yaitu :

- a. Usia
  - b. Status? Sudah berkeluarga/belum
  - c. Anak ada berapa? usianya?
  - d. Alamat domisili? / kontrak berapa lama?
  - e. Kerja :
    - Perusahaan?
    - Bergerak dibidang apa?
    - Alamat kantor
    - Posisi/jabatan?
    - Berapa tahun masa kerja?
    - Berapa gaji?, Tunai/Transfer?
    - Per tanggal berapa?
- Wiraswasta
- Usaha bergerak dibidang apa?
  - Sudah berjalan berapa lama?
  - Omset per bulan berapa?
  - Untung per bulan?
- f. Ada penghasilan tambahan?
  - g. Suami/istri kerja?

- h. Pengeluaran rutin per bulan (makan, transport, anak, dll)
- i. Ada angsuran di tempat lain?
  - Dimana?
  - Untuk keperluan apa?
  - Plafondnya berapa?
  - Angsuran per bulan berapa?
  - Jangka waktu berapa tahun? Sudah jalan berapa bulan/tahun?
- j. Ada pinjaman koperasi?
- k. Asuransi?
  - Asuransi apa? Jiwa/kesehatan/rumah/kendaraan?
  - Premi per bulan/tahunan?
  - Berapa?
- l. Pengajuannya berapa?
- m. Jangka waktu
- n. Kemampuan angsuran perbulan?
- o. Motivasi?
- p. Alamat keluarga yang tidak serumah yang bisa dihubungi?
  - Nama?
  - Hubungan dengan pemohon?
  - Alamat?
  - No. Hp/rumah?

Tujuan diajukan pertanyaan ini adalah untuk membantu *team business* dalam proses menganalisa pemberkasan dari nasabah dengan mempertimbangkan pernyataan yang di lontarkan secara langsung dengan bukti berkas yang diberikan.

- 4) Setelah itu bank akan melakukan *survey* terhadap objek yang akan dibiayai dan memastikan kebenaran objek tersebut. Hal yang dilakukan dalam melakukan *survey* adalah melihat lokasi dan memotret lokasi dan bertanya kepada lingkungan sekitar

lokasi tentang objek yang diajukan oleh pemohon.

- 5) Setelah *survey* dilakukan dan berkas sudah siap maka bank akan melakukan analisa terhadap pembiayaan yang diajukan pemohon. Dalam menentukan persetujuan permohonan pembiayaan pemohon, Bank Tabungan Negara KCS Surakarta membutuhkan 3 hari kerja setelah berkas pemohon lengkap.

Analisis pembiayaan diperlukan agar bank syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya. Dan ada 7 aspek yang digunakan Bank Tabungan Negara KCS Surakarta dalam menilai/menganalisis kelayakan pembiayaan nasabah. 7 aspek tersebut adalah :

- a. Aspek manajemen/pengelolaan usaha

Yaitu menilai karakter dan kemampuan calon debitur serta organisasi calon debitur dalam mengelola usahanya. Usaha yang dikelola dengan baik akan menghasilkan keuntungan yang baik, sehingga bisa di jadikan sebagai pertimbangan bank dalam memberikan pembiayaan.

- b. Aspek keuangan

Aspek keuangan adalah kemampuan nasabah dalam melakukan pengelolaan keuangan gaji pribadi atau perusahaan untuk nasabah yang mempunyai usaha sehingga mendapatkan laba yang optimal.

- c. Aspek pasar

Menganalisis produk yang dihasilkan nasabah masih memiliki peluang pasar, karena produk yang tidak diminati pasar akan sulit untuk menghasilkan penjualan.

- d. Aspek teknis produksi

Teknik produksi berkaitan dengan menganalisa produk yang dihasilkan oleh perusahaan nasabah dan Sumber Daya Manusia (SDM) yang dimiliki.

- e. Aspek hukum

Yaitu menilai legalitas perusahaan nasabah dari segi kelembagaan, pengurus, badan usaha, dan legalitas jaminan.

f. Aspek jaminan/agunan

Menilai jaminan yang akan diberikan calon *debitur*, diantaranya dari nilai ekonomis, nilai *likuiditas* dan pangsa pasarnya.

g. Menilai usaha calon debitur terhadap kondisi sosial, ekonomi dan lingkungan terkait dengan keberadaan perusahaan tersebut di masyarakat, prospek usaha beberapa tahun kedepan dan dampak lingkungan dari hasil produksi perusahaan.

Selain 7 aspek di atas, analisis pembiayaan harus memperhatikan aspek 5 C berikut :

a. *Character*

Penilaian karakter menjadi penilaian paling utama dalam analisis pembiayaan, karena karakter adalah sifat dasar yang terbentuk dari proses waktu yang lama, sehingga telah menjadi kebiasaan yang berubah menjadi karakter seseorang. Dalam menilai karakter calon debitur, perlu diperhatikan:

- Riwayat hidup nasabah, legalitas usaha, riwayat, usaha maupun riwayat hubungannya dengan bank
- Reputasi dalam menepati janji dilingkungan usahanya melalui *supplier*, pelanggannya, tetangga, dan lain-lain
- Ketekunan dan profil kerja
- Akhlak dan nilai *integritas*
- *Curriculum Vitae*

b. *Capacity* (kemampuan berusaha)

Kemampuan berusaha sangat tergantung dari berapa pendekatan berikut : pendekatan keuangan, pendekatan edukasi (latar belakang pendidikan dan keahlian), pendekatan teknikal (kemampuan mengelola produksi, keuangan, dan sebagainya).

c. *Capital*

*Capital* adalah cerminan komposisi modal sendiri dibandingkan

dengan modal pinjaman untuk mendanai kelangsungan hidup perusahaan, karena komposisi modal sendiri idealnya lebih besar dari dana yang berasal dari pinjaman atau hutang. Maka dalam penilaian kapital perusahaan berfungsi sebagai: benteng ketahanan nasabah apabila terjadi risiko pembiayaan; menunjukkan komitmen nasabah terhadap keberlangsungan perusahaan.

d. *Collateral*

Jaminan harus dinilai dan diprediksi: ketetapan nilai jaminannya, proses, penyusutan kadar jaminan, kemudahan dalam menjual, dan lokasi agunan.

e. *Condition*

Lingkungan *eksternal* perusahaan sangat mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan terutama perusahaan yang mempunyai skala pasar yang luas dengan teknologi tinggi dalam operasionalnya. Misalnya penurunan nilai rupiah terhadap dolar, maka akan mempengaruhi harga jual produk yang dihasilkan bahan baku impor atau produk yang langsung diimpor. Demikian juga kondisi politik yang secara tidak langsung memengaruhi kondisi perusahaan. Politik yang stabil berbeda halnya dengan kondisi politik yang tidak stabil, contohnya keadaan politik ditimur tengah berpengaruh terhadap harga minyak dunia, karena Indonesia adalah importer minyak maka harga Bahan Bakar Minyak (BBM) di dalam negeri ikut naik, dengan naiknya harga BBM maka harga-harga kebutuhan pokok pun akan naik dengan naiknya biaya transportasi.

6) *Appraisal* nilai aset property

Proses menilai harga dari properti yang dituju pemohon sehingga dijadikan pertimbangan berapa besar pembiayaan yang akan diberikan pihak bank kepada pemohon.

7) Jika pemohon layak diberikan pembiayaan maka pihak bank akan



mengkonfirmasi kepada pemohon bahwa permohonan pembiayaan nasabah disetujui dan jika permohonan pembiayaan nasabah ditolak maka pengembang dapat menawarkan bank lain. Jika dibatalkan, uang muka dikembalikan dipotong biaya administrasi.

- 8) Apabila telah disetujui maka pihak bank akan bertemu dengan nasabah dan pihak penjual dalam menyepakati akad yang telah dibuat dan berdiskusi tentang *margin* yang telah disepakati oleh bank serta memberikan hak penuh terhadap objek KPR yang diminta pemohon.
- 9) Bank meminta bukti transaksi dalam pembelian objek dan bank akan selalu mem *back up* nasabah secara masif sampai nasabah melunasi pembiayaannya.

#### **4.1.6.3 Prosedur Pembiayaan KPR FLPP (*Murabahah*) BTN Syariah**

Tahap awal yaitu melakukan wawancara terhadap masalah, hasil wawancara digunakan sebagai pedoman atas kemampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya nantinya. Jika nasabah dinilai mampu dan dari pihak nasabah setuju dengan persyaratan pada pembiayaan ini selanjutnya nasabah harus mengumpulkan data data ke bank btn syariah, data data tersebut meliputi fotocopy akta, fotocopy kk, fotocopy ktp, slip gaji, surat keterangan dari tempat bekerja dan dokumen lain yang diminta oleh bank. Dokumen dokumen tersebut digunakan untuk memastikan identitas nasabah yang akan mengambil pembiayaan dari bank btn syariah. Kemudian jika semua persyaratan dan dokumen dokumen nasabah sudah terkumpul selanjutnya data data yang diberikan nasabah tadi akan dianalisis oleh bagian analisis untuk dicek kebenarannya, tidak hanya itu kebenaran data tersebut juga dilakukan chek lapangan seperti mengunjungi lokasi tempat tinggal nasabah, ke tempat kerja nasabah, dan lokasi rumah yang akan dibiayai sebagai jaminan, pemeriksaan ini untuk mengklarifikasi data-

data dan memeriksa kesesuaian data tertulis dengan data di lapangan. Lalu BTN Syariah melakukan bi cheking untuk mendapatkan informasi apakah nasabah termasuk daftar hitam atau dalam daftar kredit macet ataukah tidak.

Hal ini sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh mas kiki selaku CFS (*Costumer Funding Service*) di bank btn syariah cabang solo berdasarkan hasil wawancara sebagai berikut :

*“jadi proses awalnya itu kita wawancara sama nasabah, nanti dari wawancara itu sekilas kita bisa tau kemampuan nasabah bayar angsuran itu, nanti ya kita kasih tau dulu tentang pembiayaan ini kalo missal nasabahnya cocok trus juga setuju sama persetujuan kita, nanti nasabah isi formulir pembiayaan trus ya nasabah kita kasih waktu buat memenuhi data data yang kita butuhkan kayak fotocopy akte, fotocopy kk, ktp, slip gaji, surat keterangan bekerja sama dokumen dokumen lain lah, Terus nanti kita ngechek data data nasabah yang dikasih ke kita, itu nanti bagiannya mbak farida itu bagian analis yang verifikasi dokumennya, dichek bi cheking juga kalo bi chekingnya nanti aman nggak black list atau kredit macet gitu misal ya bisa dilanjutkan”*

Hal senada juga diungkap oleh mbak riska selaku bagian *founding* di bank btn syariah kc Surakarta pada wawancara yang menyatakan sebagai berikut:

*“oke dek, jadi itu nanti awalnya wawancara sama cfs ya mas mas sama mbak mbak yang di depan itu, di wawancara itu nanti dijelasin detail pembiayaannya sama cfs, kalo nasabah sepakat trus merasa cocok sama pembiayaan itu ya trus nanti nasabah dikasih waktu buat ngasih ke kita data data yang kita minta ada banyak itu yang nanti masuk di dossier itu dek nah itu, trus kalo udah di kumpulin datanya nanti dari cfs kasih ke analis buat dianalisis kebenaran datanya itu sama bi cheking juga, tau kan bi cheking?. Lanjut terus kalo udah cocok datanya aman ya baru nanti bias dilanjutkan pembiayaannya”*

Pernyataan tersebut juga diperkuat dengan pernyataan bapak bahrin selaku nasabah pembiayaan kpr flpp dalam wawancara yang

menyatakan sebagai berikut:

*“dulu itu saya kesana mas, trus wawancara sama cs-nya, ditanyain banyak itu, dijelaskan detail sama csnya, saya terus ngrasa cocok yaudah saya ambil rumahnya, jadi saya ngasih fotocopy fotocopyan banyak ke banknya itu mas”*

Setelah itu bank menganalisis kemampuan nasabah atas dasar data yang telah dikumpulkan tentang kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya secara tetap sesuai dengan yang diperjanjikannya. Dari hasil analisis inilah yang menjadi dasar bank untuk memutuskan persetujuan terhadap pemberian pembiayaan dengan rekomendasi persetujuan pembiayaan pada rapat komite. *Realisasi* pembiayaan baru dapat disetujui dan disepakati apabila semua persyaratan dan syarat pembiayaan yang ditetapkan bank telah dipenuhi nasabah. Setelah tahap realisasi pembiayaan atas hasil putusan pembiayaan oleh rapat komite, lalu diadakan pembinaan baik individu masing-masing nasabah pembiayaan demi kelancaran pembiayaan itu sendiri. Yang bertugas untuk mengawasi, memantau, dan membina nasabah bermasalah adalah CWO (*Collection an Walk Out*).

