

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO.
01/DSN-MUI/X/2013 TERHADAP PEMBIAYAAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH BUKOPIN
CABANG SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh
Barirotul Khoiriyah
NIM. C02215012



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya**

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Barirotul Khoiriyah
NIM : C02215012
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum
Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No.
01/DSN-MUI/X/2013 Terhadap Pembiayaan Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Bukopin
Cabang Surabaya

Dengan ini sungguh-sungguh menyatakan bahwasannya skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya/penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 11 April 2019

Saya yang menyatakan,

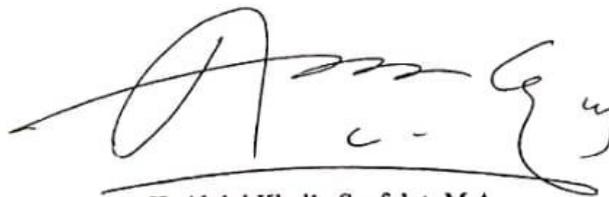

Barirotul Khoiriyah
NIM. C02215012

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Barirotul Khoiriyah NIM. C02215012 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 08 April 2019

Pembimbing,

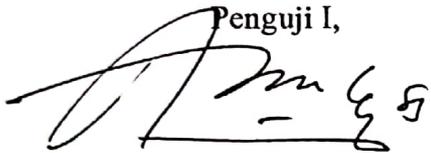


Dr. H. Abdul Kholiq Syafa'at, M.A.
NIP. 197106052008011026

PENGESAHAN

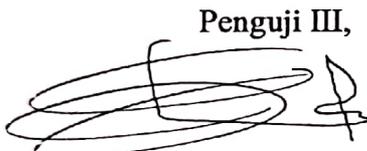
Skripsi yang ditulis oleh Barirotul Khoiriyah NIM. C02215012 ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, 15 Mei 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,

Dr. H. Abdul Kholiq Syafa'at, M.A.
NIP. 197106052008011026

Penguji II,

Drs. Suwito, M.Ag.
NIP. 195405251985031001

Penguji III,

Dr. H. Muhammad Arif, L.C.,M.A
NIP. 197001182002121001

Penguji IV,

Siti Tatmainul Qulub, M.S.I.
NIP. 198912292015032007

Surabaya, 22 Mei 2019
Mengesahkan,
Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,



Dr. H. Masruhan, M.Ag
NIP. 195904041988031003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Barirotul Khoiriyah
NIM : C02215012
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail : barirotulk1904@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Skripsi Tesis Disertasi Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO. 01/DSN-MUI/X/2013
TERHADAP PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK SYARIAH
BUKOPIN CABANG SURABAYA**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 09 Juli 2019

Penulis


Barirotul Khoiriyah

Dalam skripsi ini terdapat persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Namun terdapat pula perbedaan dalam penelitian ini yaitu dari segi akad, penelitian ini menggunakan akad *Ijārah Muntahīya Bi At-Tamlik* (IMBT). Sedangkan perbedaan dengan penulis teliti yaitu peneliti menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah* (MMQ). Perbedaan tempat penelitian, penelitian ini bertempat di Bank Muamalat Indonesia. Sedangkan perbedaan yang penulis teliti bertempat di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya.

Kedua, “Analisis hukum Islam terhadap Perhitungan *Pricing* pada Akad *mushārahah mutanāqisah* dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya” yang ditulis oleh M. Bizrul Jamhar.¹⁶ Dalam penelitian ini, penulis berupaya untuk menjelaskan proses perhitungan *pricing* pada akad *mushārahah mutanāqisah*, serta menganalisis dengan sebuah teori dalam hukum Islam. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa aplikasi sistem perhitungan *pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya menggunakan skema perhitungan khusus. Yaitu skema efektif yang telah direkonstruksi. Sedangkan ditinjau dari hukum Islam terhadap perhitungan *pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya terdapat beberapa hal yaitu: pertama, penentuan prosentasi kepemilikan rumah *shirkah*. Dalam hal ini bank sudah memenuhi standar penentuan

¹⁶ M. Bizrul Jamhar, *Analisis hukum Islam terhadap Perhitungan Pricing pada Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya* (Skripsi—IAIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, 2012).

syariah. Kedua, padahal penyewaan ada beberapa yang perlu disempurnakan, yaitu perubahan harga sewa rumah yang perlu dipandang, disebabkan karena sifat rumah tersebut adalah komoditi yang harus dipertimbangkan kenaikan dan penyusutan nilainya secara cermat, sehingga bagi hasil yang perlu dipertimbangkan adalah penentuan bagi hasil yang sangat berbeda dengan porsi modal.

Dalam skripsi ini terdapat persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah*. Namun terdapat pula perbedaan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini lebih menekankan pada pola perhitungan *pricing* pada Akad *mushārahah mutanāqisah* yang digunakan sebagai akad pembiayaan KPRS pada Bank Muamalat. Sedangkan perbedaan yang penulis teliti yaitu lebih menekankan kepada praktik Implementasi Akad *mushārahah mutanāqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya dengan sistem *margin* sewa yang diterapkan.

