

Analisis Implementasi Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Program Kepemilikan Rumah Subsidi FLPP di Bank BTN Syariah Cabang Medan

analysis of the Implementation of Musyarakah Mutanaqisah Financing Contracts within the FLPP subsidized residence ownership program at bank BTN Syariah Medan branch

Ajeng Indah Lestari^{a,1} Muhammad Abrar Kasmin Hutagalung^{b,2}

^aProdi Ekonomi Syariah, Universitas Potensi Utama

^bFakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Potensi Utama

^{a,b}Universitas Potensi Utama, K.L. Yos Sudarso KM g.6 No.3A Tj. Mulia-Medan

muhammadabrarkasminhutagalung@gmail.com¹ ajengindahlestari@gmail.com²

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada program kepemilikan rumah subsidi FLPP di Bank BTN Syariah KCS Medan, dan mengetahui prosedur penanganan wanprestasi pada pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank BTN Syariah KCS Medan. Penelitian ini artinya penelitian lapangan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif, yang bertempat di Bank BTN Syariah KCS Medan. Penelitian ini didukung dengan adanya wawancara dengan Bapak Teuku Muhammad Marman selaku Collection Staff dan Ibu Nasmi Khairunnisa selaku Consumer Financing Service, serta dengan beberapa dokumen yang berkaitan. Selain itu, statistik yang diperoleh dapat dianalisis dengan menggunakan 3 derajat pemrosesan statistik, yaitu reduksi fakta, penyajian informasi, dan penarikan kesimpulan. Sedangkan pemeriksaan keabsahan informasi dilakukan dengan menggunakan metode triangulasi. Sepenuhnya berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada program kepemilikan rumah subsidi FLPP di Bank BTN Syariah KCS Medan dalam praktiknya sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*. 2) Penanganan prosedur wanprestasi pada akad *musyarakah mutanaqisah* KPR FLPP pada Bank BTN Syariah KCS Medan dalam penyelesaiannya terdapat beberapa prosedur yaitu: a. penagihan terhadap nasabah; b. pembinaan nasabah; c. restrukturisasi. Ciri khusus penelitian ini, penelitian ini tidak hanya berfokus pada pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* namun juga memaparkan prosedur penanganan wanprestasi yang terjadi pada akad *musyarakah mutanaqisah*.

Kata Kunci : Implementasi, Akad *Musyarakah Mutanaqisah*,

ABSTRACT

This study aims to determine the implementation of *musyarakah mutanaqisah* financing contracts in the FLPP subsidized home ownership program at Bank BTN Syariah KCS Medan, and to know the procedures for handling defaults on *musyarakah mutanaqisah* contract financing at Bank BTN Syariah KCS Medan. This research is a field research with qualitative descriptive research method, which is located at Bank BTN Syariah KCS Medan. This research is supported by interviews with Mr. Teuku Muhammad Marman as Collection Staff and Mrs. Nasmi Khairunnisa as Consumer Financing Service, as well as several related documents. Furthermore, the statistics acquired might be analyzed with the aid of sporting out three degrees of information processing, specifically records reduction, facts presentation and drawing conclusions. While testing the validity of the data is done by triangulation method. Based on the research that has been done, the results of this study indicate that: 1) The implementation of the *musyarakah mutanaqisah* contract in the FLPP subsidized home ownership program at Bank BTN Syariah KCS Medan in practice is in accordance with the DSN MUI fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 about *musyarakah mutanaqisah*. 2) Handling the default procedure in the *musyarakah mutanaqisah* KPR FLPP contract at Bank BTN Syariah KCS Medan in the settlement there are several procedures, namely: a. billing to customers; b. customer coaching; c. restructurisation. The special feature of this research is that this research does not only focus on financing *musyarakah mutanaqisah* contracts but also describes the procedures for handling defaults that occur in *musyarakah mutanaqisah* contracts.

Keywords : Implementation, *Musyarakah Mutanaqisah* Contract, Default

Info Artikel :

Disubmit: 10 April 2022

Direview: 12 Mei 2022

Diterima : 14 Juni 2022

Copyright © 2023 - Journal UPU. All rights reserved.

1. PENDAHULUAN

Bank syariah merupakan *islamic financial* dan lebih dari sekedar bank yang berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits yang mengacu pada prinsip muamalah, yakni sesuatu itu boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya dalam Al-Qur'an dan hadits yang mengatur hubungan antar manusia terkait ekonomi, sosial, dan politik.