Hal ini sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh mas kiki selaku CSF (*Costumer Service Funding*) di bank btn syariaik cabang solo berdasarkan hasil wawancara sebagai berikut:

*“nanti diliat dari gajinya trus tanggungannya apa aja, trus juga suaminta atau istrinya kerja apa gajinya berapa gtu diliat kalo dinilai mampu bayar angsurannya baru nanti lolos datanya, terus nanti di putuskan buat disetujuin apa nggak itu nanti di rapat komite. kalo udah disetujui nanti baru akad, nanti akadnya di belakang itu kalo tiap jumat rame rame di belakang itu hlo, nah nanti kalo udah akad tanda tangan udah baru realisasinya, tapi belum selesai nanti masih kita pantau lagi sama mas suryo (Bagian CWO)”*

Hal tersebut juga sesuai dengan pernyataan mbak riska selaku bagian

founding pada wawancara yang menyatakan sebagai berikut:

*“nanti kalo udah lolos dari analis baru nanti di tentuin di setuju apa enggaknya, kalo di setuju ya lanjut nanti nasabah dateng kesini lagi buat akad. Hbs itu baru direalisasikan pembiayaannya”*

Hal senada juga diungkap oleh bapak bahrin selaku nasabah pembiayaan kpr flpp dalam wawancara dengan pernyataan sebagai berikut:

*“nggih mas habis itu (menyerahkan data) nunggu dulu mas sekitar seminggu, terus saya dikabarin katanya data saya lolos gitu terus disuruh kesana lagi saya mas, buat akad gitu katanya”*

Bank akan merealisasikan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* berdasarkan akad ini, setelah nasabah terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

1. Menyerahkan kepada bank seluruh dokumen yang disyaratkan oleh bank termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri nasabah, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini dan pengikatanjaminan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) dari bank.
2. Nasabah wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada bank selama nasabah mempunyai pembiayaan dari bank.
3. Menandatangani akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh bank.
4. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagai yang tercantum dalam SP-3.

Hal tersebut berdasarkan pernyataan mas kiki dalam wawancara yang menyatakan sebagai berikut:

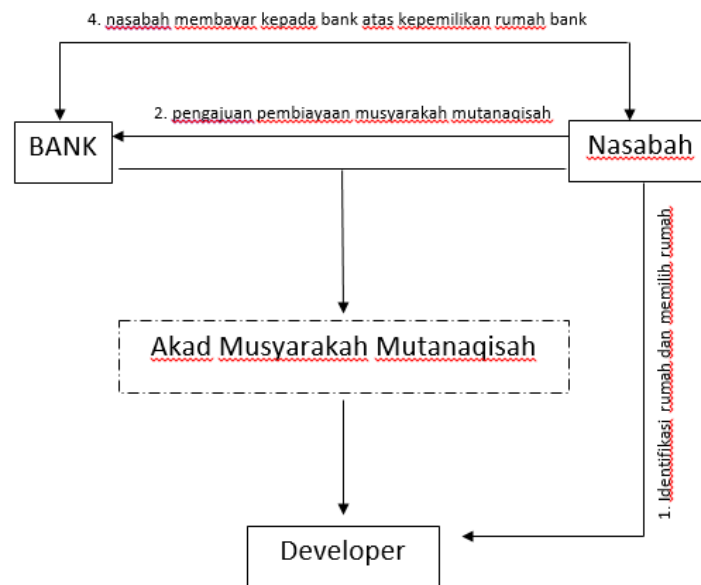
*“realisasinya itu nanti nasabah harus udah nyerahin semua data data diri ya data data semuanya lah yang kita minta, nanti nasabah itu juga wajib buka rekening disini, trus terakhir ya bayar dp-nya nanti, kalo itu udah semua baru bias realisasi”*

Sejak ditandatanganinya akad dan telah diterimanya rumah pesanan oleh nasabah, maka resiko atas rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah dan dengan ini nasabah membebaskan bank dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas risiko tersebut dan apabila bank telah membayar kepada Pengembang/Penjual termasuk pembayaran uang muka, maka nasabah tidak dapat membatalkan secara sepihak akad ini.

#### 4.1.7 Mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank BTN Syariah KC Surakarta

##### 4.1.7.1 Skema aplikasi *musyarakah mutanaqisah* di Bank BTN Syariah KC Surakarta

**Gambar 4.3**  
Skema aplikasi *musyarakah mutanaqisah* di Bank BTN Syariah KC Surakarta



Sumber: Hasil wawancara dengan mas kiki selaku customer funding service bank btn syariah kc Surakarta pada 10 mei 2022

Keterangan :

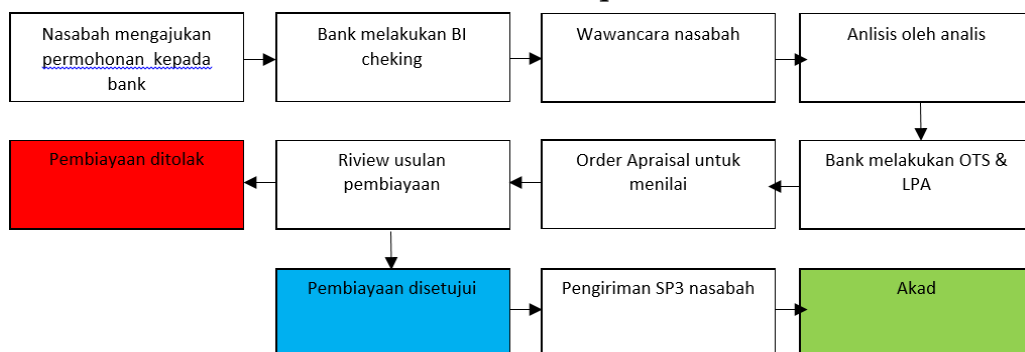
Pertama tama nasabah akan melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan setelah itu nasabah melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah dengan bank, sehingga bank dan nasabah sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan. Selanjutnya nasabah membayar biaya sewa per bulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan. Nasabah melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan atas rumah yang masih dimiliki oleh bank hingga seluruh kepemilikan atas rumah tersebut menjadi milik nasabah.

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *musyarakah mutanaqisah* ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah Perjanjian kemitraan antara bank dengan konsumen, untuk bersama-sama memiliki sebuah rumah. Dan secara bertahap, konsumen akan membayarkan sejumlah dana yang disepakati untuk membeli status kepemilikan rumah yang dimiliki oleh bank.

Perjanjian yang kedua adalah Perjanjian sewa-menyewa (*Ijarah*), dimana konsumen membayar biaya sewa setiap bulannya kepada pemilik rumah. Dikarenakan pemilik rumahnya adalah bank dan konsumen, maka uang sewa tersebut harus dibagi sesuai dengan proporsi kepemilikan rumah tersebut. Dan aktivitas ini dilakukan sampai konsumen memiliki proporsi kepemilikan sebesar 100%.

#### 4.1.7.2 Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Produk KPR BTN Syariah

**Gambar 4.2**  
**Alur Pemberian Pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah***



Sumber: Hasil Wawancara dengan mas kiky selaku Costumer Financing Service Bank BTN Syariah KC Solo pada Selasa 10 Mei 2022

Keterangan:

Pertama, nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan dan ke bagian *consumer financing service* untuk mengetahui

secara jelas objek, harga kpr, biaya administrasi dan lain lain dengan simulasi kpr hits di bagian cfs (direkomendasikan atau tidak direkomendasikan). Jika nasabah setuju, maka nasabah diminta untuk melengkapi berkas yang diperlukan bank dan mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan datang kembali ke Bank untuk menyerahkan berkas permohonannya, jika nasabah dianggap baik akan langsung diwawancara dengan sebelumnya dilakukan pengecekan bi checking/ sliik ojk dan disdukcapil, jika data dari bi checking nasabah dianggap memenuhi syarat maka bisa dilakukan wawancara langsung.

Hal ini sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh mas kiki selaku CSF (*Costumer Service Funding*) di bank btn syariaik cabang solo berdasarkan hasil wawancara pada yang menyatakan sebagai berikut :

*“kalo yang kpr hitz sebenarnya hampir sama sih kaya murabahah tadi ya nasabah ke cfs dulu trus kalo cocok sama produk kita nanti isi formulir terus pulang dulu nglengkapin data data yang kita minta kalo udah dikasihin kita nanti dichek sama mas mas dan mbak mbak analis itu, kaya bi cheking dan lain lain. Kalo ga ada masalah ya nanti lanjut”*

Hal senada juga diungkap oleh ibu ari cahyani selaku nasabah pembiayaan kpr hitz pada wawancara yang menyebutkan sebagai berikut:

*“nggih dulu saya sama suami saya cari rumah mas, pas sudah dapat ya saya sama suami ke bank untk minta pembiayaan kpr hitz ini, yaudah mas saya ngisi formulir terus balek rumah ngumpulin persyaratannya itu apa aja, habis itu aja kita nunggu koyoke hampir semingguan mas dulu itu katanya di periksa dulu sama banknya”*

Hal tersebut juga diperkuat oleh pernyataan dari mbak riska pada wawancara yang menyatakan sebagai berikut:

*“mekanisme pengajuannya sama sih dek kayak Murabahah tadi, cuma nanti bedanya di status kepemilikannya, eh nanti analisisnya juga beda sih dek sama murabahah tadi nanti nasabah itu dianalisis dulu pake sla, sla itu service level agreement biasanya jangka waktu buat analisisnya sih 5-7 hari ya dek ya sekitar*



*segituan lah, nanti ada analisis kuantitatif sama kualitatif , kalo kuantitatif itu nanti analisis sanggup nggak nasabah itu bayar, agunannya bahkan juga kemauan membayarnya juga di analisis, trus kalo kualitatif itu nanti umumnya kondisi pemohon pembiayaan nanti ada 7p sama 6c ”*

Berdasarkan hasil wawancara dari beberapa informan diatas, diketahui bahwa selanjutnya data nasabah akan dianalisa oleh analis dengan SLA (*Service Level Agreement*) jangka waktu 5 hari analisa dokumen. Proses analisa yang dilakukan sendiri menggunakan beberapa metode analisa, seperti:

a. Analisa kuantitatif

Kemampuan membayar nasabah pembiayaan. kemauan membayar nasabah pembiayaan, kehandalan agunan.

b. Analisa kualitatif

Keseluruhan kondisi pemohon Pembiayaan, lingkungan bisnis dan faktor lain sebagai tambahan untuk hasil *scoring* dan alasan-alasan khusus pemberian Pembiayaan. Termasuk didalamnya penilaian terhadap aspek 7p dan 6c.

- a) *Personality*, menilai tentang kepribadian atau tingkah laku nasabah pembiayaan.
- b) *Party*, mengklasifikasikan nasabah berdasarkan modal, loyalitas dan karakter.
- c) *Prospect*, menilai usaha nasabah dimasa datang apakah untung atau rugi.
- d) *Purpose*, mengetahui tujuan nasabah mengajukan pembiayaan.
- e) *Payment*, mengukur bagaimana cara dan darimana saja sumber pengembalian pembiayaan nasabah.
- f) *Profitability*, menganalisis bagaimana nasabah dalam mencari laba atau keuntungan bagi usahanya.
- g) *Protection*, mitigasi agar menjaga pembiayaan yang telah diberikan tetap lancar sampai dengan lunas.

Selain dari ketujuh aspek diatas Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

juga memperhatikan aspek 6c dalam menganalisa pembiayaan yang akan diberikan.

- a) *Character*, meneliti riwayat hidup calon nasabah, meneliti reputasi calon nasabah di lingkungan usahanya, meminta *bank to bank information* (IDEB).
- b) *Capital*, menilai terkait jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calonnasabah.
- c) *Capacity*, yaitu menilai terkait kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan.
- d) *Collateral*, menilai terkait dengan barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan atau jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya.
- e) *Condition of economy*, yaitu menilai terkait situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran pembiayaan calon nasabah.
- f) *Constraint*, yaitu terkait hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu.

Setelah dianalisis bank akan melakukan pemeriksaan terhadap objek yang akan dibiayai untuk memastikan kebenaran objek yang akan dibiayai. Hal ini dilakukan dalam melakukan survey lokasi seperti melihat keberadaan KPR yang akan dibiayai, memotret lokasi dan kemudahan akses ketempat umum seperti pasar, sekolah, minimarket dan lain sebagainya yang kemudian Bank akan membuat LPA (Laporan Penilaian Akhir) terkait KPR yang akan dibiayai. Setelah itu bank akan melakukan order *appraisal* untuk menilai harga dari KPR yang akan dibiayai sehingga menjadi pertimbangan bagi Bank untuk menentukan berapa besar plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah. Setelah dokumen dianalisa dan memenuhi

persyaratan untuk dibiayai, selanjutnya akan dilakukan review atas usulan pembiayaan apakah pembiayaan diterima atau ditolak. Setelah itu surat keterangan (diterima atau ditolak) akan dicetak dan dikirimkan kepada nasabah dalam bentuk SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan). Hal tersebut sesuai dengan pernyataan mas kiki pada wawancara yang menyatakan sebagai berikut:

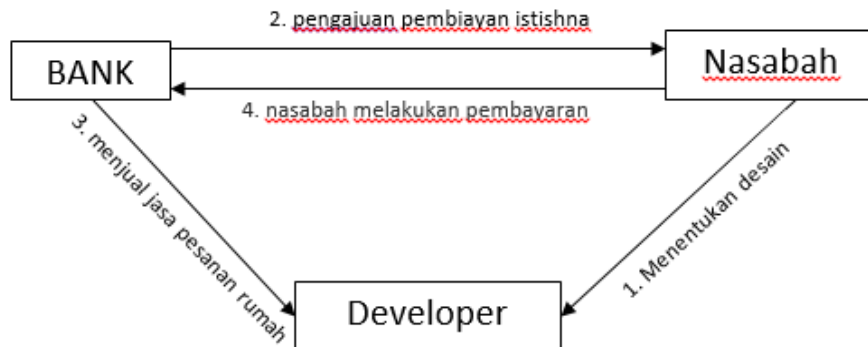
*“nah nanti bedanya sama murabahah tadi kalo murabahah tadi kan objek pembiayaannya (rumah) kan dari kita kalo musyarakah mutanaqisah ini yang cari rumahnya nasabah itu sendiri, terus karena itu dari nasabah sendiri maka dari kita perlu nih ngecek/survey lokasi, trus kalo udah kita survey kita appraisal rumahnya itu tu nanti menghitung harga rumahnya biar nanti pembiayaannya kita sesuaikan sama hasil appraisal rumah itu tadi, udah terus nanti keluar sp3”*

Selanjutnya pihak Bank BTN Syariah dan nasabah akan melakukan akad sebagai perjanjian pembiayaan tersebut ditempat yang telah ditentukan yang juga dihadiri oleh developer dan pihak notaris yang juga akan menjelaskan kepada nasabah mengenai rumah dan aspek-aspek hukumnya.