Ketiga, “Tinjauan hukum Islam terhadap Implementasi Akad *mushārahah mutanāqisah* sebagai solusi akad pembiayaan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya”.¹⁷ Dalam penelitian ini, penulis berupaya untuk lebih menitik fokuskan terhadap aspek hukum dan keabsahannya. Penelitian ini juga menjelaskan implementasi

¹⁷ M. Taufiqurrosyidin Abdillah, *Tinjauan hukum Islam terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah sebagai solusi akad pembiayaan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya* (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Ekonomi Islam, 2014)

akad *mushārahah mutanāqisah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia ini dengan meninjau dari hukum Islam yaitu dengan menggali pendapat para *ulama'* fiqh dan ketentuan yang ada dalam fatwa DSN MUI No. 73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *mushārahah mutanāqisah*. Hasil dari penelitian ini Implementasi akad *mushārahah mutanāqisah* dalam produk pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia ditinjau dari segi nilai-nilai muamalah Islamnya sudah sesuai serta memenuhi rukun dan syarat yang berlaku. Dan lebih menitik tekankan bahwa pembiayaan KPR lebih baik menggunakan Akad *mushārahah mutanāqisah* karena untuk meminimalisir resiko kelalaian atau *default*.

Dalam skripsi ini terdapat persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah*. Namun terdapat pula perbedaan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini lebih menekankan pada kegunaan akad *mushārahah mutanāqisah* yang menjadi solusi yang baik untuk produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sedangkan perbedaan yang penulis teliti yaitu lebih menekankan kepada praktik Implementasi Akad *mushārahah mutanāqisah* sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya dan pendapatan bank syariah atas *margin* sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi objek akad, dan beban cicilan atas angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan

menjadi ringan tahun-tahun berikutnya. Dan sebaliknya bisa meringgakan di awal dan memberatkan di akhir.

Keempat, “Implementasi *Murābahah* pada produk iB Kepemilikan Rumah dalam meningkatkan Profitabilitas di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya”.¹⁸ Dalam penelitian ini, bertujuan untuk mengetahui implementasi dari akad *murābahah* yang diimplementasikan pada pemberian produk pembiayaan kepemilikan rumah dan mengetahui profitabilitas yang diperoleh pada Bank Bukopin Syariah dengan prinsip kehati-hatian untuk mengantisipasi pembiayaan bermasalah yang dapat berpeluang mempengaruhi nilai profitabilitasnya.

Dalam skripsi ini terdapat persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan terdapat kesamaan tempat penelitian yakni di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya. Namun terdapat pula perbedaan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini lebih menekankan pada implementasi penggunaan Akad *Murābahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah dan mengetahui profitabilitas untuk mengantisipasi pembiayaan yang bermasalah. Sedangkan perbedaan yang penulis teliti yaitu penulis menggunakan implementasi Akad *mushārahah mutanāqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dan mengenai penerapan sistem *ujrah* untuk mengetahui nilai bagi hasil dari

¹⁸ Fika Diah Parwitasari, *Implementasi Murabahah pada produk iB Kepemilikan Rumah dalam meningkatkan Profitabilitas di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya* (Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan Ekonomi Syariah, 2018).

Bab pertama, Pendahuluan yang didalamnya membahas tentang sebuah unsur-unsur syarat suatu penelitian ilmiah yang terbagi dengan beberapa sub bab seperti latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kaian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, merupakan uraian landasan teori tentang hukum Islam terhadap implementasi akad *mushārahah mutanāqisah* dalam perspektif fiqh muamalah serta ketentuan dan peraturan yang terdapat pada Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi Akad *mushārahah mutanāqisah* mengenai pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan sumber-sumber pustaka yang mencakup tentang pengertian, dasar hukum dan ketentuan umum.

Bab ketiga, yaitu Realisasi Akad *mushārahah mutanāqisah* pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Bukopin. Dalam bab ini membahas tentang penyajian data yang terbagi menjadi beberapa sub bab, seperti Gambaran tentang Profil Bank Syariah Bukopin dan Implementasi Akad *mushārahah mutanāqisah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah.

Bab keempat, yaitu analisis hukum Islam dan fatwa dewan syariah nasional MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 terhadap pembiayaan Kredit Peilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya. Dalam bab ini penulis akan menganalisis mengenai praktik pembiayaan Kredit

- 7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nesabah kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli, dapat pula dijadikan sewa dalam *ijārah*.
 - 8) Pembayaran sewa bisa berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
 - 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.
- c. Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa
- 1) Menyediakan aset yang disewakan.
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset.
 - 3) Menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
- d. Kewajiban Nasabah sebagai Penyewa
- 1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang bersifat ringan (tidak material).
 - 3) Jika aset yang disewa rusak bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan dan juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, maka ia tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan tersebut.

- 3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c. Dalam akad *mushārahah mutanāqisah*, pihak pertama (*shārik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hiṣṣah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*shārik*) wajib membelinya.
- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hiṣṣah* LKS beralih kepada *shārik* lainnya (nasabah).
Adapun ketentuan khusus *mushārahah mutanāqisah* adalah:
- a. Aset *mushārahah mutanāqisah* dapat di-*ijārahkan* kepada *shārik* atau pihak lain.
- b. Apabila aset *mushārahah* menjadi objek *ijārah*, maka *shārik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *shārik*.
- d. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *mushārahah*, *shārik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *shārik* (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad.