Bank syariah adalah kelompok perantara antara pihak-pihak yang menginvestasikan keuangannya di dalam bank (investor). Selain itu, klien menyalurkan anggarannya ke bank syariah dan kemudian memperoleh imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil yang diperbolehkan sesuai dengan syariah Islam. Bank syariah menyalurkan anggaran kepada pihak yang membutuhkan dan (nasabah) dengan cara menggunakan akad jual beli sesuai kesepakatan antara kedua pihak. Imbalan diperoleh dalam bentuk bagi hasil, margin laba, dan bentuk lainnya sesuai dengan ketentuan Islam.

Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah adalah Kongsy Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) untuk membiayai pembelian rumah tinggal, baik rumah baru maupun rumah bekas, renovasi rumah, pembangunan rumah, pembelian apartemen, pembelian ruko, dan multiguna. Salah satu bank syariah yang menyediakan KPRS adalah Bank BTN Syariah. PT Bank BTN Syariah merupakan salah satu bank pelaksana yang mendukung permohonan FLPP yang dikeluarkan melalui Kementerian PUPR. Surat Keputusan direksi nomor: 373/Dir/Amerika Serikat/PiB/SK/2017 tanggal 14 September 2017 tentang Pembiayaan yang dikenal dengan KPR Sejahtera Tapak melalui FLPP.

Kemampuan pembiayaan KPRS yang didukung Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) tentunya merupakan salah satu produk yang dihadirkan melalui bantuan PT Bank keuangan BTN Syariah kepada nasabah dengan tujuan untuk memenuhi keinginan jaringan dalam hal perumahan. dimana menggunakan akad dalam sistem pembiayaan yang halal sesuai dengan syariah Islam, khususnya akad *musyarakah mutanaqisah*, yaitu pembiayaan dalam bentuk kerjasama permodalan untuk pembelian harta benda. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* bank syariah wajib berjanji menjual aset yang disepakati secara bertahap dan nasabah wajib membelinya. Pengalihan kepemilikan aset *musyarakah mutanaqisah* bisa dibolak balik antara nasabah dan perbankan. Akad *musyarakah mutanaqisah* pada praktiknya di Bank BTN Syariah KCS Medan masih tergolong baru yang mulai disosialisasikan pada tahun 2020 maka selain itu diperlukan sosialisasi dan diskusi mengenai akad ini agar dapat dipraktekkan secara optimal. Peneliti juga berusaha untuk menemukan berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* dan hal-hal apa saja yang dilakukan pada saat terjadi wanprestasi sehingga dapat dilakukan pembersihan pembiayaan sehingga diperkirakan jauh dapat mengurangi wanprestasi.

2. TINJAUAN PUSTAKA

A. Bank syariah

1) Pengertian Bank Syariah

Bank syariah merupakan badan usaha yang memiliki fungsi menghimpun anggaran dari jaringan dan menyalurkannya kepada masyarakat berdasarkan hukum yang diatur dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits. gagasan syariah menurut UU No. 21/2008 adalah prinsip hukum

islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.¹

Berdasarkan ketentuan Perbankan Syariah secara keseluruhan, terdapat definisi yang perlu diketahui, antara lain:

- a. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan aktifitas usahanya atas dasar pemikiran syariah dan menurut jenisnya meliputi Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- b. Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disebut UUS adalah unit kerja di tempat kerja pusat lembaga keuangan industri tradisional yang berfungsi sebagai tempat kerja utama dari tempat kerja atau unit yang memuat kegiatan usaha berdasarkan standar syariah.
- c. Bank syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan pelayanan kepada pengunjung.
- d. Bank Pembiayaan Umat Islam adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan penawaran harga pada pengunjung situs

Prinsip syariah sesuai dengan peraturan UU no. 21/2008 adalah ajaran syari'at dalam olahraga perbankan yang didasarkan pada fatwa yang dikeluarkan oleh suatu organisasi yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan fatwa dalam mata pelajaran syariah. Perbankan syariah dalam menjalankan bisnisnya berlandaskan sepenuhnya pada standar syariah, demokrasi moneter, dan prinsip kehati-hatian.