#### 4.1.8 Mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *istishna* di Bank BTN Syariah KC Surakarta

##### 4.1.8.1 Skema aplikasi *istishna* di Bank BTN Syariah KC Surakarta

**Gambar 4.5**  
**Skema aplikasi *istishna* di Bank BTN Syariah KC Surakarta**



Sumber: Hasil wawancara dengan mas kiki selaku customer service funding di bank btn syariah kc surakarta pada 10 mei 2022

Keterangan:

Nasabah melakukan identifikasi serta memilih lokasi tanah dan menentukan desain bangunan rumah yang diinginkan. Setelah itu bank akan melakukan pemesanan untuk membangun rumah kepada developer dengan cara melakukan pembayaran bertahap sampai rumah selesai dibangun. Bank menjual jasa pembangunan rumah dengan mengambil keuntungan dari harga beli kepada developer dan konsumen melakukan pemesanan untuk membangun rumah kepada bank dengan cara melakukan pembayaran bertahap sampai rumah selesai dibangun.

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad Istisna ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah Perjanjian antara bank dengan developer, untuk memesan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu sesuai pesanan, dengan pembayaran bertahap.

Perjanjian yang kedua adalah perjanjian antara bank dengan konsumen, dimana konsumen memesan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu. Bank akan melakukan pembangunan rumahnya, dan konsumen melakukan pembayaran bertahap yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada konsumen.

#### **4.1.8.2 Mekanisme Pembiayaan KPR Indensya (*Istishna*) di Bank BTN Syariah KC Surakarta**

KPR Indensya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Istishna'* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang perumahan (developer) sesuai dengan pesanan dari nasabah.

Hal ini sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh mas kiki selaku CSF (*Costumer Service Funding*) di bank btn syariah cabang solo berdasarkan hasil wawancara sebagai berikut :

*“produk dari kita yang pake akad istishna ada, namanya KPR indensya, ya sesuai dengan namanya jadi itu nanti inden , jadi sudah ada tanah nah nanti pembiayaan membangun rumahnya itu dari kita gtu, developernya juga dari kita”*

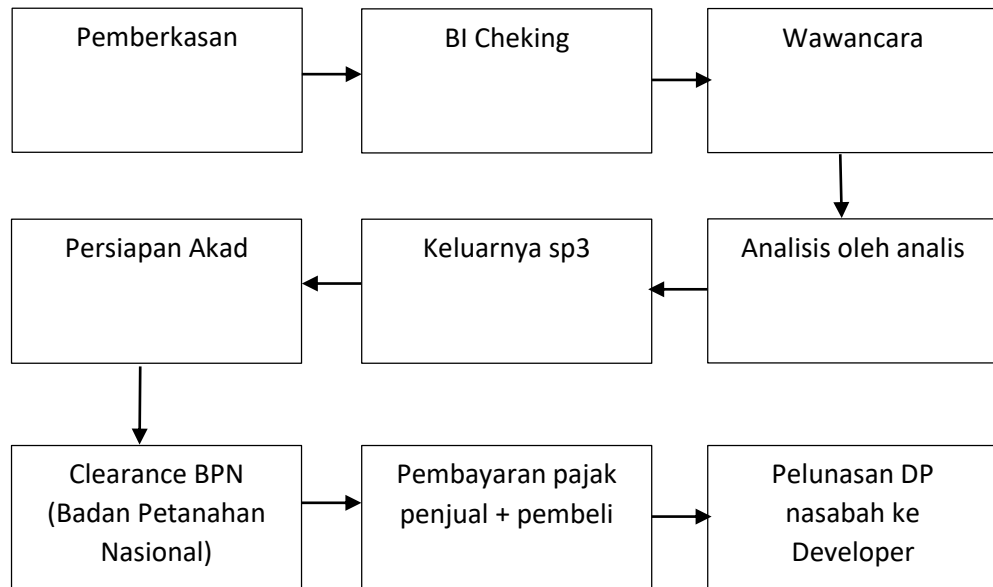
Hal senada juga diungkap oleh mbak riska pada wawancara sebagai berikut:

*“istishna itu kpr indens namanya, sesuai kan yak arena istishna kan konsepnya pesan/inden, kalo kpr inden ini nanti kita cuman bantu bangun rumahnya, tapi nggak cuman gtu ada juga yang buat beli ruko, atau apartement bahkan”*

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rusun/apartement secara indent (atas dasar pemesanan) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *istishna'* (jual beli atas dasar pesanan) dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu

**Gambar 4.3**

**Mekanisme pengajuan pembiayaan kpr dengan akad istishna di Bank BTN Syariah**



Sumber: Hasil Wawancara dengan mas kiky selaku Costumer Financing Service Bank BTN Syariah KC Solo pada Selasa 10 Mei 2022

Pemberkasan atau pengumpulan berkas untuk persyaratan pengajuan pembiayaan KPR BTN Indent, seperti :

- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- b. Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP, KK, AKTA NIKAH)
- c. Menyerahkan copy slip keterangan gaji.
- d. Menyerahkan copy SK pegawai atau keterangan kerja dari perusahaan  
.Menyerahkan copy izin usaha untuk wiraswasta (akte pendirian, domisili usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).

Proses BI Checking: proses BI checking, yakni melihat pinjaman nasabah pada bank lain terlebih dahulu, apabila calon nasabah memiliki riwayat pembiayaan lancar dalam membayar pinjamannya maka menjadi pertimbangan untuk bank dalam memberikan pembiayaan. Wawancara dilakukan Bank BTN Syariah dengan Nasabah Calon Pembiayaan, bank BTN Syariah sendiri memiliki Tim khusus yang akan kami kirim untuk

melakukan tugas wawancara, yaitu Tim Rakomdit (Rapat Komisi Pemutus Kredit). Analisa bank (dengan prinsip 5C/ pengecekan legalitas dan agunan calon nasabah pembiayaan.. Maksud dari pengecekan legalitas disini terkait dengan kelengkapannya,cek legalitas sertifikatnya sudah pecah atau masih induk, diperboleh melakukan akad pembiayaan akan tetapi syaratnya adalah developernya harus sudah PT bukan perorangan lagi. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara dengan mas kiki selaku costumer funding service dengan pernyataan sebagai berikut:

*“istishna ini tahap pertamanya itu pemberkasan dulu isi formulir, fotocopy data dirinya ktp, kk, slip gaji juga kita minta, sama surat keterangan bekerja juga kita minta, itu pemberkasan nah setelah pemberkasan kayak biasanya dianalisis sama analis bi cheking pasti, nah nanti yang wawancara ini beda nanti ada timnya sendiri namanya rakomdit kepanjangannya itu (rapat komisi pemutus kredit)”*

Pernyataan tersebut diperkuat oleh pernyataan mbak riska dalam wawancara sebagai berikut:

*“istishna ya sama kayak akad akad tadi dek, ya datang kesini isi formulir trus ngumpulin persyaratan persyaratan, trus dianalisis trus wawancara sama rakomdit”*

Proses *clearance* notaris yaitu intip sertifikat,dalam artian pihak bank harus mengetahui sertifikatnya sedang diagunkan atau tidak, kemudian bayar pajak , kalau rumah sudah jadi sertifikat sudah keluar kemudian wajib bayar pajak, karena setiap transaksi itu yang terdaftar karena akad itu sama saja dengan transaksi keuangan tersebut harus wajib bayar pajak. Setiap transaksi yang tercatat negara adalah wajib bayar pajak. Pajak pembeli (calon nasabah pembiayaan) meliputi: BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), Pajak pembeli. Kemudian sertifikat dicek ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), jika sertifikat tersebut sudah jadi, maka sudah dapat membayar pajak di kantor pajak, dapat validasi pajak ,kemudian nasabah membayar dp atau uang muka untuk rumah. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan mbak riska dalam wawancara yang

menyatakan sebagai berikut:

*“ini juga beda nanti karna kan tanahnya itu punya nasabahnya jadi nanti harus ada clearance biasanya kalo bahasa kita itu intip sertifikat dek, jadi itu nanti dicek sertifikat itu sedang digunakana apa enggak, trus bayar pajak apa enggak karna kan ini transaksi keuangan ya jadi emang wajib bayar pajak. Dichek nya di notaris sama di bpn, calo udah clear baru bias lanjutkan bayar dp nanti”*

Pernyataan tersebut diperkuat dengan pernyataan mas kiki dalam wawancara sebagai berikut:

*“itu nanti ada clearance notaris itu nanti buat ngecek sertifikat itu diagunkan apa enggak, bayar pajak apa enggak, missal pajak pembeli itu nanti ada bphtb, trus pajak pembeli. Habis itu sertifikat dicek di bpn itu chek keaslian sertifikat itu trus kalo udah itu nanti bias bayar pajek di kantor pajak trus kalo udah dapet validasi pajak nasabah bias bayar dp rumahnya itu”*

Untuk tahap pencairan pembiayaannya bertahap sebanyak 4 kali pencairan, yaitu tahap 1 : 40 % , tahap 2 : 40 % dan tahap 3 : 10 % jika sudah ada berita serah terima acara, serah terima kunci dapat dilakukan saat pencairan tahap 3, dan unit rumah dari developer ke nasabah itu sudah bisa sisanya 10 % terakhir adalah legalitasnya. Hal ini sesuai dengan pernyataan mas kiki dalam wawancara sebagai berikut:

*“nanti ada 4 kali pencairannya itu 40%,40%,10% bah pas tahap ketiga ini nanti kalo bast-nya udah ada udah bias serah terima kunci, trus yang terakhir sisanya itu nanti pelunasan sama diserahkan dokumen dokumen legalnya”*

Hal senada juga diungkap oleh mbak riska dalam wawancara sebagai berikut:

*“nanti ada tahap tahapnya itu tahap pertama itu 40% trus tahap kedua juga 40% terus tahap ketiga 10 persen trus terakhi juga 10 persen, nanti sertifikat sama dokumen dokumen lain itu dikasihkannya pas lunas”*

Pernyataan diatas diperkuat dengan pernyataan bapak endartma selaku nasabah pembiayaan kpr indensya pada wawancara yang menyatakan



sebagai berikut:

*“mengke caire nggih enten prosese mas nek mboten salah, enten petang tahap nah sak ilinge kulo mengke kunci mpun saget kulo beto nek mpun pencairan tahap tigo, mengke nek sertifikat kalih dokumen dokumen liyane nek mpun lunas nembe saget kulo beto”*

#### **4.1.9 Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah**

##### **4.1.9.1 Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Syariah dengan akad *Murabahah* di Bank BTN Syariah**

Status kepemilikan rumah dalam pembiayaan KPR memang sangat penting di perhatikan, adanya kejelasan mengenai status kepemilikan rumah juga merupakan hal yang dapat meyakinkan nasabah untuk melakukan pembiayaan di bank tersebut. Di bank btn syariah kc Surakarta sendiri untuk pembiayaan rumah dengan akad *Murabahah* disebut dengan kpr flpp dan kpr platinum, kpr flpp sendiri adalah kpr yang mendapat subsidi dari pemerintah dan kpr platinum adalah produk kpr dengan akad *murabahah* tanpa subsidi. Di bank btn syariah kc Surakarta untuk kpr dengan akad *murabahah* menggunakan wakalah dimana *murabahah* yang terjadi antara nasabah dengan developer maka diperlukan akad lain yaitu wakalah untuk bank btn syariah mewakilkan transaksi tersebut atas nasabah. Hal tersebut sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh mas kiki dalam wawancara yang menyatakan sebagai berikut :

*“kalo di sini kpr murabahah ada 2 sebenarnya yang pertama itu kpr flpp itu kpr yang dapet subsidi dari pemerintah, biasanya ada kriteria khususnya trus yang kedua itu ada kpr platinum itu yang kpr biasa tanpa subsidi. Sebenarnya kalo kita akad murabahah itu nggak murni murabahah ya jadi itu kita juga pake wakalah jadi namanya akadnya itu biasanya disebut Murabahah bil wakalah, jadi kan kalo Murabahah cuman 2 pihak ya nasabah sama developer nah wakalah ini gunanya buat kita yang ngewakili nasabah”*

Hal senada juga diungkap oleh mbak riska selaku bagian founding dalam wawancara yang menyatakan bahwa :

*“untuk kpr yang menggunakan akad Murabahah di kita itu ada 2 dek, bedanya cuma yang satu subsidi satunya lagi non-subsidi gitu”*

Selanjutnya untuk status kepemilikan rumah tersebut pembeli (nasabah) yang menjadi pemilik dari barang tersebut dimana dalam akad kpr ini yang menjadi pihak penjual adalah developer dan yang menjadi pihak pembeli adalah nasabah. Dalam pembiayaan ini meskipun rumah tersebut sudah dinyatakan milik nasabah oleh bank namun sertifikat atas nama nasabah tersebut oleh bank dipasang hak tanguangan sebagai penjamin apabila nasabah melakukan wan-prestasi. Hal ini sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh mas kiki selaku costumer financing service pada wawancara yang menyatakan sebagai berikut :

*“jadi nanti sertifikatnya itu kita simpen kalo belum lunas, nanti kita pasang ht, biar kita bisa gunakan misal nanti nasabah bermasalah, ya buat jaminan lah ke kita, nanti kalo udah lunas baru kita hapus itu hak tanggungunya, baru kita kasih ke nasabah”*

Hal yang sama juga diungkap oleh mbak riska selaku bagian founding pada wawancara yang menyatakan sebagai berikut :

*“sertifikat itu memang atas nama nasabah karena kan emang milik nasabah tapi bank menyimpan sertifikat itu harus ada nih yang buat bank punya hak katas sertifikat itu, nah itu namanya ht atau hak tanggungan jadi nanti dengan adanya itu di sertifikat bank jadi punya hak atas sertifikat itu, biasanya kan nasabah yang bermasalah missal sudah dibantu tapi masih belum bisa ya kita lelang itu dengan adanya hak tanggung itu kita bisa lelang sertifikatnya walaupun atas nama nasabah gitu dek, kalau semisal itu tanpa hak tanggungan tadi ya bank nggak bias lelang sertifikatnya gitu, nah terus kalo misalnya nanti udah lunas nih itu ada namanya roya jadi itu buat melepas hak tanggungan itu tadi jadi bank udah nggakpunya ha katas sertifikat itu karena udah lunas nasabahnya”*

Pendapat tersebut diperkuat lagi dengan pernyataan bapak bahrin yang merupakan nasabah pembiayaan kpr flpp pada wawancara sebagai

berikut :

*“sertifikatnya tesih disimpan bank, nggih saya kalau butuh imb atau sertifikat biasanya minta ke bank nanti dikasih fotocopyane mawon mas”*

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e. janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- g. janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya

atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- h. janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- j. janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
- k. janji mengembalikan sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (pemberi hak tanggungan), kecuali jika diperjanjikan lain.