- 4) Pendapatan *mushārah mutanāqisah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
 - a) Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
 - b) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *mushārah* atau *mudhārah*;
 - c) *Ujrah* apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *ijarah*.
- 5) Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
- 6) Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *mushārah mutanāqisah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *mushārah mutanāqisah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *mushārah mutanāqisah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;
- 7) Dalam hal kegiatan usaha *mushārah mutanāqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijārah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *mushārah mutanāqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau

pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *mushārahah mutanāqisah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*;

- 8) Dalam hal kegiatan usaha *mushārahah mutanāqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijārah*) dan obyek yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'lum mawshufan mundhabithan munafiyān lil jahalah*) dalam akad, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*).
- 9) Dalam hal kegiatan usaha *mushārahah mutanāqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijārah*), obyek pembiayaan *mushārahah mutanāqisah* boleh di atas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS.
- 10) Nasabah boleh melakukan pengalihan *hiṣṣah* Bank Syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.

- (1) Akad *mushārahah mutanāqisah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati.
 - (2) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan.
 - (3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
 - (4) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.
- 4) Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārahah mutanāqisah* dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Prinsip-prinsip Bank Syariah yang setelah memperoleh izin operasi Syariah dari Bank Indonesia (BI) pada 27 Oktober 2008. Berikutnya, pada tanggal 11 Desember 2008, PT Bank Syariah Bukopin diresmikan oleh M. Jusuf Kalla, Wakil Presiden Republik Indonesia (periode 2004-2009). Dengan menjalankan sesuai dengan Komitmen yang penuh, PT Bank Bukopin Tbk sebagai pemegang saham yang mayoritas diwujudkan dengan menambahkan setoran modal dalam rangka untuk menjadikan PT Bank Syariah Bukopin sebagai bank syariah dengan pelayanan yang terbaik.

Pada pertengahan tahun 2009, tepatnya pada tanggal 10 Juli 2009 melalui Surat Persetujuan Bank Indonesia (BI), PT Bank Bukopin Tbk telah mengalihkan Hak dan Kewajiban Unit Usaha Syariah-nya ke dalam badan usaha PT Bank Syariah Bukopin. Bank Syariah Bukopin sebagai bank yang menerapkan pada pembiayaan usaha, mikro, kecil dan menengah (UMKM) dengan segmentasi usaha pendidikan, kesehatan, konstruksi, dan perdagangan.

Sampai dengan akhir Desember 2014 Perseroan memiliki jaringan kantor yaitu 1 (satu) Kantor Pusat dan Operasional, 11 (sebelas) Kantor Cabang, 7 (tujuh) Kantor Cabang Pembantu, 4 (empat) Kantor Kas, 1 unit mobil kas keliling, dan 76 Kantor Layanan Syariah, serta mesin ATM BSB dengan menggunakan jaringan Prima

- 4) Deposito iB (*Deposito Mudhārabah*) adalah jenis simpanan pada Bank Syariah Bukopin dalam mata uang rupiah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo deposito (sesuai jangka waktunya).
- 5) Tabungan Rencana Pendidikan Adalah merupakan jenis simpanan berjangka guna membantu menyiapkan dana untuk setiap jenjang Pendidikan anak serta sebagai sarana guna meningkatkan disiplin dalam menabung untuk kepentingan masa depan.
- 6) Tabungan Rencana Multiguna Adalah merupakan jenis simpanan berjangka yang bertujuan untuk membantu mewujudkan segala impian dan rencana masa depan nasabah, seperti: wisata ke luar negeri, perjalanan ibadah, pernikahan, hingga untuk persiapan pensiun.
- 7) TabunganKu iB adalah Tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- 8) Tabungan SimPel iB merupakan tabungan untuk pelajar dengan persyaratan mudah dan fitur yang menarik dalam rangka edukasi perbankan untuk mendorong budaya menabung sejak usia dini. Dengan Setoran awal minimum

tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, rumah toko dan rumah kantor.

- f) Pembiayaan iB K3A: Pembiayaan ini menerapkan akad *Murābahah* dalam praktiknya dan pembiayaan ini diperuntukkan oleh Bank Syariah Bukopin kepada Koperasi Karyawan (kopkar), Koperasi Pegawai, Koperasi Pegawai Negeri (KPN) atau koperasi sejenis lainnya yang diteruskan kepada anggotanya untuk memenuhi berbagai kebutuhan.
- g) Pembiayaan iB KKPA-Relending Syariah: pembiayaan dengan prinsip syariah dalam bentuk investasi dan modal kerja kepada koperasi primer untuk diteruskan kepada anggotanya, dengan sumber dana berasal dari Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI) yang dikelola oleh PT. Permodalan Nasional Madani (PNM).
- h) iB Pembiayaan Pola Channeling: ada 2 kategori dalam pembiayaan ini, diantaranya: Pembiayaan iB Mobil Pola Channeling melalui Multifinance adalah pembiayaan kepemilikan kendaraan kepada *end user* yang dilakukan melalui perusahaan Multifinance yang dapat dilakukan secara pembiayaan bersama (*joint financing*) atau pembiayaan penuh (*full financing*) dan Pembiayaan kepada Pensiunan Pola Channeling..