2) Produk Bank Syariah

Bank syariah menawarkan nasabah dengan beragam produk perbankan. Produk-produk yang ditawarkan sudah tentu sangat islami, termasuk dalam memberikan pelayanan kepada nasabahnya. Jenis produk bank syariah yang ditawarkan diantaranya:

- a. *Al-Wadi'ah*, dikenal dengan nama titipan atau simpanan pada bank syariah, merupakan titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik perorangan maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja bila si penitip menghendakinya.
- b. *Prinsip Bagi Hasil*, dalam bank syariah diterapkan dalam pembiayaan yang dapat dilakukan dengan empat akad utama yaitu: *Al-Musyarakah*, *Al-Mudharabah*, *Al-Muza'arah*, *Al-Musaqah*.
- c. *Bai'al-Murabahah*, kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati
- d. *Bai'as-Salam*, pembelian barang yang diserahkan kemudian hari sedangkan pembayarannya sudah dilakukan dimuka.
- e. *Bai'al-Istishna*, bentuk khusus dari akad *Bai'as-Salam* yaitu kontrak penjualan antara pembeli dengan produsen.
- f. *Al-Ijarah*, akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.
- g. *Al-Wakalah*, penyerahan atau pemberian mandat dari suatu pihak kepada pihak lain.
- h. *Al-Kafalah*, jaminan yang diberikan penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.
- i. *Al-Hawalah*, pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.

¹ Osmad Muthaher,, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h 14

- j. *Ar-Rahn*, menahan salah satu harta milik sipeminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.²

B. KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

1) Pengertian FLPP

Sesuai situs Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan umum serta Perumahan, KPR FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan pada rakyat Berpenghasilan Rendah yg pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan umum dan Perumahan warga . Hal ini dilakukan pemerintah menjadi bentuk bantuan dan pemerataan kepemilikan tempat tinggal . KPR FLPP dilengkapi dengan kondisi pembayaran yang lebih praktis dibanding KPR non-subsidi.

2) Persyaratan KPR FLPP

- 1) WNI
- 2) Sudah menikah atau berumur 21 tahun
- 3) Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah
- 4) Gaji penerima tidak lebih dari 7 juta untuk sarusun dan tidak lebih 4 juta untuk rumah tapak
- 5) Memiliki pekerjaan tetap minimal 1 tahun
- 6) Memiliki NPWP atau SPT

C. Akad Musyarakah Mutanaqisah

1) Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah bersalal dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa, *musyarakah* berasal dari kata *syaraka* (*syarakayusriku-syarkan-syirkatan-syirkah*) yang berarti bekerjasama, berkongsi, berserikat atau bermitra. *Musyarakah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untu suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³

Berlandaskan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) Nomor 73/DSNMUI/XI/2008 tentang akad *Musyarakah mutanaqisah* dan keputusan Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 01/DSNMUI/X/2003 tentang pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Produk Pembiayaan.⁴

Dalam akad *Musyarakah mutanaqisah* ada faktor syirkah dan unsur ijarah yang ditempatkan di Al-Quran surah An-Nisa' Ayat 12

فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ

Artinya : “Maka mereka berserikat sepertiga...”

Hadist riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah:

نَ اللَّهُ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكََيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ إِخْرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

² Hery, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2020), h 105-113

³ Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Graindo Persada)

⁴ *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan*, (Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI, 2013) h 1

Dari Abu Hurairah r.a bahwa Rasulullah saw bersabda “Allah berfirman (dalam hadits Qudsi), aku menjadi yang ketiga (berkah) orang yang bekerja sama, selama salah satu dari mereka tidak lagi mengkhianati antek-anteknya. Jika semua orang berkhianat, aku keluar dari kemitraan itu”⁵

Hadist tersebut menunjukkan kecintaan Allah kepada hamba-hambanya yang melakukan perserikatan selama saling menjunjung tinggi amanah kebersamaan dan menjahui pengkhianatan. Dalam hadis ini terdapat pihak ketiga diantara dua orang yang berserikat maka dapat disimpulkan jika dalam berserikat dibolehkan pihak ketiga yang juga diharapkan membawa kemaslahatan.

Dalam perbankan syariah, konsep penyelesaian Musyarakah Mutanaqisah digunakan sebagai gagasan dalam pembiayaan, khususnya kerjasama antara lembaga keuangan dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang asetnya dimiliki bersama. besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan besaran modal atau anggaran yang dilindungi dalam penyelesaian kerjasama. selanjutnya pembeli membayar (dengan mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Kuantitas modal bank syariah semakin kecil, berbanding terbalik dengan kuantitas modal nasabah yang semakin meningkat karena pembayaran cicilan setiap bulan. pada akhir jangka waktu pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan barang/harta tersebut beralih ke pemanggilan patron.