Pada pembiayaan kpr flpp di bank btn syariah kc surakarta nasabah dibatasi untuk menggunakan rumah tersebut ketika pembiayaan belum lunas, pembatasan pembatasan tersebut di antara lain adalah larangan untuk menyewakan rumah dan larangan untuk merenovasi rumah sebelum pembiayaan lunas. Sebagaimana yang dipaparkan oleh mas kiki dalam wawancara sebagai berikut:

*“nasabah nggak boleh nyewain rumahnya, renovasi juga nggak boleh, misal mau di renovasi ya nunggu lunas dulu baru boleh, cuman ya nggak semengikat itu, bisa dibicarakan juga misal nasabahnya pengen renovasi asal nggak berlebihan ya kita setuju”*

Hal tersebut senada dengan pernyataan bapak bahrin dalam wawancara sebagai berikut:

*“nyewakne mboten angsal mas, tapi misal cuma nambah mbangun apa gitu bisa dibicarakan kata masnya dulu waktu akad”*

Nasabah baru dapat mengeksplorasi rumah sepenuhnya ketika telah lunas

dalam pembiayaan ini, status kepemilikan rumah dalam pembiayaan ini masih samar karena meskipun bank telah menyatakan bahwa status kepemilikan rumah sejak awal dilakukannya akan telah menjadi milik nasabah namun bank memiliki kewenangan terhadap rumah tersebut. Itulah yang menarik perhatian penulis untuk meniti status kepemilikan rumah dalam pembiayaan *murabahah* ini lebih dalam lagi.

#### **4.1.9.2 Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR HITZ (*Musyarakah Mutanaqisah*) di Bank BTN Syariah**

Status kepemilikan rumah pada pembiayaan kpr dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di bank btn menggunakan konsep kerjasama antara 2 pihak untuk kepemilikan 1 aset, dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya, perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Dimana dalam kasus pembiayaan kpr syariah ini bank menjadi pihak yang berkurang hak kepemilikannya dan nasabah menjadi pihak yang hak kepemilikannya bertambah. Hal tersebut sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh mas kiki dalam wawancara sebagai berikut:

*“status kepemilikan musyarakah mutanaqisah ya, jadi itu kan istilahnya kerjasama gitu antara nasabah sama bank buat punya barang atau asset, nanti kerjasama ini salah satu pihaknya mengurangi hak miliknya sedangkan pihak lainnya nanti bertambah hak miliknya”*

Hal serupa juga diungkap oleh mbak riska dalam wawancara, sebagai berikut :

*“untuk produk yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah kita ada kpr hitz dek, dimana nanti model pembiayaannya itu nanti rumah itu jadi punya nasabah dan bank masing masing punya porsi sendiri, nanti porsi kepemilikannya waktu akad itu udah di sepakati bersama, jadi gini dek pada saat akad itu bank dan nasabah sepakat bahwa agunan kpr tersebut disewakan kepada nasabah. Jadi nasabah punya kewajiban membayar sewa setiap bulannya kan, nah dengan pembayaran sewa itu nanti*

*keppemilikannya nasabah akan bertambah gitu”*

Seperti pembiayaan *murabahah* tadi sertifikat rumah dan dokumen dokumen lain disimpan oleh bank dan diberi hak tanggungan sebagai penjamin. Dengan dipasangnya hak tanggungan bank mempunyai wewenang atas rumah tersebut dan memiliki hak untuk membatasi pihak debitur/nasabah dalam mengelola rumah tersebut, batasan batasan tersebut terdapat dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggung). Sebagaimana pernyataan mas kiki dalam wawancara, sebagai berikut:

*“sama kayak murabahah tadi kita juga simpan semua dokumen dokumennya trus kita kasih ht tujuannya juga sama buat jaminan missal nasabah wan-prestasi”*

Hal serupa juga diungkap oleh mbak riska dalam wawancara sebagai berikut:

*“dokumen dokumen kita simpan dek sebagai jaminan ya kita pasang ht juga nanti kalo udah lunas kan udah 100% jadi punya nasabah baru kita roya”*

Status kepemilikan rumah pada pembiayaan ini meskipun nasabah terus bertambah kepemilikan atas rumah tersebut namun nasabah tetap akan terbatas dalam mengelola rumah tersebut karena bank masih memberi hak tanggungan pada sertifikat tersebut. Sehingga bertambahnya kepemilikan nasabah atas rumah tersebut seakan hanya diatas kertas karena meskipun status kepemilikan nasabah bertambah namun wewenang yang dimiliki nasabah dan bank tidak terjadi perubahan. Hal tersebut yang membuat penulis tertarik untuk meneliti status kepemilikan pada pembiayaan *istishna* ini lebih dalam.

#### 4.1.9.3 Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Indensya (*Istishna*) di Bank BTN Syariah

Pada pembiayaan kpr indensya dengan menggunakan akad *istishna* di bank btn syariah ke surakarta bank hanya memberi pembiayaan dalam membangun bangunan rumah sedangkan untuk tanah/lahan yang akan dibangun adalah tanah milik nasabah tersebut. Hal ini sesuai dengan pernyataan mas kiki dalam wawancara, sebagai berikut :

*“pembiayaan ini konsepnya kan inden gitu ya atau mesen buat dibangun rumah gitu, kan itu tanahnya emang punya nasabah itu jadi kita cuman bangunin rumahnya aja”*

Pernyataan tersebut juga diperkuat dengan pernyataan mbak riska pada wawancara, sebagai berikut:

*“pada pembiayaan ini kita kan memenuhi pesanan nasabah, istishna itu kan pesan ya, nah kita itu memenuhi pesanan nasabah buat bangunin rumah diatas tanah nasabah”*

Tahapan dalam realisasi pembiayaan KPR Indent iB ada 4 (empat). Dalam 4 tahap tersebut telah ditentukan persentasenya dalam pencairan dana untuk merealisasikan pembangunan rumah secara Indent dan jangka waktu pengerjaan rumah tersebut selama 6 bulan. Bentuk realisasi pembiayaan KPR dengan 4 tahapan yaitu sebagai berikut, yang pertama 40 % berupa pondasi lalu tahap kedua 40% berupa naik atap kemudian 10% berupa serah terima kunci rumah dan yang terakhir 10% berupa serah terima AJB (Akad Jual Beli), sertifikat dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Sebagaimana dinyatakan oleh mas kiki dalam wawancara, sebagai berikut:

*“rumahnya itu masa pengerjaannya 6 bulan trus nanti pencairannya 4 tahap tahap pertama itu nanti 40% dulu itu buat pondasinya nanti, terus 40% lagi itu nanti buat naik kea tap, trus 10% itu ntar kuncinya, trus terakhir 10% lagi pelunasan nanti semua dokumen dokumennya kita kasih ke nasabah”*

Selanjutnya sertifikat tanah milik nasabah yang akan didirikan bangunan akan disimpan oleh bank dan diberi hak tanggung disertai pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggung) dengan tujuan sebagai jaminan untuk bank apabila nasabah melakukan wan-prestasi pada pembiayaan ini. Dengan diberinya hak tanggung ini bank memiliki wewenang untuk menggunakan sertifikat tersebut jika nasabah cidera janji ataupun melanggar undang undang yang berlaku. Sebagaimana pernyataan mbak riska pada wawancara, sebagai berikut:

*“tapi tetap sertifikat kita minta sebagai jaminan, buat jaminan missal angsurannya nanti macet, kita pasang hak tanggungan juga di sertifikatnya”*

Hal yang sama juga diungkapkan oleh bapak endratma selaku nasabah pembiayaan kpr indensya pada wawancara sebagai berikut:

*“nggih mas sertifikat tanah saya niku disimpen bank, niku kan dingge jaminan mas, missal kulo mboten mbayar nopo minggat ngonten”*

Sedangkan untuk status kepemilikan rumah mas kiki dalam wawancara menyatakan sebagai berikut:

*“kepemilikan rumah ini ya sepenuhnya punya nasabah cuman ya kita simpen sertifikatnya sama kaya pembiayaan murabahah sama musyarakah tadi nanti pas lunas ya kita balikin”*

Disisi lain sertifikat yang disimpan oleh bank diberi hak tanggungan sehingga bank mempunyai wewenang untuk menggunakan sertifikat tersebut, dan ada kemungkinan juga bila ada oknum dalam bank tersebut yang menyalahgunakan sertifikat tersebut untuk kepentingan pribadi. Artinya status kepemilikan tersebut masih belum sepenuhnya milik nasabah karena bank masih memiliki wewenang atas rumah tersebut dan nasabah dibatasi wewenangnya dengan APHT untuk mengelola rumah tersebut dengan maksimal. Hal tersebut yang penulis rasa menarik untuk diteliti lebih dalam mengenai status kepemilikan rumah dalam pembiayaan *istishna*.



**Tabel 4.1**  
**Reduksi Data dengan Triangulasi**

No	Tema	Keterangan
1	Meknisme pembiayaan kpr dengan akad <i>murabahah</i>	<p>“jadi proses awalnya itu kita wawancara sama nasabah, nanti dari wawancara itu sekilas kita bisa tau kemampuan nasabah bayar angsuran itu, nanti ya kita kasih tau dulu tentang pembiayaan ini kalo missal nasabahnya cocok trus juga setuju sama persetujuan kita, nanti nasabah isi formulir pembiayaan trus ya nasabah kita kasih waktu buat memenuhi data data yang kita butuhkan kayak fotocopy akte, fotocopy kk, ktp, slip gaji, surat keterangan bekerja sama dokumen dokumen lain lah, Terus nanti kita ngechek data data nasabah yang dikasih ke kita, itu nanti bagiannya mbak farida itu bagian analis yang verifikasi dokumennya, dichek bi cheking juga kalo bi chekingnya nanti aman nggak black list atau kredit macet gitu misal ya bisa dilanjutkan” (informan 1)</p> <p>“oke dek, jadi itu nanti awalnya wawancara sama cfs ya mas mas sama mbak mbak yang di depan itu, di wawancara itu nanti dijelasin detail pembiayaannya sama cfs, kalo nasabah sepakat trus merasa cocok sama pembiayaan itu ya trus nanti nasabah dikasih waktu buat ngasih ke kita data data yang kita minta ada banyak itu yang nanti masuk di dossier itu dek nah itu, trus kalo udah di kumpulin datanya nanti dari cfs kasih ke analis buat dianalisis kebenaran datanya itu sama bi cheking juga,</p>

	<p>tau kan bi cheking?. Lanjut terus kalo udah cocok datanya aman ya baru nanti bias dilanjutkan pembiayaannya” (informan 2)</p> <p>“dulu itu saya kesana mas, trus wawancara sama cs-nya, ditanyain banyak itu, dijelaskan detail sama csnya, saya terus ngrasa cocok yaudah saya ambil rumahnya, jadi saya ngasih fotocopy fotocopyan banyak ke banknya itu mas” (informan 3)</p> <p>“nanti diliat dari gajinya trus tanggungannya apa aja, trus juga suaminta atau istrinya kerja apa gajinya berapa gtu diliat kalo dinilai mampu bayar angsurannya baru nanti lolos datanya, terus nanti di putuskan buat disetujuiin apa nggak itu nanti di rapat komite. kalo udah disetujui nanti baru akad, nanti akadnya di belakang itu kalo tiap jumat rame rame di belakang itu hlo, nah nanti kalo udah akad tanda tangan udah baru realisasinya, tapi belom selesai nanti masih kita pantau lagi sama mas suryo (Bagian CWO)” (informan 1)</p> <p>“nanti kalo udah lolos dari analis baru nanti di tentuin di setujui apa enggaknya, kalo di setujui ya lanjut nanti nasabah dateng kesini lagi buat akad. Hbs itu baru direalisasikan pembiayaannya” (informan 2)</p> <p>“nggih mas habis itu (menyerahkan data) nunggu dulu mas sekitar seminggu, terus saya dikabarin katanya data saya lolos gitu terus disuruh kesana lagi saya mas, buat akad gtu katanya” (informan 3)</p>
--	--