B. Implementasi *Mushārahah Mutanāqisah* pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Bukopin menggunakan akad *Mushārahah Mutanāqisah* (MMQ) atau biasa disebut dengan iB *Mushārahah Mutanāqisah*. Pembiayaan MMQ mempunyai beberapa karakter, tapi saat ini di Bank Syariah Bukopin menggunakan pembiayaan iB *Mushārahah Mutanāqisah* untuk pembiayaan konsumsi, investasi, modal kerja dan *refinancing*. Obyek Pembiayaan iB *Mushārahah Mutanāqisah* dapat berupa aset atau barang, seperti mesin, gedung, peralatan, dan barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

Khusus pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan akad *Mushārahah Mutanāqisah* bisa untuk membiayai pembelian rumah hunian, rumah susun dan apartemen, ruko/rukun dan renovasi rumah. Adapun rumah yang dapat dibiayai adalah rumah baru *ready stock*, rumah lama, *takeover* KPR dari Bank lain dan *refinancing* rumah.

1. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Bukopin

Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah (Kredit Pemilikan Rumah) adalah pembiayaan yang akan diberikan Bank untuk pembelian atau renovasi rumah tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, rumah toko atau rumah kantor. Dalam Pembiayaan ini memiliki manfaat sebagai berikut, diantaranya yaitu: membantu masyarakat untuk memiliki dan membangun atau merenovasi properti yang dimiliki, Persyaratannya mudah dan prosesnya cepat, Angsurannya tetap sama

selama jangka waktu pembiayaan, Uang muka relatif ringan dan tidak membebankan sepenuhnya kepada nasabah, Bebas menentukan pilihan lokasi, Angsuran dapat disesuaikan dengan pendapatan, dan Margin kompetitif.⁹

Pada awal munculnya produk pembiayaan iB Kepemilikan Rumah atau disebut dengan Pembiayaan Kredit pemilikan Rumah didasari dengan adanya kebutuhan dan menyesuaikan keadaan di kalangan masyarakat. Guna memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia akan pelayanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah. Dengan banyaknya kebutuhan untuk memiliki rumah dan dengan harga rumah yang pertahunnya semakin meningkat mengakibatkan susahny masyarakat membeli rumah, maka dari itu Bank Syariah Bukopin memberikan alternatif produk yaitu iB Kepemilikan Rumah (pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah) yang mana dalam praktiknya di Bank Syariah Bukopin menggunakan akad *murābahah*. Tapi seiring dengan perkembangan perbankan syariah dan banyak produk-produk baru dengan menggunakan akad-akad baru mulai bermunculan, maka dari itu Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya pada tahun akhir 2017 yaitu tepatnya bulan Agustus memunculkan produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan akad *Mushārahah Mutanāqisah* yang disingkat dengan

⁹ Sejarah Bank Syariah Bukopin dalam <https://www.syariahbukopin.co.id/id/produk-dan-jasa/pembiayaan/ib-kepemilikan-rumah>, diakses pada 27 Februari 2019.

perolehan proterti. Untuk aplikasinya, porsi nasabah dapat disetor ke rekening nasabah atau dapat disetor langsung ke developer atau penjual dengan memberikan bukti asli pembayaran ke Bank. Biaya administrasi, notaris, PPAT, pengikatan agunan, biaya balik nama, biaya premi asuransi, asuransi jiwa kebakaran, biaya transaksi agunan merupakan beban nasabah sepenuhnya dan pembayaran harus dilakukan sebelum realisasi pembiayaan dilakukan, seperti yang sudah dicantumkan dalam Memorandum Komite Pembiayaan lembar 1 untuk fasilitas pembiayaan.

Ketentuan pembiayaan iB Kepemilikan Rumah, terdiri dari beberapa bagian, diantaranya yaitu:

- a. Untuk pembelian rumah baru dengan ketentuan pembiayaan untuk plafon dari 100 juta sampai dengan 3 milyar, dengan jangka waktu 1 sampai dengan 15 tahun, dengan ketentuan margin yang sudah ditentukan oleh pihak Bank.
- b. Untuk renovasi rumah dengan ketentuan pembiayaan untuk plafon 50 juta sampai dengan 1 milyar, dengan jangka waktu 1 sampai dengan 5 tahun, dengan ketentuan margin yang sudah ditentukan oleh pihak Bank.
- c. Untuk pembelian rumah kolektif dengan ketentuan pembiayaan untuk plafon 100 juta sampai dengan 1 milyar untuk per-nasabah, dengan jangka waktu 1 sampai dengan 20 tahun, dengan ketentuan margin yang sudah ditentukan oleh pihak Bank.

- d. Untuk pembelian apartemen/rumah susun dengan ketentuan pembiayaan untuk plafon 100 juta sampai dengan 3 milyar, dengan jangka waktu 1 sampai dengan 10 tahun, dengan ketentuan margin yang sudah ditentukan oleh pihak Bank.
- e. Untuk pembiayaan ruko/rukan dengan ketentuan pembiayaan untuk plafon 100 juta sampai dengan 3 milyar, dengan jangka waktu 1 sampai 15 tahun, dengan ketentuan margin yang sudah ditentukan oleh pihak Bank.