Perpindahan kepemilikan dari pihak bank syariah kepada nasabah sejalan dengan pertumbuhan jumlah modal nasabah dari pertumbuhan angsuran bulanan. Jika jangka waktu cicilan berakhir, berarti kepemilikan suatu benda atau barang sepenuhnya menjadi milik patron. Penurunan porsi kepemilikan produk atau gadget lembaga keuangan syariah menurun secara proporsional sesuai dengan besaran cicilan. selain jumlah cicilan yang harus dilakukan oleh konsumen untuk mengambil alih kepemilikan, konsumen harus membayar sejumlah uang sewa kepada lembaga keuangan syariah hingga berakhirnya pembatasan kepemilikan lembaga keuangan syariah.

2) Rukun dan Syarat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Menurut para ulama dan praktisi perbankan menjabarkan lebih lanjut rukun musyarakah menjadi :

a) Sighat, yaitu ucapan ijab dan qabul

Ia dapat berbentuk pengucapan yang menunjukkan tujuan. Berakad dianggap sah jika diucapkan secara verbal. Kontrak musyarakah dicatat dalam tulisan dan disaksikan.

b) Pelaku akad, yaitu pihak yang melakukan kontrak

Pihak yang berkontrak harus kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan karena dalam musyarakah mitra kerja juga berarti mewakili harta untuk diusahakan sama hanya dengan mudharabah.

c) Objek akad, yaitu modal dan kerja

Modal yang diberikan dapat terdiri dari aset perdagangan seperti barang-barang, property, perlengkapan dan sebagainya. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan musyarakah adalah sebuah hukum dasar dan tidak boleh bagi salah satu dari mereka untuk mencantumkan ketidakikutsertaan dan mitra lainnya.

⁵ Musthafa Dieb Al-Bugha, *Menyelami Makna 40 Hadist Rasulullah SAW: Syarah Kitab Arba'in Anawawiyah*, (Jakarta: Al-I'tishom Utama, 2013) h 315

Syarat adalah sesuatu yang meningkatkan pilar. Jika rukun terpenuhi tetapi syaratnya tidak terpenuhi, maka rukun tersebut menjadi tidak lengkap sehingga transaksi menjadi rusak (fasid). Adapun syarat musyarakah mutanaqisah adalah sebagai berikut:

- a) barang dan penawaran harus halal sehingga transaksi barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum melalui peraturan syariah.
- b) Persentase bagi hasil untuk setiap perayaan ulang tahun serikat ditentukan pada beberapa tahap dalam penyelesaian.
- c) Modal, biaya produk dan penawaran harus jelas. wilayah pengiriman harus jelas karena dapat mempengaruhi biaya transportasi.
- d) produk yang ditransaksikan harus benar-benar dimiliki.⁶

3) Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Tahapan dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah untuk pengadaan suatu barang adalah:

- a. Pembeli mengajukan permohonan kepada lembaga keuangan untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/belanja barang yang diinginkan oleh klien dengan menjelaskan fakta-fakta konsumen, termasuk merujuk pada pendapatan bulanan pelanggan, sumber pengembalian uang untuk kompensasi kewajiban konsumen, serta keuntungan dan tahap keinginan pelanggan atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan kelengkapan administrasi pengajuan pembiayaan yang mengikuti setiap bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
- b. Petugas lembaga keuangan akan memeriksa kelayakan pembeli untuk mendapatkan produk secara kualitatif dan kuantitatif.
- c. Jika permohonan konsumen memenuhi syarat untuk persetujuan dengan menggunakan komite pembiayaan, lembaga keuangan kesulitan surat persetujuan pembiayaan (offering letter) yang memuat antara lain:
 - 1) Spesifikasi barang yang disepakati
 - 2) Harga barang
 - 3) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
 - 4) Jangka waktu pelunasan
 - 5) Cara pelunasan
- d. Jika pelanggan menyetujui persyaratan yang tercantum dalam surat penawaran, lembaga keuangan dan/atau klien dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan produk sesuai dengan spesifikasi.
- e. Akad musyarakah mutanaqishah dilakukan antara bank dan patron yang didalamnya memuat kebutuhan partisipasi yang adil (kemitraan), syarat sewa dan sekaligus pengikatan agunan dalam bentuk barang yang diperjualbelikan dan jaminan tambahan lainnya. pengangkutan barang dilakukan dengan menggunakan distributor/pemasar kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah membayar tarif perolehan produk kepada distributor/dealer. Setelah barang diperoleh melalui lembaga keuangan dan konsumen, bank akan melanjutkan penyerahan produk kepada klien dengan menerbitkan surat penerimaan barang dengan bukti spesifikasi produk yang telah disepakati.