		<p>“realisasinya itu nanti nasabah harus udah nyerahin semua data data diri ya data data semuanya lah yang kita minta, nanti nasabah itu juga wajib buka rekening disini, trus terakhir ya bayar dp-nya nanti, kalo itu udah semua baru bias realisasi” (informan 1)</p>
2	<p>Mekanisme pembiayaan dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i></p>	<p>“kalo yang kpr hitz sebenarnya hampir sama sih kaya <i>murabahah</i> tadi ya nasabah ke cfs dulu trus kalo cocok sama produk kita nanti isi formulir terus pulang dulu nglengkapin data data yang kita minta kalo udah dikasih kita nanti dicek sama mas mas dan mbak mbak analis itu, kaya bi cheking dan lain lain. Kalo ga ada masalah ya nanti lanjut” (informan 1)</p> <p>“nggih dulu saya sama suami saya cari rumah mas, pas sudah dapat ya saya sama suami ke bank untk minta pembiayaan kpr hitz ini, yaudah mas saya ngisi formulir terus balek rumah ngumpulin persyaratannya itu apa aja, habis itu aja kita nunggu koyoke hampir semingguan mas dulu itu katanya di periksa dulu sama banknya” (informan 4)</p> <p>“mekanisme pengajuannya sama sih dek kayak <i>Murabahah</i> tadi, cuma nanti bedanya di status kepemilikannya, eh nanti analisisnya juga beda sih dek sama <i>murabahah</i> tadi nanti nasabah itu dianalisis dulu pake sla, sla itu service level agreement biasanya jangka waktu buat analisisnya sih 5-7 hari ya dek ya sekitar segituan lah, nanti ada analisis kuantitatif sama kualitatif, kalo kuantitatif itu</p>

		<p>nanti analisis sanggup nggak nasabah itu bayar, agunannya bahkan juga kemauan membayarnya juga di analisis, trus kalo kualitatif itu nanti generalnya kondisi pemohon pembiayaan nanti ada 7p sama 6c” (informan 2)</p> <p>“nah nanti bedanya sama <i>murabahah</i> tadi kalo <i>murabahah</i> tadi kan objek pembiayaannya (rumah) kan dari kita kalo <i>musyarakah mutanaqisah</i> ini yang cari rumahnya nasabah itu sendiri, terus karena itu dari nasabah sendiri maka dari kita perlu nih ngecek/survey lokasi, trus kalo udah kita survey kita appraisal rumahnya itu tu nanti menghitung harga rumahnya biar nanti pembiayaannya kita sesuaikan sama hasil appraisal rumah itu tadi, udah terus nanti keluar sp3” (informan 1)</p>
3	Mekanisme pembiayaan kpr dengan akad <i>istishna</i>	<p>“produk dari kita yang pake akad <i>istishna</i> ada, namanya KPR indensya, ya sesuai dengan namanya jadi itu nanti inden , jadi sudah ada tanah nah nanti pembiayaan membangun rumahnya itu dari kita gtu, developernya juga dari kita” (informan 1)</p> <p>“<i>istishna</i> itu kpr indens namanya, sesuai kan yak arena <i>istishna</i> kan konsepnya pesan/inden, kalo kpr inden ini nanti kita cuman bantu bangun rumahnya, tapi nggak cuman gtu ada juga yang buat beli ruko, atau apartement bahkan” (informan 2)</p> <p>“<i>istishna</i> ini tahap pertamanya itu pemberkasan dulu isi formulir, fotocopy data dirinya ktp, kk, slip</p>

		<p>gaji juga kita minta, sama surat keterangan bekerja juga kita minta, itu pemberkasan nah setelah pemberkasan kayak biasanya dianalisis sama analis bi cheking pasti, nah nanti yang wawancara ini beda nanti ada timnya sendiri namanya rakomdit kepanjangannya itu (rapat komisi pemutus kredit)” (informan 1)</p> <p>“<i>istishna</i> ya sama kayak akad akad tadi dek, ya dating kesini isi formulir trus ngumpulin persyaratan persyaratan, trus dianalisis trus wawancara sama rakomdit” (informan 2)</p> <p>“ini juga beda nanti karna kan tanahnya itu punya nasabahnya jadi nanti harus ada clearance biasanya kalo bahasa kita itu intip sertifikat dek, jadi itu nanti dicek sertifikat itu sedang digunakana apa enggak, trus bayar pajak apa nggak karna kan ini transaksi keuangan ya jadi emang wajib bayar pajak. Dichek nya di notaris sama di bpn, calo udah clear baru bias lanjutkan bayar dp nanti” (informan 2)</p> <p>“itu nanti ada clearance notaris itu nanti buat ngecek sertifikat itu diagunkan apa enggak, bayar pajak apa enggak, missal pajak pembeli itu nanti ada bphtb, trus pajak pembeli. Habis itu sertifikat dicek di bpn itu chek keaslian sertifikat itu trus kalo udah itu nanti bias bayar pajek di kantor pajak trus kalo udah dapet validasi pajak nasabah bias bayar dp rumahnya itu” (informan 1)</p> <p>“nanti ada 4 kali pencairannya itu</p>
--	--	--

		<p>40%,40%,10% bah pas tahap ketiga ini nanti kalo bast-nya udah ada udah bias serah terima kunci, trus yang terakhir sisanya itu nanti pelunasan sama diserahkan dokumen dokumen legalnya” (informan 1)</p> <p>“nanti ada tahap tahapnya itu tahap pertama itu 40% trus tahap kedua juga 40% terus tahap ketiga 10 persen trus terakhir juga 10 persen, nanti sertifikat sama dokumen dokumen lain itu dikasihkannya pas lunas” (informan 2)</p> <p>“mengke caire nggih enten prosese mas nek mboten salah, enten petang tahap nah sak ilinge kulo mengke kunci mpun saget kulo beto nek mpun pencairan tahap tigo, mengke nek sertifikat kalih dokumen dokumen liyane nek mpun lunas nembe saget kulo beto” (informan 6)</p>
4	<p>Status kepemilikan rumah pada pembiayaan kpr dengan akad <i>murabahah</i></p>	<p>“kalo di sini kpr <i>murabahah</i> ada 2 sebenarnya yang pertama itu kpr flpp itu kpr yang dapet subsidi dari pemerintah, biasanya ada kriteria khususnya trus yang kedua itu ada kpr platinum itu yang kpr biasa tanpa subsidi. Sebenarnya kalo kita akad <i>murabahah</i> itu nggak murni <i>murabahah</i> ya jadi itu kita juga pake <i>wakalah</i> jadi namanya akadnya itu biasanya disebut Murabahah bil <i>wakalah</i>, jadi kan kalo Murabahah cuman 2 pihak ya nasabah sama developer nah <i>wakalah</i> ini gunanya buat kita yang ngewakili nasabah” (informan 1)</p> <p>“untuk kpr yang menggunakan akad <i>Murabahah</i> di kita itu ada 2 dek, bedanya cuma yang satu subsidi satunya lagi non-subsidi</p>

		<p>gtu” (informan 2)</p> <p>“jadi nanti sertifikatnya itu kita simpen kalo belum lunas, nanti kita pasang ht, biar kita bisa gunakan misal nanti nasabah bermasalah, ya buat jaminan lah ke kita, nanti kalo udah lunas baru kita hapus itu hak tanggungnya, baru kita kasih ke nasabah” (informan 1)</p> <p>“sertifikat itu memang atas nama nasabah karena kan emang milik nasabah tapi bank menyimpan sertifikat itu harus ada nih yang buat bank punya hak katas sertifikat itu, nah itu namanya ht atau hak tanggungan jadi nanti dengan adanya itu di sertifikat bank jadi punya hak atas sertifikat itu, biasanya kan nasabah yang bermasalah missal sudah dibantu tapi masih belum bisa ya kita lelang itu dengan adanya hak tanggung itu kita bisa lelang sertifikatnya walaupun atas nama nasabah gtu dek, kalau semisal itu tanpa hak tanggungan tadi ya bank nggak bias lelang sertifnya itu gtu, nah terus kalo misalnya nanti udah lunas nih itu ada namanya roya jadi itu buat melepas hak tanggungan itu tadi jadi bank udah nggakpunya ha katas sertifikat itu karena udah lunas nasabahnya” (informan 2)</p> <p>“sertifikatnya tesih disimpan bank, nggih saya kalau butuh imb atau sertifikat biasanya minta ke bank nanti dikasih fotocopyane mawon mas” (informan 4)</p> <p>“nasabah nggak boleh nyewain rumahnya, renovasi juga nggak boleh, misal mau di renovasi ya</p>
--	--	---

		<p>nunggu lunas dulu baru boleh, cuman ya nggak semengikat itu, bisa dibicarin juga misal nasabahnya pengen renovasi asal nggak berlebihan ya kita setuju” (informan 1)</p> <p>“nyewakne mboten angsal mas, tapi misal cuma nambah mbangun apa gitu bisa dibicarakan kata masnya dulu waktu akad” (informan 4)</p>
5	Status kepemilikan rumah pada pembiayaan kpr dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>	<p>“status kepemilikan <i>musyarakah mutanaqisah</i> ya, jadi itu kan istilahnya kerjasama gitu antara nasabah sama bank buat punya barang atau asset, nanti kerjasama ini salah satu pihaknya mengurangi hak miliknya sedangkan pihak lainnya nanti bertambah hak miliknya” (informan 1)</p> <p>“untuk produk yang menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> kita ada kpr hitz dek, dimana nanti model pembiayaannya itu nanti rumah itu jadi punya nasabah dan bank masing masing punya porsi sendiri, nanti porsi kepemilikannya waktu akad itu udah di sepakati bersama, jadi gini dek pada saat akad itu bank dan nasabah sepakat bahwa agunan kpr tersebut disewakan kepada nasabah. Jadi nasabah punya kewajiban membayar sewa setiap bulannya kan, nah dengan pembayaran sewa itu nanti keppemilikannya nasabah akan bertambah gitu” (informan 2)</p> <p>“sama kayak <i>murabahah</i> tadi kita juga simpan semua dokumen dokumennya trus kita kasih ht tujuannya juga sama buat jaminan missal nasabah wan-prestasi”</p>



		<p>(informan 1)</p> <p>“dokumen dokumen kita simpan dek sebagai jaminan ya kita pasang ht juga nanti kalo udah lunas kan udah 100% jadi punya nasabah baru kita roya” (informan 2)</p>
6	Status kepemilikan rumah pada pembiayaan kpr dengan akad <i>istishna</i>	<p>“pembiayaan ini konsepnya kan inden gtu ya atau mesen buat dibangun rumah gtu, kan itu tanahnya emang punya nasabah itu jadi kita cuman bangunin rumahnya aja” (informan 1)</p> <p>“pada pembiayaan ini kita kan memenuhi pesanan nasabah, <i>istishna</i> itu kan pesan ya, nah kita itu memenuhi pesanan nasabah buat bangunin rumah diatas tanah nasabah” (informan 2)</p> <p>“rumahnya itu masa pengerjaannya 6 bulan trus nanti pencairannya 4 tahap tahap pertama itu nanti 40% dulu itu buat pondasinya nanti, terus 40% lagi itu nanti buat naik kea tap, trus 10% itu ntar kuncinya, trus terakhir 10% lagi pelunasan nanti semua dokumen dokumennya kita kasih ke nasabah“ (informan 1)</p> <p>“tapi tetap sertifikat kita minta sebagai jaminan, buat jaminan missal angsurannya nanti macet, kita pasang hak tanggungan juga di sertifikatnya” (informan 2)</p> <p>“nggih mas sertifikat tanah saya niku disimpen bank, niku kan dingge jaminan mas, missal kulo mboten mbayar nopo minggat ngonten” (informan 5)</p>

		“kepemilikan rumah ini ya sepenuhnya punya nasabah cuman ya kita simpen sertifikatnya sama kaya pembiayaan <i>murabahah</i> sama musyarakah tadi nanti pas lunas ya kita balikin” (informan 1)
--	--	--

Sumber: data hasil wawancara yang diolah penulis (2022)

## 4.2 Pembahasan

### 4.2.1 Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad *Murabahah* di Bank BTN Syariah kc Surakarta

Pertama-tama, calon nasabah yang membutuhkan pembiayaan untuk barang elektronik, furniture, dan rumah tangga lainnya, datang ke Bank BTN Syariah KCP Surakarta untuk mengajukan dokumen permohonan pembiayaan Produk Multimanfaat. Setelahnya pihak bank akan mewawancarai nasabah dan memverifikasi setiap berkas yang diberikan oleh nasabah tersebut. Setelah wawancara dan verifikasi selesai, pihak bank akan menganalisa setiap berkas yang telah diserahkan oleh nasabah untuk menentukan apakah nasabah tersebut berhak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Secara umum, prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5 C, yaitu:

1. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah mengambil pinjaman.
2. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. *Capital* artinya besarnya modal yang dibutuhkan peminjam.
4. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak. Dalam tahap ini apabila perlu, pihak bank akan mengutus perwakilan ke lapangan untuk observasi kebenaran dari data tersebut, bisa berupa observasi kegiatan usaha yang digeluti calon nasabah dan lain-lain.

Setelah proses analisa selesai, maka pihak bank akan memutuskan apakah dokumen permohonan tersebut diterima atau ditolak. Proses pengajuan

sampai keputusan ini dilakukan kurang lebih dalam waktu 3 (tiga) hari. Perlu diketahui, Jaminan yang dapat diterima oleh bank BTN Syariah KC Surakarta salah satunya ialah Deposito, sertifikat rumah, BPKB mobil dan lain-lain.