Adapun syarat-syarat calon nasabah pembiayaan, diantaranya yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Usia 21 tahun dan pada pembiayaan jatuh tempo maksimal 55 tahun untuk pegawai, 60 tahun untuk wiraswasta, dan untuk pegawai instansi atau perusahaan dengan ketentuan umur pensiun di bawah 55 tahun. Khusus pegawai instansi atau perusahaan, umur nasabah pada saat jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum sesuai dengan ketentuan diatas selagi yang bersangkutan mengerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi atau bagi perusahaan yang sama ditempat lain dan bukti tersebut harus dapat divarifikasi kebenarannya.
- c. Berakal sehat dan tidak cacat hukum
- d. Tidak dalam keadaan pailit.
- e. Slip gaji atau keterangan gaji.

pembelian barang yang akan diajukan atau barang apa yang akan dibeli.

Setelah itu *account officer* memberitahu kepada nasabah tentang pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *Mushārahah Mutanāqisah* di Bank Syariah Bukopin. Pemberitahuan itu berupa tahap-tahap dalam pembiayaan, syarat-syarat dan dokumen apa saja yang harus dipenuhi oleh nasabah, dan berbagai informasi lainnya yang berkaitan dengan pembiayaan iB *Mushārahah Mutanāqisah* yang diterapkan di Bank Syariah Bukopin.

b. Tahap Pengajuan Memo *Investigasi*

Proses memo *investigasi* (penyidikan) yaitu dilakukannya Bank Checking, Taksasi (penilaian barang jaminan), Personal Checking, dan Analisis Yuridis. Yang mana dalam hal ini penyidikan dilakukan pada empat tahap ini digunakan untuk pengajuan pembiayaan yang mana dalam hal ini penulis meneliti tentang pembiayaan KPR. Dalam hal ini harus di tandatangani oleh pimpinan cabang, nasaban dan *AO*. Kemudian diserahkan ke Manajemen Operasional, setelah Manajemen Operasional menerima diserahkan kepada kredit investigator, kemudian diajukan dan setelah semuanya selesai mulailah tahap-tahap selanjutnya, yaitu:

- 1) Tahap Bank Checking, dilakukan oleh kredit investigator untuk melihat call nasabah atau collectabilitas nasabah. Setelah proses bank checking selesai pihak kredit investigator menyerahkan ke *AO*.
 - 2) Tahap taksasi (penilaian barang jaminan), dilakukan oleh kredit investigator dan didampingi oleh *AO*. Untuk melihat barang jaminan yang dijaminan oleh nasabah, yang mana dalam hal ini untuk barang jaminan tidak boleh kurang dari 125% dari harga rumah. Karena dalam hal ini Bank tidak akan mengambil resiko yang tinggi dalam pembiayaan.
 - 3) Tahap personal checking, dilakukan oleh tim investigator dan didampingi *AO*. Untuk dilihat apakah benar data yang diberikan nasabah tersebut itu sesuai dengan realitanya.
 - 4) Tahap analisis yuridis, dilakukan oleh bagian legal untuk melihat keabsahan hukum dari calon nasabah.
- c. Tahap pembuatan proposal

Tahap ini dilakukan oleh *Account Officer*, setelah lima tahap di atas terpenuhi. Kemudian hasil dari Bank *checking* dilakukannya analisa yuridis. Setelah dilakukannya analisa yuridis dan layak, maka pihak *account officer* membuat proposal untuk pengajuan pembiayaan. Fungsi dari proposal yaitu untuk

melihat 5c yaitu:¹² *Character* penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya, *Capacity* yaitu penilaian secara subjektif tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi yang didapat oleh penerima pembiayaan, *Capital* yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh *rasio finansial* dan penekanan pada komposisi modalnya, *Condition of Economy* yaitu jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk menyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai, terjadi, maka jaminan bisa dipakai sebagai pengganti dari kewajiban, dan *Collateral* yaitu pihak Bank Syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat khususnya bagi calon nasabah secara *spesifik*, melihat kondisi ekonomi dan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Dalam proposal kita juga melihat DBR (*Debt Burden Ratio*) yang mana DBR (*Debt Burden Ratio*) tidak lebih dari 40%. Dan setelah semuanya memenuhi maka proposalnya layak diajukan ke bagian komite.

¹² Sutojo Siswanto, *Menangani Kredit Bermasalah konsep, Teknik dan Kasus* (Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2000), 47.

- d. Tahap Pembuatan memorandum komite, yang mana dihadiri oleh dua anggota komite, legal, *AO* dan pimpinan cabang yang mana dalam langkah ini bertujuan untuk menggambarkan bentuk dan jenis-jenis fasilitas dan perubahan fasilitas yang diinginkan tapi harus meminta izin atau persetujuan dari komite pembiayaan. Kemudian pihak *account officer* melakukan rapat dengan komite pembiayaan mengenai jadwal meeting. Rapat komite dilakukan untuk diketahuinya apakah pembiayaan itu disetujui atau ditolak. Apabila rapat sudah dilakukan maka pihak *account officer* membuat surat. Apabila pembiayaan tidak disetujui maka dibuatlah surat penolakan kepada calon nasabah, jika disetujui maka dibuatlah surat persetujuan pemberian fasilitas pembiayaan.
- e. Tahap checking sertifikat, dilakukan setelah semua proses diatas disetujui, dan checking serttifikat dilakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) apakah sertifikat itu bermasalah atau tidak ada masalah, setelah semuanya lolos dikeluarkannya surat SPPFP (Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas Pembiayaan) dibuat oleh legas dan kemudian diserahkan ke *AO*, dan *AO* memberikan surat SPPFP (Surat Persetujuan Prinsip Fasilitas Pembiayaan) kepada nasabah.
- f. Tahap pelaksanaan akad *Mushārahah Mutanāqisah*

Pelaksanaan akad *Mushārahah Mutanāqisah* harus dihadiri oleh nasabah, suami/istri nasabah, legal, pihak notaris, pimpinan

dilakukan oleh nasabah kepada Bank, dan kerjasama ini berakhir dengan perpindahan hak suatu kepemilikan kepada nasabah.