⁶ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012) h 165

3. METODE

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan adalah penelitian lapangan (field research). Penelitian lapangan pada hakikatnya merupakan metode untuk menentukan secara khusus dan realistis apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat. Model penelitian ini adalah dengan penggunaan metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu teknik yang menggambarkan dan membahas tentang kerajaan objek yang diteliti berdasarkan informasi terkini yang diamati melalui evaluasi. Untuk memahami istilah penelitian kualitatif ini, perlu dikemukakan teori menurut Bogdan dan Taylor, mendefinisikan metodologi kualitatif adalah sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

B. Teknik Pengumpulan Data

dalam penelitian ini, para peneliti menggunakan berbagai teknik untuk menuai catatan. Jadi dalam melihat seri fakta ini dilakukan dengan cara:

- 1) Observasi
observasi adalah pendekatan rangkaian catatan yang digunakan untuk mengumpulkan fakta penelitian, informasi penelitian dapat diamati melalui peneliti. Catatan dapat diselesaikan dengan cara dimana peneliti melakukan evaluasi untuk memperoleh statistik dengan menggunakan penjumlahan dan pencatatan. Dalam situasi ini untuk memperoleh informasi yang akurat, peneliti melakukan kunjungan langsung dan melakukan observasi langsung terhadap aktifitas di Bank BTN Syariah Cabang Medan.
- 2) Wawancara
Metode wawancara atau interview merupakan percakapan yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut. Metode ini digunakan untuk memperoleh data secara lisan dari pihak Bank BTN Syariah Cabang Medan. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan query dan solusi terhadap peristiwa yang dikhawatirkan, khususnya dengan menggunakan tim pengumpul pekerja dan layanan pembiayaan klien sehingga diperoleh catatan terkait dengan pelaksanaan penyelesaian musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR di lembaga keuangan departemen BTN Syariah Medan.
- 3) Dokumentasi
Dokumentasi adalah catatan peristiwa/kejadian yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumentasi adalah cara yang dicapai untuk menawarkan dokumen penggunaan bukti akurat dari merekam sumber data yang tepat dari esai atau tulisan. Pendekatan dokumentasi merupakan pelengkap penggunaan teknik wawancara dalam penelitian kualitatif. Dalam situasi tersebut peneliti melakukan pendokumentasian untuk mencari catatan-catatan yang terkait dengan pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan gadai syariah dengan cara mengumpulkan brosur, buku-buku atau literatur yang ada dan kajian-kajian terdahulu.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil kajian yang dilakukan oleh peneliti melalui keterangan dan wawancara mengenai pelaksanaan penyelesaian pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada software kepemilikan rumah bermodal FLPP di bank BTN Syariah cabang Medan dalam penelitian ini peneliti memperoleh informasi melalui in- wawancara mendalam dan juga dokumentasi yang telah dijelaskan agar sesuai dengan target yang ingin dicapai. Maka hasil dialog diperoleh melalui pencocokan temuan fakta dengan teori yang direkomendasikan oleh peneliti dengan faktor-faktor sebagai berikut:

A. Implementasi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah pada Program Pemilikan Rumah Subsidi FLPP di Bank BTN Syariah KCS Medan

Tabel 1. Data Jumlah Pembiayaan KPR FLPP di Bank BTN Syariah 2018-2021

Tahun	Jumlah Pembiayaan
2018	1.074 unit
2019	3.722 unit
2020	6.089 unit
2021	1.035 unit

Sumber: <https://ppdpp.id/realisasi-flpp-per-bank/>

Dalam praktiknya, penerapan implementasi pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah pada program kepemilikan rumah subsidi FLPP di Bank BTN SYariah KCS Medan terdiri dari beberapa prosedur yang harus dilalui, diantaranya:

- a. Tahap pertama, nasabah datang ke developer untuk mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah subsidi kemudian developer yang merekomendasikan nasabah tersebut ke Bank BTN Syariah KCS Medan
- b. dalam tahap kedua, klien yang mengajukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah beragun harus melengkapi berkas-berkas yang dipersyaratkan oleh lembaga keuangan untuk diserahkan kepada pengembang, dokumen tersebut :

Tabel 2. Dokumen Persyaratan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi FLPP di Bank BTN Syariah