Besarnya pembiayaan yang dapat diajukan pada produk multimanfaat adalah mulai dari Rp. 5.000.000,00 sampai dengan Rp. 200.000.000,00 dengan jangka waktu pembayaran sampai 10 tahun. Keuntungan atau margin yang ditetapkan Bank BTN Syariah KC Surakarta sendiri berjumlah kurang lebih sekitar 8% - 9% pertahun. Apabila 9% pertahun maka keuntungan yang diperoleh perbulannya ialah 0.75% perbulan. Jika besar pembiayaannya adalah Rp. 30.000.000,00 dengan 9% margin yang ditetapkan selama 2 tahun (24 bulan). Maka perhitungannya adalah sebagai berikut:

1. Harga pokok : Rp. 30.000.000,00
2. Margin yang ditetapkan dan disepakati : Rp. 5.400.000,00
3. Total kewajiban nasabah : Rp. 35.400.000,00
4. Uang muka : Rp. 0
5. Angsuran perbulan : Rp. 1.475.000,00
6. Jangka waktu : 24 bulan (2 tahun)

Selanjutnya adalah pembelian barang yang dijadikan objek akad. Apabila menggunakan sistem reimburse, maka pihak bank akan mewakili kepada nasabah untuk membeli barang yang akan diakadkan, pembelian barang ini tidaklah menggunakan dana yang diberikan oleh bank, namun menggunakan uang dari nasabah itu sendiri atau meminjamnya dari pihak lain. Dalam hal ini uang pembelian barang tersebut menjadi tanggung jawab nasabah untuk mencarinya.

Setelah barang didapatkan, maka pihak nasabah wajib membawa bukti pembelian barang tersebut berupa kwitansi pembelian beserta foto barang yang telah dibelinya. Setelah itu barulah nasabah dan bank melaksanakan akad *murabahah*. Pada saat akad, disebutkan beberapa kesepakatan yang ditentukan, berupa harga beli barang, margin yang

diperoleh bank, jangka waktu pembayaran, dan lain-lain. Dana pembiayaan dari bank sendiri bisa cair atau bisa diserahkan kepada nasabah ketika akad *murabahah* telah dilaksanakan. Kemudian dana pembiayaan dari bank tersebut bisa digunakan untuk menutupi uang yang telah dipakai nasabah sebelumnya. Barulah selanjutnya nasabah wajib mengembalikan dana pembiayaan multimanfaat beserta margin keuntungan kepada bank secara angsuran sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

#### **4.2.2 Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank BTN Syariah KC Surakarta**

Penjelasan mekanisme dan alur pengajuan pembiayaan KPR dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

- 1) Pertama, nasabah datang ke Bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan dan ke bagian *consumer financing service* untuk mengetahui secara jelas objek, harga KPR, biaya administrasi dan lain lain dengan simulasi KPR HITS di bagian CFS (direkomendasikan atau tidak direkomendasikan).
- 2) Jika nasabah setuju, maka nasabah diminta untuk melengkapi berkas yang diperlukan bank dan mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan datang kembali ke Bank untuk menyerahkan berkas permohonannya, jika nasabah dianggap baik akan langsung diwawancara dengan sebelumnya dilakukan pengecekan BI *Checking/ SLIK* OJK dan DISDUKCAPIL, jika data dari BI *Checking* nasabah dianggap memenuhi syarat maka bisa dilakukan wawancara langsung.
- 3) Setelah itu, data nasabah akan dianalisa oleh analis consumer dengan SLA (Service Level Agreement) jangka waktu 5 hari analisa dokumen. Proses analisa yang dilakukan sendiri menggunakan beberapa metode analisa, seperti:

- a. Analisa kuantitatif
  - a) Kemampuan membayar nasabah pembiayaan.
  - b) Kemauan membayar nasabah pembiayaan.
  - c) Keandalan agunan.

- b. Analisa kualitatif

Keseluruhan kondisi pemohon Pembiayaan, lingkungan bisnis dan faktor lain sebagai tambahan untuk hasil *scoring* dan alasan-alasan khusus pemberian Pembiayaan. Termasuk didalamnya penilaian terhadap aspek 7p dan 6c.

- a) *Personality*, menilai tentang kepribadian atau tingkah laku nasabah pembiayaan.
- b) *Party*, mengklasifikasikan nasabah berdasarkan modal, loyalitas dan karakter.
- c) *Prospect*, menilai usaha nasabah dimasa datang apakah untung atau rugi.
- d) *Purpose*, mengetahui tujuan nasabah mengajukan pembiayaan.
- e) *Payment*, mengukur bagaimana cara dan darimana saja sumber pengembalian pembiayaan nasabah.
- f) *Profitability*, menganalisis bagaimana nasabah dalam mencari laba atau keuntungan bagi usahanya.
- g) *Protection*, mitigasi agar menjaga pembiayaan yang telah diberikan tetap lancar sampai dengan lunas.

Selain dari ketujuh aspek diatas Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah juga memperhatikan aspek 6c dalam menganalisa pembiayaan yang akan diberikan.

- a) *Character*, meneliti riwayat hidup calon nasabah, meneliti reputasi calon nasabah di lingkungan usahanya, meminta *bank to bank information* (IDEB).
- b) *Capital*, menilai terkait jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah.

- c) *Capacity*, yaitu menilai terkait kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan.
  - d) *Collateral*, menilai terkait dengan barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan atau jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya.
  - e) *Condition of economy*, yaitu menilai terkait situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran pembiayaan calon nasabah.
  - f) *Constraint*, yaitu terkait hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu.
- 4) Setelah dianalisis Bank akan melakukan OTS terhadap objek yang akan dibiayai untuk memastikan kebenaran objek yang akan dibiayai. Hal ini dilakukan dalam melakukan survey lokasi seperti melihat keberadaan KPR yang akan dibiayai, memotret lokasi dan kemudahan akses ketempat umum seperti pasar, sekolah, minimarket dan lain sebagainya yang kemudian Bank akan membuat LPA (Laporan Penilaian Akhir) terkait KPR yang akan dibiayai.
  - 5) Setelah itu bank akan melakukan order *appraisal* untuk menilai harga dari KPR yang akan dibiayai sehingga menjadi pertimbangan bagi Bank untuk menentukan berapa besar plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah.
  - 6) Setelah dokumen dianalisa dan memenuhi persyaratan untuk dibiayai, selanjutnya akan dilakukan review atas usulan pembiayaan apakah pembiayaan diterima atau ditolak.
  - 7) Setelah itu surat keterangan (diterima atau ditolak) akan dicetak dan

dikirimkan kepada nasabah dalam bentuk SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan).

- 8) Selanjutnya pihak Bank BTN Syariah dan nasabah akan melakukan akad sebagai perjanjian pembiayaan tersebut ditempat yang telah ditentukan yang juga dihadiri oleh developer dan pihak notaris yang juga akan menjelaskan kepada nasabah mengenai rumah dan aspek-aspek hukumnya.

#### **4.2.3 Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad *Istishna'* di Bank BTN Syariah KC Surakarta**

Penjelasan mekanisme dan alur pengajuan pembiayaan KPR dengan Akad *Istishna'*

1. Pemberkasan atau pengumpulan berkas untuk persyaratan pengajuan pembiayaan KPR BTN Indent, seperti :
  - a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
  - b. Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP, KK, AKTA NIKAH)
  - c. Menyerahkan copy slip keterangan gaji.
  - d. Menyerahkan copy SK pegawai atau keterangan kerja dari perusahaan .Menyerahkan copy izin usaha untuk wiraswasta (akte pendirian, domisili usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).
2. Proses *BI Checking*: proses *BI checking*, yakni melihat pinjaman nasabah pada bank lain terlebih dahulu, apabila si calon nasabah pembiayaan lancar dalam membayar pinjamannya maka menjadi pertimbangan untuk bank dalam memberikan pembiayaan.
3. Wawancara di lakukan Bank BTN Syariah dengan Nasabah Calon Pembiayaan, kami selaku bank BTN Syariah mempunyai Tim khusus yang akan kami kirim untuk melakukan tugas wawancara,

yaitu Tim Rakomdit (Rapat Komisi Pemutus Kredit).

4. Analisa bank (dengan prinsip 5C/ pengecekan legalitas dan agunan calonnasabah pembiayaan.
  - a. Keluarnya surat SP3K.
  - b. Persiapan akad, *Clearance* BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan pembayaran pajak penjual dan pembeli
  
5. Pengecekan legalitas maksudnya disini adalah sudah lengkap atau belumnya,cek legalitasnya aja sertifikatnya sudah pecah atau belum atau masih induk boleh melakukan akad pembiayaan tapi dengan syarat developernya harus sudah PT bukan perorangan lagi. Proses *clearance* notaris yaitu intip sertifikat,dalam artian pihak bank harus mengetahui sertifikatnya sedang diagunkanatau tidak, kemudian bayar pajak , kalau rumah sudah jadi sertifikat sudah keluar kemudian wajib bayar pajak, karena setiap transaksi itu yang terdaftar karena akad itu sama saja dengan transaksi keuangan itu harus wajib bayar pajak. Setiap transaksi yang tercatat Negara itu wajib bayar pajak. Pajak pembeli (calon nasabah pembiayaan) meliputi: BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), Pajak pembeli, Balik nama sertifikat Kemudian sertifikat dicek ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), jika sertifikat tersebut sudah jadi, maka sudah bisa bayar pajak di kantor pajak,dapat validasi pajak ,kemudian nasabah membayar DP atau Uang muka untuk rumah. Untuk tahap pencairan pembiayaannya bertahap sebanyak 4 kali pencairan, yaitu tahap 1 : 40 % , tahap 2 : 40 % dan tahap 3 : 10 % jika sudah ada berita serah terima acara, serah terima kunci dapat dilakukan saat pencairan tahap 3, dan unit rumah dari developer ke nasabah itu sudahbisa sisanya 10 % terakhir adalah legalitasnya.



#### 4.2.4 Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Dengan Akad *Murabahah* di Bank BTN Syariah kc Surakarta

Dalam pembiayaan kpr syariah yang menggunakan akad *murabahah* di bank btn syariah kc Surakarta menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, akad wakalah disini digunakan karena rumah dari developer dibeli dengan dana dari bank sehingga diperlukan akad *wakalah* untuk mewakili nasabah. Dalam akad *murabahah*, sertifikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan telah menjadi nama nasabah sejak dilakukannya akad, meskipun begitu sertifikat tersebut akan disimpan oleh bank dan akan diberi hak tanggungan pada sertifikat tersebut sebagai jaminan. Kemudian sertifikat tersebut akad diserahkan dan dilepas hak tanggungannya ketika nasabah telah melakukan pelunasan pembiayaan tersebut. Meskipun sertifikat tersebut atas nama nasabah akan tetapi bank memiliki perlindungan hukum dengan adanya hak tanggungan. Perlindungan hukum bank tercantum dalam APHT. Isi dari apht tersebut adalah sebagai berikut:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.

- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e. janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- g. janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- h. janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- j. janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
- k. janji mengembalikan sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (pemberi hak tanggungan), kecuali jika diperjanjikan lain.

Dengan adanya hak tanggung pada sertifikat, bank memiliki wewenang untuk melakukan tindakan pada rumah tersebut apabila nasabah melakukan

wan-prestasi, bahkan bank memiliki wewenang untuk membatasi nasabah dalam pengelolaan rumah. Disisi lain kekuatan hukum bagi nasabah tidak dapat diabaikan karena dengan adanya wewenang bagi bank untuk dapat menggunakan sertifikat tersebut tentu ada kemungkinan untuk diselewengkan oleh lembaga maupun oknum.

Seperti kasus yang terjadi pada 3 agustus 2020 terjadi aksi damai warga perumahan violet garden bekasi yang menuntut sertifikat rumahnya pada bank bri dan bank btn. Penyebabnya adalah sertifikat yang belum diberikan kepada nasabah sejak 2009 dan 2010 lalu yang berjumlah sekitar 357 kepala keluarga (<https://abangwawa.com/kasus-kpr-bri-dan-btn-sertifikat-bodong/>).

Nasabah pada dasarnya mendapat perlindungan hukum yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan konsekuensi logis terhadap pelayanan jasa perbankan. Pelaku usaha jasa perbankan oleh karenanya dituntut untuk:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikan
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- d. Menjamin kegiatan usaha perbankannya berdasarkan ketentuan standar perbankan yang berlaku

Tuntutan diatas merupakan hal yang wajar dalam rangka menjalankan kehati-hatian di bidang jasa perbankan, para pelaku usaha perbankan memang harus mempunyai integritas moral yang tinggi. Bank Indonesia selaku bang sentral dan bertugas untuk mengawasi perbankan di Indonesia juga ikut andil dalam mengatur perlindungan konsumen dengan menerbitkan beberapa peraturan mengenai perlindungan konsumen di antaranya:

- a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/7/PBI 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah
- b. Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5/PBI 2006 tertanggal 30 Januari 2006 tentang Mediasi Perbankan yang ditindaklanjuti dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 8/14/DPNP.

Menurut hukum yang berlaku di Indonesia, nasabah merupakan pemilik sah dari rumah tersebut namun karena sifatnya rumah tersebut dijaminkan kepada bank atas pembiayaan *murabahah* yang telah dilakukan, maka yang digunakan oleh pemilik rumah selama pelunasan belum selesai adalah hak kemanfaatan barang tersebut.

Sedangkan kepemilikan Allah SWT adalah pemilik dari segala sesuatu karena Dia Yang Maha Menciptakan. Kemudian setelah itu, barulah terjadi proses pengamanatan kepada manusia, baik secara individu atau umum (Anggesti, 2011), cara pemilikan harta dalam Islam pada pembiayaannya ini adalah Melalui suatu transaksi (*uqud*) dengan pihak lain (Nasrun Haroen, 2007).

Para ulama juga membagi hak milik kebendaan (harta) dalam 3 bentuk, yaitu sebagai berikut.

- a. Harta yang boleh dimiliki dan dijadikan dalam penguasaan seseorang secara khusus (hak milik).
- b. Harta yang sama sekali tidak boleh dijadikan milik pribadi, yaitu apa yang dominan menjadi kepentingan umum, seperti laut dan sungai.
- c. Harta yang boleh dimiliki apabila terdapat dasar hukum yang memperbolehkannya, seperti harta wakaf yang biaya pemeliharannya melebihi harta itu sendiri, sehingga dapat dihibahkan atau dijual (Ali Hasan, 2003).