Hasil wawancara dengan *Account Officer* Konsumer yaitu dengan bapak Gustaf Naufan menjelaskan bahwasanya dalam praktik pembiayaan iB Kepemilikan Rumah atau Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah* sesuai dengan teori dalam perbankan syariah, dengan melalui beberapa tahap, yaitu nasabah datang ke Bank Syariah Bukopin terdekat dengan membawa persyaratan atau dokumen yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan, untuk di serahkan kepada pihak *account officer*, setelah itu pihak Bank yaitu *account officer* akan memeriksa berkas nasabah lewat BI *checking*, apabila ditahap ini nasabah lolos maka pihak Bank yaitu *account officer* akan memproses pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, tahap selanjutnya yaitu proses appraisal guna untuk menentukan harga dari rumah yang akan dibeli, kemudian Bank melakukan tahap kalkulasi, yaitu sesudah bank memberitahu biaya appraisal dari rumah yang akan di buat pembiayaan dan pihak Bank setuju mencairkan pinjaman KPR, mengingat KPR adalah perjanjian utang dengan jangka waktu yang panjang maka nasabah dapat melakukan negosiasi dengan pihak Bank sebelum nasabah menandatangani akad. Setelah itu nasabah harus menyiapkan beberapa dokumen untuk ditandatangani, setelah itu masing-masing pihak baik dari Bank dan Nasabah memberikan proporsi modal masing-masing, setelah porsi modal diberikan pihak bank nasabah melakukan pembelian asset

MMQ, disamping itu juga pihak notaris akan memproses mengenai sertifikat tanah tapi bangunan rumah masih hak guna bangunan bagi nasabah. Setelah semua terlaksana dan akad sudah ditandatangani maka bulan berikutnya pihak nasabah melakukan pembayaran sewa atas hak guna bangunan tersebut dan membayar angsuran pokok untuk porsi kepemilikan dari Bank. Dan pembagian bagi hasil milik Bank diberikan kepada Bank sedangkan milik nasabah digunakan untuk pengurangan porsi kepemilikan dari Bank.

Sehingga dalam penerapannya pembiayaan iB Kepemilikan Rumah atau Kredit Pemilikan Rumah tidaklah rumit dikarenakan yang paling diutamakan adalah kesejahteraan masyarakat. Dengan menanamkan nilai-nilai yang terdapat dalam Bank Syariah Bukopin, yaitu amanah, integritas, peduli, kerjasama, dan kualitas.

Dengan demikian penulis dapat menerangkan mengenai praktik pembiayaan iB Kepemilikan Rumah atau Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah* di Bank Bukopin Syariah, yang mana ada beberapa hal yang belum sesuai dengan penerapan syariat yang berlaku, diantaranya adalah dalam akad *Musyarakah* pembiayaan ini diperuntukkan untuk kepemilikan atas aset nasabah bertambah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, bukan dilihat dari perhitungan pokok pembayaran yang diangsur oleh nasabah setiap bulannya. Sehingga jika mengacu dalam penerapan *Fiqh Muamalah* porsi nasabah atau kepemilikan aset nasabah akan berkurang

setiap bulannya sesuai dengan yang dibayarkan oleh nasabah, bukan tergantung dari kesepakatan pada awal akad, karena dalam pembiayaan ini adanya unsur bagi hasil yang mana dalam hal ini bagi hasil dari pendapatan sewa yang dibayarkan oleh pihak nasabah dibagi dua yaitu pihak nasabah dan pihak Bank, tapi dalam praktiknya pembagian bagi hasil milik nasabah untuk mengurangi porsi milik dari pihak Bank, sehingga porsi nasabah bertambah, tapi dalam praktiknya sewa yang dibayarkan nasabah tetap sama sesuai dengan jumlah pada awal, dikarenakan adanya *review ujarah* pda dua tahun sekali.

Dengan adanya *review ujarah* yang sudah dijelaskan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 56/DSN-MUI/V/2007. Dalam penerapan pembayaran *ujrah* (sewa) pihak Bank Syariah Bukopin melakukan adanya *Review Ujarah* dalam dua tahun sekali. Yang mana dalam hal ini dinamakan dengan *evaluasi pricing*. Dengan adanya *evaluasi pricing* ini besaran nilai *ujrah* yang akan dibayarkan oleh nasabah ditinjau kembali sesuai dengan kesepakatan ulang antara kedua belah pihak yaitu antara nasabah dan Bank. Ketentuan dalam *review ujarah* disesuaikan dengan harga sewa pasar. Tapi dalam praktiknya pembayaran *ujrah* yang dilakukan oleh Bank cenderung dinaikan untuk nasabah, tapi juga dengan pertimbangan keekonomian nasabah dan juga dengan kesepakatan antara keduanya. Dan seharusnya pembayaran *ujrah* akan berkurang setiap bulannya karena porsi kepemilikan nasabah yang bertambah.