No.	Kelengkapan	Pegawai/Karyawan	Wiraswasta
1	Aplikasi pengajuan pembiayaan		
2.	Fc. KTP		
3.	Fc. NPWP		
4.	Fc. Kartu Keluarga		
5.	Fc. Surat Nikah/Cerai		
6.	SK. Kerja		-
7.	Slip Gaji 3 bulan terakhir		-
8.	Laporan keuangan 3 bulan terakhir	-	
9.	Surat keterangan penghasilan dan tidak memiliki rumah		
10.	Fc. Izin Usaha	-	
11.	Fc. Sertifikat dan IMB		
12.	Print Out pendaftaran Sikasep		

13.	Surat Penawaran Rumah		
-----	-----------------------	--	--

- c. Tahap ketiga, tahap pembawa pembiayaan melakukan wawancara dengan nasabah untuk mendapatkan statistik langsung mengenai identitas pemohon, setelah semuanya terkumpul statistik pembeli dan konsumen juga terbukti mengenai cicilan, jika konsumen sudah setuju mengenai cicilan maka akan berjalan untuk segera diproses ke sliK OJK.
 - d. Pada tahap keempat, record dapat dimasukan dengan menggunakan grup penginput informasi ke unit hade, kemudian akan diarahkan ke analisis, setelah analisis yang sama akan didemonstrasikan mengenai klien pendapatan tetap atau tidak tetap.
 - 1) Untuk calon nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer bank maka AO akan mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan jumlah yang ditransfer pada rekening payroll nasabah.
 - 2) Untuk nasabah dengan gaji diterima cash maka evaluasi dilakukan dengan mencocokkan slip gaji/laporan keuangan dengan SPT PPH 21 nasabah.
 - e. Tahap kelima adalah pengecekan BI Checking nasabah, pengecekan atau penilaian agunan dengan ketentuan pemeriksaan atau penilaian agunan mengacu pada surat bulat pengurus atau surat keputusan direksi tentang pemeriksaan atau penilaian agunan. Pemeriksaan atau penilaian agunan terhadap tukang bangunan yang bekerja sama dengan bank BTN Syariah KCS Medan dilakukan untuk memastikan tempat, biaya dan keadaan tanah dan bangunan.
 - f. Tahap ke enam pihak bank melakukan On The Spot (OTS) atau biasa dikenal dengan survei yang dilakukan guna memastikan formulir/aplikasi pengajuan pembiayaan yang di isi memang benar dengan apa yang dikatakan oleh calon nasabah saat wawancara. Hasil survei juga menentukan disetujui atau tidaknya pengajuan pembiayaan.
 - g. Tahap ke tujuh adalah persetujuan pembiayaan, jika dikuasakan dapat diterbitkan SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan). dalam surat ini, tercatat bahwa biaya utama hipotek telah diterima. mungkin terlihat berapa cicilan yang harus dibayar, nominal penyelesaian pembiayaan. Jika klien telah setuju, kontrak dapat dijadwalkan melalui financing service
 - h. Tahap kedelapan, pihak developer akan mengirim surat permohonan Akad dan LPA dan selanjutnya financing service akan mempersiapkan jadwal akad, dokumen akad, checklist, dan comply dokumen nasabah.
 - i. Tahap kesembilan financing service melakukan akad dengan bank dan notaris. Akad dilaksanakan dengan penandatanganan perjanjian pembiayaan. Setiap penandatanganan perjanjian wajib di dokumentasikan.
 - j. Tahap kesepuluh, nasabah dapat membayar cicilan berupa cicilan dan biaya apartemen kepada lembaga keuangan secara berjenjang hingga lunas sesuai dengan yang telah disepakati. Setelah cicilan lunas, lembaga keuangan menyerahkan hak kepemilikan kepada nasabah.
- B. Prosedur Penanganan Wanprestasi pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Program Pemilikan Rumah Subsidi FLPP di Bank BTN Syariah KCS Medan**

Terjadinya wanprestasi karena banyaknya nasabah pembiayaan KPR yang tidak mau atau tidak mampu membayar cicilan pembiayaan KPR sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan Pemberi Pinjaman. pelanggan yang menunggak selama beberapa bulan karena masalah, sehingga sulit untuk membayar cicilan pembiayaan yang dibebankan setiap bulan sehingga menimbulkan wanprestasi.