Berdasarkan pendapat para ulama diatas pembiayaan ini termasuk dalam kategori harta yang boleh dimiliki dan dijadikan dalam penguasaan seseorang secara khusus (hak milik).

Ditinjau dari bentuk kepemilikan rumah dalam pembiayaan ini adalah hak milik tidak sempurna (*al milk an naqish*). Karena meskipun sertifikat atas nama nasabah namun bank mempunyai wewenang untuk membatasi nasabah dalam mengelola rumah. Penguasaan manfaat ini dapat terjadi karena sebab pinjam meminjam (*al-i'arah*). Dimana nasabah sebagai kreditor dan bank sebagai debitor sehingga rumah tersebut dijaminan atas transaksi pinjam meminjam tersebut.

#### **4.2.5 Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank BTN Syariah KC Surakarta**

Pada pembiayaan kpr dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di btn syariah kc Surakarta status kepemilikan rumah menjadi milik 2 pihak yaitu pihak bank dan nasabah, dengan proporsi sebanding dengan modal yang dikeluarkan untuk pengadaan rumah. Meskipun kepemilikan rumah merupakan milik bank dan nasabah pada sertifikat hanya tercantum nama nasabah sebagai pemilik dari rumah tersebut, hal tersebut bertujuan untuk menghindari *double transaction*. Dengan demikian secara hukum hanya nasabah saja yang merupakan pemilik sah atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Hal ini dapat menimbulkan kerancuan karena pada pelaksanaannya rumah tersebut dibebani dengan hak tanggungan, sebagai jaminan untuk pelunasan nasabah untuk mengambil alih porsi kepemilikan bank pada rumah tersebut, bank berada dalam 2 posisi yang berseberangan yaitu sebagai pemberi hak tanggungan dan sebagai pemegang hak tanggungan. Sehingga apabila rumah tersebut dilelang oleh bank ketika nasabah melakukan wanprestasi, hal ini akan menimbulkan kerancuan karena bank bertindak sebagai penjual juga bertindak sebagai pemilik barang.

Dalam sudut pandang islam dilihat dari cara kepemilikannya yaitu melalui transaksi (*uqud*) dengan pihak lain yaitu bank (harun, 2007). Selanjutnya berdasarkan hal milik kebendaan objek pembiayaan tersebut merupakan harta yang boleh dimiliki dan dijadikan dalam penguasaan seseorang secara khusus (hak milik).

Selama nasabah belum melunasi angsuran kepada bank maka status hak kepemilikan nasabah adalah hak kepemilikan tidak sempurna (*al milk an naqish*) karena hak kepemilikan tersebut dapat digugurkan pihak lain (bank) ketika nasabah wanprestasi, status kepemilikan rumah tersebut baru akan menjadi kepemilikan yang sempurna ketika nasabah sudah melunasi angsuran sehingga hak kepemilikan nasabah tidak lagi dapat digugurkan karena hak tanggungan sudah tidak lagi terdapat dalam sertifikat nasabah.

#### **4.2.6 Status Kepemilikan Rumah Pada Pembiayaan KPR Dengan Akad *Istishna'* di Bank BTN Syariah KC Surakarta**

pada pembiayaan *istishna'* di bank btn syariah kc Surakarta bank akan memberi pembiayaan berupa pembangunan rumah sedangkan untuk tanah yang akan dibangun rumah merupakan tanah milik nasabah. Tanah milik nasabah tersebut akan dijadikan jaminan oleh bank atas pembiayaan ini, sehingga sertifikat tersebut akan disimpan dan diberi hak tanggungan oleh bank. Dengan begitu sebenarnya resiko yang dapat timbul dalam pembiayaan ini lebih besar dibanding dengan 2 akad sebelumnya. Karena pada 2 akad sebelumnya yang menjadi jaminan adalah objek pembiayaan, sedangkan pada pembiayaan ini jaminan yang digunakan adalah tanah milik nasabah. Hal tersebut patut di waspadai mengingat resiko resiko tersebut dimungkinkan terjadi seperti halnya peristiwa yang dilansir dari detik news pada 2017 lalu di banyuwangi jawa timur, puluhan warga garuda regecy kelurahan boyolangu, kecamatan giri mendatangi bank btn cabang banyuwangi untuk menanyakan keberadaan sertifikat rumah mereka, para warga yang akan melakukan pelunasan ditolak oleh bank btn dengan dalih sertifikat tersebut tidak berada di pihak bank btn

<https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-3758050/warga-datangi-btn-cabang-banyuwangi-pertanyakan-sertifikat-rumah>).

Pada pembiayaan dengan akad *istishna* ' akan ada 4 tahap pencairan sebagai berikut :

- a. tahap yang pertama adalah pencairan sebesar 40% yang meliputi pondasi bangunan.
- b. Tahap kedua adalah pencairan sebesar 40% meliputi naik atap.
- c. Tahap ketiga adalah pencairan sebesar 10% dimana pada tahap ini akan ada penyerahan kunci rumah.
- d. Tahap keempat adalah pencairan sebesar 10% dimana pada tahap ini akan ada pelunasan dan pemberian dokumen dokumen yang berkaitan dengan rumah dan pengembalian dokumen dokumen yang berkaitan dengan tanah, pada tahap ini juga akan dilakukan royalti/ pelepasan hak tanggungan pada sertifikat.

Ditinjau dari sudut pandang islam dilihat dari unsur objek pembiayaan dimana hak dapat dibagi menjadi 3 bentuk sebagai berikut:

- a. *Haqq Maali*, yaitu hak yang berhubungan dengan benda sebagai harta sedangkan *haqq ghairu maali* adalah hak-hak yang tidak terkait dengan materi,
- b. *Haqq shakhsi*, yaitu hak seseorang yang ditetapkan oleh *syara* ' terhadap suatu zat atau benda, sehingga orang tersebut dapat berkuasa penuh untuk menggunakan dan mengembangkan haknya tersebut. Hak milik ini mempunyai sifat istimewa yaitu mengikuti pemiliknya, sekalipun benda tersebut berada ditangan orang lain dan dapat gugur apabila obyek hak (materi) musnah.
- c. *Haqq mujarrad*, yaitu hak yang tidak meninggalkan akibat atau kewajiban baru apapun apabila digugurkan melalui perdamaian ataupun pemaafan, sedangkan *haqq ghairu mujarrad* adalah hak yang apabila digugurkan akan meninggalkan bekas atau kewajiban baru.

- d. *Haq al-Intifa'*, adalah kewenangan memanfaatkan sesuatu yang berada dalam kekuasaan atau milik orang lain, dan kewenangan itu terjadi karena beberapa hal yang disyari'atkan Islam, yaitu pinjam-meminjam, sewa, waqaf, wasiyat manfaat, dan ibahah. Disebut juga dengan *milk al-manfaat ash-shakhsi* (pemilikan manfaat pribadi), karena kelima sebab tersebut. Karena sebab tersebut juga yang membuat *haq al-intifa'* bersifat tidak sempurna (*al-milk an-naqis*, karena hanya memiliki manfaat saja)

Dari pembahasan diatas pembiayaan *istishna* termasuk kedalam *haq al-intifa'* selama proses angsuran berlangsung. Karena selama masa angsuran bank akan memberi hak tanggungan pada sertifikat nasabah sebagai jaminan, dengan adanya hak tanggungan tersebut membuat bank memiliki wewenang untuk menggunakan sertifikat tersebut ketika nasabah wanprestasi.

Selanjutnya jika dilihat dari sudut pandang islam mengenai kepemilikan objek pembiayaan tersebut, objek pembiayaan tersebut masuk dalam kategori *al milk an naqish*) selama proses angsuran, dan ketika sudah lunas kepemilikannya akan berganti menjadi kepemilkam yang sempurna.

**Tabel 4.2**  
**Rekapitulasi Hasil Penelitian**

Tema	Hasil Penelitian	Teori	Keseuaian Hasil Penelitian Dengan teori	
			Sesuai	Tidak Sesuai
Mekanisme pembiayaan	Pertama-tama, calon nasabah	Muhammad Syafi'i Antonio	sesuai	



<p>KPR dengan akad <i>murabahah</i></p>	<p>yang membutuhkan pembiayaan untuk barang elektronik, furniture, dan rumah tangga lainnya, datang ke Bank BTN Syariah KCP Surakarta untuk mengajukan dokumen permohonan pembiayaan Produk Multimanfaat. Setelahnya pihak bank akan mewawancarai nasabah dan memverifikasi setiap berkas yang diberikan oleh nasabah tersebut. Setelah wawancara dan verifikasi selesai, pihak bank akan menganalisa setiap berkas yang telah diserahkan</p>	<p>menjelaskan bahwa <i>murabahah</i> adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, selain itu juga penjual harus memberitahukan harga pokok dari produk yang ia beli (Antonio, 2001).</p>		
---	---	--	--	--

	<p>oleh nasabah untuk menentukan apakah nasabah tersebut berhak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Secara umum, prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5 C. Selanjutnya adalah pembelian barang yang dijadikan objek akad. Apabila menggunakan sistem reimburse, maka pihak bank akan mewakili kepada nasabah untuk membeli barang yang akan diadakan, pembelian barang ini tidaklah menggunakan dana yang diberikan oleh bank, namun</p>			
--	--	--	--	--

	<p>menggunakan uang dari nasabah itu sendiri atau meminjamnya dari pihak lain. Dalam hal ini uang pembelian barang tersebut menjadi tanggung jawab nasabah untuk mencarinya. Setelah barang didapatkan, maka pihak nasabah wajib membawa bukti pembelian barang tersebut berupa kwitansi pembelian beserta foto barang yang telah dibelinya. Setelah itu barulah nasabah dan bank melaksanakan akad murabahah. Pada saat akad, disebutkan beberapa kesepakatan yang ditentukan, berupa</p>			
--	--	--	--	--

	<p>harga beli barang, margin yang diperoleh bank, jangka waktu pembayaran, dan lain-lain. Dana pembiayaan dari bank sendiri bisa cair atau bisa diserahkan kepada nasabah ketika akad murabahah telah dilaksanakan. Kemudian dana pembiayaan dari bank tersebut bisa digunakan untuk menutupi uang yang telah dipakai nasabah sebelumnya. Barulah selanjutnya nasabah wajib mengembalikan dana pembiayaan multimanfaat beserta margin keuntungan</p>		
--	--	--	--

	kepada bank secara angsuran sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.			
Mekanisme pembiayaan KPR dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>	Nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan, nasabah melengkapi berkas permohonan yang diminta oleh bank, data nasabah dianalisa oleh bank meliputi aspek 6c, setelah itu bank akan melakukan survey untuk verifikasi data nasabah, lalu bank akan melakukan appraisal harga rumah, lalu surat persetujuan akan di kirimkan ke nasabah dalam bentuk SP3,	Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang ketentuan <i>musyarakah mutanaqisah</i> diantaranya: 1. Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> terdiri dari akad <i>Musyarakah/ Syirkah dan Bai'</i> (jual-beli). 2. Dalam <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan	sesuai	

	<p>selanjutnya nasabah dan bank akan melakukan ada yang dihadiri oleh developer dan notaris.</p>	<p><i>Musyarakah</i>, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:      Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.      Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.      3. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.      Dalam akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain,</p>		
--	--	---	--	--

		<p>nasabah) wajib membelinya.</p> <p>4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.</p> <p>5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS – sebagai syarik-- beralih kepada syarik lainnya (nasabah).</p>		
<p>Mekanisme pembiayaan KPR dengan akad <i>istishna</i></p>	<p>1. pemberkasan</p> <p>2. Proses BI Cheking</p> <p>3. wawancara</p> <p>4. Analisis Bank dengan prinsip 5C.</p> <p>5. pengecekan legalitas (clerance BPNP).</p> <p>6. pelaksanaa akad.</p>	<p>Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Jual Beli <i>Istishna</i> Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.</p>	sesuai	

		<p>Penyerahannya dilakukan kemudian.</p> <p>Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.</p> <p>Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.</p> <p>Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.</p> <p>Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.</p>		
--	--	---	--	--



<p>Status kepemilikan rumah pada pembiayaan <i>murabahah</i></p>	<p>Status kepemilikan rumah pada pembiayaan KPR Syariah dengan akad <i>murabahah</i>, kepemilikan <i>murabahah</i> secara hukum milik nasabah sejak awal menjadi milik nasabah, meskipun begitu kepemilikan nasabah terhadap rumah tersebut belum sempurna selama masih dalam proses angsuran karena sertifikat rumah masih diikat oleh bank dengan hak tanggungan, sehingga kepemilikan nasabah masih dapat dibatalkan oleh bank ketika nasabah wanprestasi.</p>	<p>Ketentuan Umum Murabahah dalam Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang <i>Murabahah</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank dan nasabah harus melakukan akad <i>murabahah</i> yang bebas riba.</li> <li>2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.</li> <li>3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.</li> <li>4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini</li> </ol>	<p>sesuai</p>	
--	---	--	---------------	--

	<p>Rumah tersebut baru akan menjadi milik nasabah secara sempurna ketika nasabah telah melakukan pelunasan.</p>	<p>harus sah dan bebas riba.</p> <p>5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.</p> <p>6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini</p> <p>7. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.</p> <p>8. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut</p>		
--	---	--	--	--