Dalam penerapan akad *mushārahah mutanāqisah* yang diterapkan dalam produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah atau iB Kepemilikan rumah juga terdapat keuntungan dalam melakukan pembiayaan ini, khususnya dalam lingkup ekonomi pembiayaan ini meminimalisir berkurangnya devisa yang akan merugikan nasabah dan pihak Bank ketika ada krisis ekonomi. Karena dalam proses perjanjian pembiayaan dengan menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah* ini mencakup kepentingan antar keduanya. Seperti adanya tanggung jawab bersama dalam proses pembiayaan sesuai dengan ketentuan akad *Mushārahah*, yang mana pembiayaan ini adalah kewajiban nasabah dan Bank melakukan kerjasama dalam menjaga obyek atau aset yang dibuat pembiayaan sampai obyek dan aset sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa praktik pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah atau iB Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya yang mana dalam pembiayaan ini menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah*, terdapat keuntungan dalam melakukan pembiayaan dan ada juga kekurangan dalam penerapan akad yang belum sesuai dengan hukum Islam, namun dalam hal ini pihak Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya berusaha untuk memperbaiki penerapan atau prosedur pembiayaan yang sesuai dengan hukum Islam maupun hukum atau peraturan negara yang membahas tentang lembaga perbankan Islam.

Dalam hal ini juga penulis menganalisis mengenai biaya pengurusan notaris, yang mana biaya administrasi dibebankan kepada nasabah. Pada dasarnya dalam hal ini menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah* maka beban biaya ditanggung berdua antara pihak bank dan pihak nasabah, karena untuk mencegah terjadinya resiko, karena kalau terjadi resiko maka tanggung jawab akan di tanggung bersama. Dalam hal ini pihak nasabah menanggung biaya notaris dan asuransi dikarenakan pada akhir pembiayaan kepemilikan sepenuhnya menjadi milik nasabah.

B. Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya

Dalam sub bab ini penulis akan menerangkan tentang hukum Islam mengenai pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dan ketentuan-ketentuan yang sudah dijelaskan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional.

1. Analisis menurut hukum Islam

Dalam penerapan pembiayaan iB Kepemilikan Rumah atau Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Bukopin penulis meneliti pembiayaan ini dengan menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah* dalam hal ini terdapat unsur kerja sama (*shirkah*) dan unsur sewa (*ijārah*). Kerjasama ini dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana kerjasama suatu kepemilikan, sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain.

Nasabah akan membayar sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Sehingga angsuran berakhir kepemilikan nasabah menjadi 100% dan bank 0%. Selain biaya angsuran yang harus dibayarkan setiap bulannya untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah juga harus membayar uang sewa kepada bank hingga berakhirnya batas kepemilikan. Pembayaran sewa ini adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Yang mana pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Dalam *mushārahah mutanāqisah* jumlah angsuran dan jumlah sewa yang dibayarkan oleh nasabah harus jelas diawal akad. Besar kecilnya harga sewa dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu, besar kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang. Namun dalam praktiknya yang diterapkan dalam Bank Syariah Bukopin, naik turunnya jumlah sewa ini diperlakukan sepihak oleh pihak bank. Perubahan ini dikarenakan adanya review ujah yang terjadi dalam dua tahun sekali, dan perubahan. Sehingga mekanisme seperti ini seperti mekanisme yang seakan sama dengan yang diterapkan di bank konvensional. tapi setelah diteliti lebih lanjut kenaikan harga sewa juga diperhitungkan dengan perekonomian yang

640.000.000 dan nasabah Rp 160.000.000. Karena kedua pihak telah berkongsi, bank syariah 80% saham rumah dan nasabah 20% kepemilikan rumah. Dalam hal ini barang perkongsian bisa disewakan kepada siapapun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, sehingga dalam hal ini adalah nasabah sendiri. Sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp 5.333.5000 per bulan, pada realisasinya Rp 4.266.800 akan menjadi milik bank dan Rp 1.066.700 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi pada hakikatnya nasabah ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp 1.066.700 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulannya akan semakin besar dan saham bank semakin kecil.

Sesuai dengan perkembangannya, yang mana Bank sebagai *Sharik* dalam akad *mushārahah mutanāqisah* ini memerlukan suatu pendapatan atau keuntungan dari pembiayaan yang menggunakan akad ini. Dalam hal ini besaran nilai *ujrah* ditentukan sesuai dengan *nisbah* (bagi hasil) yang dirumuskan sesuai dengan porsi kepemilikan objek dari pembiayaan dan keuntungan (*yield*) disesuaikan dengan ketentuan di Bank tersebut. Sehingga besaran angsuran dan nilai *ujrah* harus dijelaskan secara terperinci agar tidak ada kekeliruan dan hal ini dilakukan pada waktu awal proses pembiayaan berlangsung.

Sistem *ujrah* yang ditetapkan dalam hukum Islam akan berkurang dengan sendirinya seiring pembayaran angsuran yang dilakukan oleh nasabah setiap bulannya. Namun dalam praktiknya pembayaran *ujrah*

setiap bulan yang dilakukan oleh nasabah jumlahnya tetap, padahal dalam ketentuannya pembayaran *ujrah* akan berkurang sesuai dengan bertambahnya aset yang dimiliki oleh nasabah.