langkah yang dilakukan lembaga keuangan BTN Syariah KCS Medan yang akan mengatasi gagal bayar dalam pembiayaan pemilikan rumah yaitu bank BTN Syariah KCS Medan, memantau dan memperkenalkan nasabah terlebih dahulu, karena jenis nasabahnya banyak diantaranya:

- 1) Nasabah yang mempunyai kemauan dan kemampuan tinggi. Tindak lanjut: penagihan dan monitoring.
- 2) Nasabah yang mempunyai kemauan namun kemampuan terbatas. Tindak lanjut: restrukturisasi
- 3) Nasabah yang mempunyai kemauan rendah tapi kemampuan tinggi. Tindak lanjut: pembinaan atau litigasi
- 4) Nasabah yang mempunyai kemauan dan kemampuan rendah. Tindak lanjut: litigasi dan umpan balik pada unit pemberian pembiayaan

Selanjutnya dalam tahap penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah KCS Medan adalah sebagai berikut:

a. Penagihan terhadap nasabah

Bank BTN Syariah KCS Medan melakukan penagihan, khususnya upaya-upaya yang dilakukan oleh bank agar nasabah pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian perjanjian pembiayaan, khususnya dalam pembayaran angsuran secara tertib dan normal. bank mengklasifikasikan nasabah untuk mengetahui reputasi tagihan cicilan, yaitu salah satu bentuk upaya dengan menggunakan lembaga keuangan BTN Syariah KCS Medan agar tidak menzalimi nasabah, disini lembaga keuangan BTN Syariah KCS Medan akan mengetahui apakah konsumen benar-benar dalam kesulitan ekonomi atau hanya alasan untuk saat ini tidak mampu membayar.

b. Pembinaan Nasabah

Bank BTN Syariah KCS Medan akan membina nasabah yang tergolong pembiayaan bermasalah atau nasabah dengan tunggakan 181-270 hari, upaya ini dilakukan agar nasabah dapat mempertahankan pembiayaannya. Dikhawatirkan pembeli di negara sengsara atau bangkrut usaha, lembaga keuangan BTN Syariah melakukan edukasi nasabah.

c. Restrukturisasi

yaitu upaya-upaya yang dilakukan bank dalam usaha pembiayaan agar nasabah pembiayaan dapat terpenuhi. Langkah-langkah restrukturisasi bank BTN Syariah sesuai dengan PBI No. 14/15/PBI/2012 pasal 1 tentang Penilaian Kepuasan Harta Bank Umum. Restrukturisasi dilakukan dengan cara lembaga keuangan melakukan kunjungan ke sekitar agunan atau kantor tempatnya bekerja untuk memberikan surat teguran (SP 1-SP 3), jika tidak dapat seluruh pembiayaan, maka final Prosesnya, bank BTN Syariah akan melakukan lelang agunan. Hal tersebut diperbolehkan karena bentuk upaya bank dalam menyelesaikan kerjasama dengan nasabah, adapun penyitaan agunan, sudah menjadi bagian dari penyelesaian pada awal kerjasama.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan oleh peneliti di bank BTN Syariah kantor cabang Medan mengenai pembahasan yang telah disebutkan dan diuraikan, maka peneliti menyimpulkan bahwa:

- 1) Implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada program pemilikan rumah subsidi FLPP di Bank BTN Syariah KCS Medan, telah sesuai dengan aturan dalam syariah berdasarkan Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah yaitu musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

- 2) Prosedur penanganan wanprestasi pada akad musyarakah mutanaqisah KPR FLPP pada Bank BTN Syariah KCS Medan dalam penyelesaiannya terdapat beberapa prosedur yaitu:
 - a. penagihan terhadap nasabah; b. pembinaan nasabah; c. restrukturisasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini. Penulisan karya tulis ilmiah ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Potensi Utama.

Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, cukup sulit bagi saya untuk menyelesaikan karya tulis ilmiah ini. Oleh sebab itu saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak M. Abrar Kasmin Hutagalung, S.Ag, S.Pd, M.A selaku Dosen Pembimbing Skripsi dan sekaligus Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Potensi Utama.
2. Ibu Hj. Nuriandy, BA, selaku Pembina Yayasan Potensi Utama.
3. Bapak H. Bob Subhan Riza, ST, M.Kom selaku Ketua Yayasan Potensi Utama.
4. Ibu Dr. Rika Rosnelly, S.Kom, M.Kom selaku Rektor Universitas Potensi Utama.
5. Bapak Alim Murtani, M.A selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Potensi Utama.
6. Bapak dan Ibu Dosen yang selalu memberikan arahan dan masukan berupa nasehat yang bijak kepada setiap mahasiswa/i.
7. Bapak Triyantro selaku Branch Manager di PT. Bank BTN Syariah Cabang Medan yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian.
8. Teristimewa kepada Bapak, Mama, Adik serta keluarga besar dirumah yang selalu mendoakan dan menjadi motivasi terbesar bagi penulis
9. Teman-Teman Kelas A Malam Ekonomi Syariah, yang selalu menjadi bagian dari hari-hari saya selama perkuliahan. Sukses untuk kita semua.
10. Dan terimakasih untuk semua teman-teman saya yang tidak dapat saya ucapkan satu persatu. Semoga kebaikan kalian selalu dibalas oleh Allah SWT.

REFERENSI

- [1] Al-Qur'an dan terjemahannya. Departemen Agama RI, Bandung: Hilal Media, 2016.
 - [2] Al-Bugha, Mustafa Dieb. *Menyelami Makna 40 Hadits Rasulullah Saw: Syarah Kitab Arba'in An-Nawawiyah*, Jakarta: Al-I'tishom, 2013.
 - [3] Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisis Keuangan*, Jakarta: BI dan Tazkia Institute, 1999.
 - [4] Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007
 - [5] Dewan Syariah Nasional MUI. *Pedoman Implementasi Musyarahah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan*, Jakarta, 2013.
 - [6] Dewi, Retno Kusuma. *Aspek Hukum Kepemilikan Hunian Syariah Dalam Akad Pembiayaan Musyarahah Mutanaqisah di Perbankan Syariah*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012
 - [7] Dimyudin, Djuwaini. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
 - [8] Herry. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Grasindo, 2020
 - [9] Hosen, Nadrattuzaman. *Musyarahah Mutanaqisah*, Al-Iqtishad, Vol. I No. 2, 2009.
 - [10] M. Abrar Kasmin Hutagalung, dkk. *Keuangan Syariah (Konsep, Prinsip dan Implementasi)*, 2022
 - [11] Muhammad. *Lembaga Ekonomi Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
 - [12] Muthaher, Osmad. *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
 - [13] Permen PUPR No. 42 Tahun 2015 Tentang Bantuan Uang Muka Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Untuk Meningkatkan Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi.
 - [14] Ratnawaty. *Implikasi Akad Musyarahah Mutanaqisah Perbankan Syariah*, Economic and Business of Islam, Vol. 3 No. 2, 2018.
 - [15] Veithzal Rivai, Andria Pertama. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
 - [16] Hartono, I. K., & Kasmin, M. A. (2021). Electronic Marketing Model for Higher Education.
 - [17] Kurniawan, R. (2014). Peranan pembiayaan warung mikro Bank Syariah Mandiri dalam meningkatkan usaha masyarakat Kecamatan Batang Toru (Doctoral dissertation, IAIN Padangsidimpuan).
 - [18] Arafah, S. (2019). Pengukuran Efektivitas Pemasaran Tagline Iklan Shopee Dalam Melihat Minat Konsumen. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi Islam*, 4(2), 80-91.
 - [19] Miko, J., & Yudrieka, T. (2020). Sosiodemografi Memoderasi Pemahaman Masyarakat Dengan Mendeterminasi Terhadap Minat Investasi di Pasar Modal (Studi Kasus: Masyarakat Kota Medan). *Muhammadiyah University North Sumatra*.
 - [20] Hartono, H., Sadikin, M., Sari, D. M., Anzelina, N., Lestari, S., & Dari, W. (2020). Implementation of Artificial Neural Networks with Multilayer Perceptron for Analysis of Acceptance of Permanent Lecturers. *Jurnal Mantik*, 4(2), 1389-1396.
 - [21] Ridwan, M., & Hutagalung, M. A. K. (2020). Analisis Pengaruh e-Banking Terhadap Pelayanan dan Kemudahan Perbankan Syariah dalam Bertransaksi (Studi Kasus Masyarakat Kota Medan). *NUKHBATUL'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam*, 6(2), 221-243.
 - [22] Al-Butary, B., Murtani, A., Soemitra, A., & Muda, I. (2021). HOW THE EFFECT OF ONLINE TRANSPORTATION ON COMMUNITY WELFARE THROUGH
-

UNEMPLOYMENT VARIABLESCOVID 19 IN MEDAN CITY. Journal of Contemporary Issues in Business & Government, 27(6).