		<p>pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.</p> <p>9. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.</p>		
<p>Status kepemilikan rumah pada pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i></p>	<p>Status kepemilikan rumah pada pembiayaan KPR Syariah dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>, kepemilikan rumah pada akad ini menjadi milik 2 pihak yaitu bank dan nasabah dengan porsi yang sesuai dengan porsi modal pembelian rumah, kepemilikan bank atas rumah</p>	<p><i>Musyarakah mutanaqisah</i> atau <i>decreasing participation</i> adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan</p>	sesuai	

	tersebut akan berkurang seiring dengan dibayarnya angsuran dan kepemilikan nasabah akan bertambah.	pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil (Antonio, 2001)		
Status kepemilikan rumah pada pembiayaan <i>istishna</i>	Status kepemilikan rumah pada pembiayaan KPR Syariah dengan akad <i>Istishna</i> , pada pembiayaan ini sejatinya bank hanya memberi pembiayaan untuk membangun rumah diatas tanah nasabah, dan sertifikat tanah nasabah akan menjadi jaminan atas pembiayaan ini dan diberi hak tanggungan. Sehingga pada pembiayaan ini	Menurut jumhur ulama bahwa akad <i>istishna</i> merupakan jenis khusus akad salam (akad jual beli pesanan), sehingga syarat syaratnya sama dengan syarat syarat yang berlaku dalam akad salam. Seluruh harga barang yang dipesan harus disepakati di awal akad dan tenggang waktu penyerahan barang harus jelas. Sementara pembayarannya	sesuai	

	<p>memiliki resiko yang paling tinggi dibandingkan 2 pembiayaan sebelumnya. Karena pada pembiayaan selumnya yang dijadikan pembiayaan adalah rumah yang sedang dalam proses untuk dimiliki secara penuh, sedangkan pada pembiayaan ini yang menjadi jaminan adalah tanah milik nasabah itu sendiri.</p>	<p>dapat dilakukan melalui cicilan atau ditanggihkan (zulkifli, 2003)</p>		
--	---	---	--	--

Sumber: Diolah Penulis (2022)

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan yang telah penulis paparkan dalam bab-bab sebelumnya yang mana mengacu pada rumusan masalah yang dimuat dalam bab pertama penelitian ini, maka dalam bab penutup ini penulis akan menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah Cabang Surakarta pada prinsipnya telah sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* diantaranya, akad yang dilakukan bebas dari riba, bank menyampaikan semua hal terkait dengan pembelian rumah, bank menjual rumah kepada nasabah dengan harga pokok ditambah keuntungan dengan jujur, nasabah membayar angsuran dengan jangka waktu yang telah disepakati.
2. Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah Cabang Surakarta pada prinsipnya telah sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* diantaranya, adanya kewajiban masing-masing dari pihak memberikan kontribusi berupa modal, kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan dari bank secara bertahap, bagi hasil diantara nasabah dan bank yang mana bagi hasil yang dimiliki bank sebagai keuntungan bank dan bagi hasil yang didapatkan oleh nasabah dikembalikan kepada bank sebagai pembelian porsi kepemilikan bank atas objek tersebut.
3. Pelaksanaan akad *Istishna* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah Cabang Surakarta pada prinsipnya telah sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 tentang *Istishna* diantaranya, alat bayar diketahui jumlah dan bentuknya, baik

berupa uang, barang, atau manfaat. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan. Dapat dijelaskan spesifikasinya.

4. Status kepemilikan rumah pada pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah*, kepemilikan *murabahah* secara hukum milik nasabah sejak awal menjadi milik nasabah, meskipun begitu kepemilikan nasabah terhadap rumah tersebut belum sempurna selama masih dalam proses angsuran karena sertifikat rumah masih diikat oleh bank dengan hak tanggungan, sehingga kepemilikan nasabah masih dapat dibatalkan oleh bank ketika nasabah wanprestasi. Rumah tersebut baru akan menjadi milik nasabah secara sempurna ketika nasabah telah melakukan pelunasan.
5. Status kepemilikan rumah pada pembiayaan KPR Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, kepemilikan rumah pada akad ini menjadi milik 2 pihak yaitu bank dan nasabah dengan porsi yang sesuai dengan porsi modal pembelian rumah, kepemilikan bank atas rumah tersebut akan berkurang seiring dengan dibayarnya angsuran dan kepemilikan nasabah akan bertambah. Meskipun begitu secara hukum rumah tersebut hanya milik nasabah, hal tersebut bertujuan agar tidak terjadi double transaction. Namun terdapat kerancuan ketika nasabah wanprestasi, karena bank memiliki 2 posisi yang bersebrangan yaitu sebagai pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.
6. Status kepemilikan rumah pada pembiayaan KPR Syariah dengan akad *Istishna*, pada pembiayaan ini sejatinya bank hanya memberi pembiayaan untuk membangunkan rumah diatas tanah nasabah, dan sertifikat tanah nasabah akan menjadi jaminan atas pembiayaan ini dan diberi hak tanggungan. Sehingga pada pembiayaan ini memiliki resiko yang paling tinggi dibandingkan 2 pembiayaan sebelumnya. Karena pada pembiayaan selumnya yang dijadikan pembiayaan adalah rumah yang sedang dalam proses untuk dimiliki secara penuh, sedangkan pada pembiayaan ini yang menjadi jaminan adalah tanah milik nasabah itu sendiri.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diambil sebagaimana disebutkan diatas, saran penulis sampaikan kepada berbagai pihak yakni sebagai berikut:

- Bagi Bank BTN Syariah Cabang Surakarta, melihat dari adanya beberapa kasus penyelewengan sertifikat nasabah pembiayaan KPR yang dilakukan oleh oknum karyawan, seperti kasus yang terjadi pada 3 agustus 2020 yang menimpa 357 kepala keluarga di perumahan violet garden bekasi yang belum menerima sertifikat sejak 2009 dan 2010. Hal tersebut menyebabkan timbulnya kewaspadaan nasabah. Untuk memperoleh kepercayaan nasabah dan mengurangi kewaspadaan nasabah akan terjadinya hal tersebut, pihak bank hendaknya melakukan sosialisasi kepada nasabah terkait perlindungan hukum nasabah yang tercantum dalam undang undang nomer 8 tahun 199 tentang perlindungan konsumen apabila hal tersebut terjadi.
- Bagi nasabah, melihat hasil penelitian yang sudah dilakukan, dapat diketahui bahwa *murabahah* merupakan pembiayaan dengan resiko paling kecil dari *musyarakah mutanaqisah* dan *istishna'*. Selain itu mengenai status kepemilikan rumah *murabahah* adalah pembiayaan yang paling mudah dipahami dan jelas perpindahan kepemilikannya.



## DAFTAR PUSTAKA

- Andriani, F. (2019). **Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)**. *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascaraya, A. (2007). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Azizuddin, I., & Bahri, S. (2021). Implementasi Ta'widh Pada Pembiayaan KPR Studi Kasus Di Bank BTN Syariah Cabang Jombang. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 6 (1), 24. <https://doi.org/10.24235/jm.v6i1.7328>.
- Basyariah, N. (2018). Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 9 (2), 120-133. diperoleh tanggal 21 Januari 2022, pada <https://muqtasid.iainsalatiga.ac.id/index.php/muqtasid/article/view/1965>
- Chrisna, H., Karin, A., & Azwar, H. (2020). Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis & Publik*, 11 (1), 1-11. Diperoleh tanggal 21 Januari 2022, pada <https://jurnal.pancabudi.ac.id/index.php/akuntansibisnisdanpublik/article/view/966/908>
- Dahlan, A. (2014). *Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras.
- Dewan Syariah Nasional (2002) Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN/MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bittamlik*. Jakarta Diperoleh pada tanggal 16 Januari 2022 dari <http://mui.or.id>
- Dewan Syariah Nasional (2000) Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Jakarta Diperoleh pada tanggal 16 Januari 2022 dari <http://mui.or.id>
- Dewan Syariah Nasional (2008) Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.. Jakarta Diperoleh pada tanggal 16 Januari 2022 dari <http://mui.or.id>
- Hanafi, & Hanira. (2012). **Critical Perspectives on Musharakah Mutanaqishah Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges**. Durham University.
- Hidayah, Muhammad. Rizky., Nawawi, Kholil., & Arif, Suyud. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor). *Jurnal Ekonomi Islam*, 9 (1), 1-12. diperoleh pada 17 Februari 2022, pada <https://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei/article/view/1288>
- Huzaimah, P. S. (2017). **Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna dan Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP**

- Syariah Ciputat. Skripsi.** Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Ibrahim, Mohd., Kamarudin, Rosila. (2018). Islam Home Financing Base on Debt: A Riview of Practices of Islamic Bank in Malaysia. *Labuan e-Journal Muamalat and Society*, 12, 43-50. diperoleh tanggal 5 Maret 2022, pada <https://ejournal.iaisyarifuddin.ac.id/index.php/iqtishoduna/article/view/23>
- Irawan, Ahmad. Nana. (2019). **Implementasi Produk Multimandaat Dalam Akad Murabahah (Studi Kasus di BTN Syariah KCP Serang).** Skripsi (tidak dipublikasikan) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin. Banten.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Kurniawan, A., & Inayah, N. (2013). Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah : Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah. *Equilibrium*, 1 (2), 279-301. diperoleh tanggal 2 januari 2022, pada <https://moraref.kemenag.go.id/documents/article/97406410605836939>
- Ningsih, D. L. (2017). **Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad Istishna' pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat.** Skripsi (tidak dipublikasikan). Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Nur, I. M., Iskandar, A. S., & Suhendri, M. I (2020). Murabahah Contract: Implementation on House Ownership Financing Products (KPR) at BNI Syariah Bank KC Palopo. *Pinisi Business Administration Review*, 2 (2), 141-148. diperoleh pada tanggal 4 Maret 2022, pada <https://ojs.unm.ac.id/PBAR/article/download/25608/12839>
- Mualim., Agustine, Hendra., & Hariyani., Annisa (2021). Islamic Law Implementation of Murabahah Bil Wakalah on Multi-Purpose Product. *Journal of Applied Business, Taxation and Economics Research*, 1 (2), 193-204. diperoleh tanggal 5 Maret 2022, pada <https://equatorscience.com/index.php/jabter/article/view/18/28>.
- Munir, M., Addina, A. N., & Mahmudah, A. (2015). Implementasi Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. *Proceedings International Conference On Islamic Economics and Business Strengthening Islamic Economics in Facing AEC*, 25
- Nurdiani, T. W. (2021). Case Study: Risk Analysis in Implementation of Istishna Buying on Home Ownership Loans Financing Product at Bank BTN Syariah. *American International Journal of Business Management*. 4 (9), 61-65. diperoleh pada 5 Maret 2022, pada <https://ojs.unm.ac.id/PBAR/article/download/25608/12839>
- Otoritas Jasa Keuangan, Standar produk *musyarakah dan musyarakah mutanaqisah* , Jakarta : OJK, 2020.



## LAMPIRAN LAMPIRAN

### Lampiran 1

#### Draft Wawancara (Instrumen Penelitian)

Peneliti memiliki peran sebagai instrument pengumpulan data. Dalam pengumpulan data tersebut juga digunakan perangkat Bantu. Perangkat Bantu yang digunakan adalah panduan wawancara (interview guide). Dalam hal ini, peneliti melakukan wawancara dengan (mas kiky) selaku costumer service Bank BTN Syariah KC Surakarta, selaku founding Bank BTN Syariah KC Surakarta,. Adapun draft wawancara yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Draft wawancara untuk Bagian Founding & Costumer Service Bank BTN Syariah KC Surakarta
  - a. Terkait dengan produk pembiayaan syariah yang ada di Bank BTN Syariah KC Surakarta bagaimana optimalisasi implementasi akad murobahah, musyarakah mutanaqisah dan istishna'?
  - b. Akad apa saja yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - c. Apa saja syarat dan ketentuan untuk nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - d. Bagaimanakah proses melakukan pembiayaan murabahah di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - e. Bagaimanakah proses melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqisah di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - f. Bagaimanakah proses melakukan pembiayaan istishna' di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - g. Bagaimana proses pemindahan kepemilikan dalam pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah?
  - h. Bagaimana proses pemindahan kepemilikan dalam pembiayaan KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah?

- i. Bagaimana proses pemindahan kepemilikan dalam pembiayaan KPR menggunakan akad istishna'?
  - j. Bagaimana status kepemilikan rumah dalam akad murabahah?
  - k. Bagaimana status kepemilikan rumah dalam akad musyarakah mutanaqisah?
  - l. Bagaimana status kepemilikan rumah dalam akad istishna'?
  - m. Apa yang dilakukan bank dan nasabah pada saat pelunasan diakhir pembiayaan sebagai bentuk pengalihan kepemilikan?
2. Draft wawancara untuk Nasabah Bank BTN Syariah KC Surakarta
- a. Terkait dengan produk pembiayaan syariah yang ada di Bank BTN Syariah KC Surakarta bagaimana optimalisasi implementasi akad murobahah, musyarakah mutanaqisah dan istishna'?
  - b. Akad apa saja yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - c. Apa saja syarat dan ketentuan untuk nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - d. Bagaimanakah proses melakukan pembiayaan murabahah di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - e. Bagaimanakah proses melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqisah di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - f. Bagaimanakah proses melakukan pembiayaan istishna' di Bank BTN Syariah KC Surakarta?
  - g. Bagaimana proses pemindahan kepemilikan dalam pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah?
  - h. Bagaimana proses pemindahan kepemilikan dalam pembiayaan KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah?
  - i. Bagaimana proses pemindahan kepemilikan dalam pembiayaan KPR menggunakan akad istishna'?
  - j. Bagaimana status kepemilikan rumah dalam akad murabahah?

- k. Bagaimana status kepemilikan rumah dalam akad musyarakah mutanaqisah?
- l. Bagaimana status kepemilikan rumah dalam akad istishna'?
- m. Apa yang dilakukan bank dan nasabah pada saat pelunasan diakhir pembiayaan sebagai bentuk pengalihan kepemilikan?