Dengan biaya *ujrah* yang tiap pembayaran jumlahnya tetap disebabkan adanya *review ujarah*, yang mana dalam fatwa DSN MUI tidak dijelaskan, maka tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI, maka dalam hal ini dikatakan riba, tetapi setelah diamati lebih lanjut, praktik sistem *ujrah* yang ditetapkan Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya berbeda dengan sistem bunga (riba), yang ditetapkan didalam Bank Konvensional. Besaran *ujrah* hanya diambil 10% setiap tahunnya dari harga rumah yang diajukan oleh nasabah, karen juga dalam pembiayaan ini adanya periode evaluasi pricing yang digunakan untuk mengantisipasi kemungkinan adanya krisis ekonomi, Sehingga dalam hal ini pada dasarnya kegiatan yang dilakukan oleh perbankan syariah masih ditujukan untuk kemaslahatan umat bukan hanya keuntungan pribadi. Bukan seperti sistem bunga yang hanya mengedepankan keuntungan pribadi dan tidak melihat perekonomian masyarakat disekitar.

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah belum sesuai dengan hukum Islam karena menurut fatwa DSN MUI, belum sesuai karena adanya kenaikan biaya *ujrah* yang harus dibayarkan nasabah seharusnya berkurang setiap bulannya, karena sesuai dengan porsi kepemilikan rumah oleh nasabah semakin bertambah, namun dalam praktiknya biaya angsuran pokok dan *ujrah* akan tetap hingga waktu ditentukannya, disebabkan karena adanya *review ujarah* dalam dua tahun sekali, seperti yang sudah ditegaskan dalam fatwa DSN MUI No. 56/DSN-MUI/V/2007.

B. Saran

1. Bagi Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya, sebagai salah satu Bank yang beroperasi dengan menggunakan prinsip syariah dan selalu berdasarkan fatwa DSN-MUI, harus lebih mengedepankan nilai-nilai yang terkandung dalam syariat Islam, dalam pengaplikasian semua akad pembiayaan maupun produk yang terdapat dalam Bank Syariah Bukopin.
2. Dalam pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah perlu dikaji lebih mendalam lagi, khususnya dalam penerapan akad yang digunakan dalam pembiayaan, sehingga akan memperoleh hasil yang sesuai dengan hukum Islam.

- Jamhar, M. Bizrul. *Analisis hukum Islam terhadap Perhitungan Pricing pada Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya*. Skripsi—IAIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, 2012.
- Julaihah, Siti. *Analisis terhadap Pelaksanaan Pembiayaan KPR dengan Akad Musyarakah dan Ijarah Muntahiya Bi At-Tamlik di Bank Muamalat Indonesia*. Skripsi—IAIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah.
- Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Solo: PT. Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, 2015.
- Manan, Abduh. *Hukum Ekonomi Syariah: dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Masruhan, *Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013.
- Moh. Mufid, *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer: Dari Teori Ke Aplikasi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Molbi Harsanto, “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Syariah”, dalam www.academia.edu/11865477/Penerapan_Akad_Musyarakah_Mutanaqishah_pada_Bank_syariah, diakses, pada 04 Desember 2018.
- Muhammad Amin Suma, “Ekonomi Syariah Suatu Alternatif Sistem Ekonomi Konvensional”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Agustus 2002.
- Nadji, Mohammad dkk., *Investasi Syariah Implementasi Konsep Islam dalam Kenyataan Empiric*. Jogja: Kreasi Wacana, 2009.
- Naufan, Gustaf. (Marketing Pembiayaan BSB), *Wawancara*, Surabaya, 20 Maret 2019.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2017.
- Parwitasari, Fika Diah. *Implementasi Murabahah pada produk iB Kepemilikan Rumah dalam meningkatkan Profitabilitas di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya*. Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Ekonomi dan Biasnis Islam, Jurusan Ekonomi Syariah, 2018.
- Prabowo, *Metode Penelitian*. Surabaya : Unesa University Press, 2011.

- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014.
- PU-net, “Berita Ditjen Pembiayaan Perumahan : Pemerintah Terus Memantapkan Program Tabungan Perumahan Rakyat”, dalam <http://www.pu.go.id/berita/view/16332/pemerintah-terus-memantapkan-program-tabungan-perumahan-rakyat> diakses pada 03 Desember 2018.
- Rahmawati, Laila Nurul. (Team Leader Pendanaan), *Wawancara*. Surabaya: 13 Maret 2019.
- Rasyid, Abdul. “Perkembangan Lembaga Perbankan dan Keuangan Syariah di Indonesia”, dalam business-law.binus.ac.id/2018/07/03/perkembangan-lembaga-perbankan-dan-keuangan-syariah-di-indonesia/, diakses, pada 03 Desember 2018.
- Renani, Wahyu Putri. (Team Leader Pembiayaan), *Wawancara*, Surabaya: 13 Maret 2019.
- Sabiq, Sayyid. *Terjemahan Fiqh Al-Sunnah*, Jilid III. Bandung: PT. Al Ma’arif, 1987.
- Sejarah Bank Syariah Bukopin dalam <https://www.syariahbukopin.co.id>, diakses pada 26 Februari 2019.
- Siswanto, Sutojo. *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep Teknis dan Kasus* Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2000.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- UU RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam <https://kejaksaan.go.id/upldoc/produkkm/UU%201%20Tahun%202011.pdf>, diakses, pada 03 Desember 2018.
- Wahid, M. Yusuf, *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2016.