

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
(PKR) IB FLEXI DENGAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH KC
SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah



Disusun Oleh:

AHMAD AGUS SALIM

NIM 1405015140

**PROGRAM STUDI D3PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN WALISONGO SEMARANG**

2017

Drs. Zaenuri, M.H.
Desa Sumberejo SariRT 01/ RW 02
Kec. Karang Rayung Kab.Grobogan

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksempler.
Hal : Naskah Tugas Akhir
An. Ahmad Agus Salim

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara:

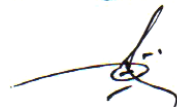
Nama : Ahmad Agus Salim
NIM : 1405015140
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Judul : **Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)
iB Flexi dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di
Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang**

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 31 Mei 2017



Drs. Zaenuri, M.H.
NIP. 19610315 199703 1 001



PENGESAHAN

Tugas Akhir : Ahmad Agus Salim
NIM : 1405015140
Judul : Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB Flexi dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang

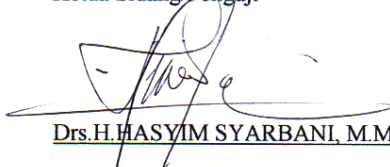
Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal:

31 MEI 2017

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah tahun akademik 2016/1017.

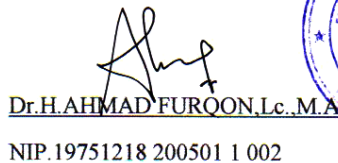
Semarang, 31 Mei 2017

Ketua Sidang/Penguji

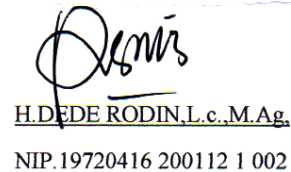

Drs. H. HASYIM SYARBANI, M.M.

NIP.19570913 198203 1 002

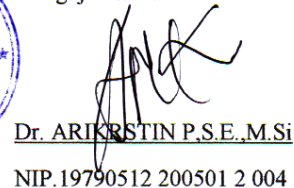
Penguji Utama I


Dr. H. AHMAD FURQON, Lc., M.A.
NIP.19751218 200501 1 002

Sekretaris Sidang/Penguji


H. DEDE RODIN, L.c., M.Ag.
NIP.19720416 200112 1 002

Penguji Utama II


Dr. ARIKSTINA P.S.E., M.Si.
NIP.19790512 200501 2 004

Pembimbing



Drs. Zaenuri, M.H.
NIP.19610315 199703 1 001

MOTTO

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا
تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا
أَثْنَا وَمَتَعْنَا إِلَى حِينٍ ﴿٨٠﴾

Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu). (QS. An Nahl : 80)

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini penulis persembahkan kepada :

1. Bapak Ramlan dan Ibu Masriyah (Almh), orang tua tercinta yang tak henti memberikan doa, dukungan, bimbingan, kasih sayang dan pengorbanan yang tidak ternilai dan tidak terbalaskan.
2. Kakak-kakak tersayang (Kak Siti Saudah dan Siti Zulaikhah) yang selalu memberikan semangat baru dalam hari-hari penulis.
3. Keluarga besar di desa Karangrejo yang sudah memberikan semangat dan doanya kepada penulis.
4. Ibu Endang Udjiati selaku pimpinan di Bank CIMB NIAGA SYARIAH KC SEMARANG yang sudah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Teman-teman seperjuangan, teman-teman D3 Perbankan Syariah tahun angkatan 2014 terimakasih atas dukungan dan kerjasamanya.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang sudah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 31 Mei 2017

Deklarator



Ahmad Agus Salim

1405015140

ABSTRAK

Pentingnya dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* salah satu produk pembiayaan dalam perbankan syariah dengan menggunakan akad *musyarakah*, yang mana dalam pelaksanaannya nasabah dan bank berkontribusi dalam pengadaan rumah idaman. Untuk memiliki rumah idaman tersebut, nasabah harus membayar pada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh bank. Pembayaran dilakukan secara angsuran dengan jangka waktu pembiayaan hingga 20 tahun, disesuaikan dengan kemampuan angsuran nasabah. Dengan uang muka 15% dari harga pokok rumah, akad yang digunakan dalam PKR iB *Flexi* ini adalah Akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang, apakah sesuai pelaksanaannya dalam menerapkan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada pembiayaan tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu metode penelitian yang mendeskripsikan mengenai pelaksanaan pembiayaan PKR iB *Flexi*. Dengan teknik pengumpulan data studi pustaka dan wawancara. Hal ini wawancara yang dilakukan pada Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang adalah sebagai objek *research*.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan PKR di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang tidak hanya dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, tetapi juga dengan akad *murabahah* dan sesuai dengan fatwa DSN MUI DSN No.01/DSN-MUI/X/2013, Namun yang harus di telaah oleh Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang mengenai konsep PKR dalam akad MMQ, apakah sudah sesuai dengan prosedurnya atau belum.

Kata Kunci: PKR iB *Flexi*, Akad *Musyarakah Mutanaqishah*, Bank CIMB Niaga Syariah

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya kepada kita semua. Pemberi karunia yang tiada tara kepada setiap makhluk-Nya. Serta memberikan petunjuk dan kelancaran dalam pembuatan Tugas Akhir ini. Shalawat serta salam selalu tercurah kepada insane termulia, terkasih, Nabi junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW, pembawa lentera di tengah kegelapan, pemberi syafaat kelak di hari kiamat. Alhamdulillah atas rahmat, nikmat dan karunia Allah SWT akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di CIMB Niaga Syariah KC Semarang”. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Kiranya dalam Tugas Akhir ini, penulis memohon maaf tidak dapat menyebut satu persatu semua pihak yang telah membantu dalam proses perjalanan studi di D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, penulis mengucapkan terimakasih, utamanya kepada :

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.

2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. H. Johan Arifin, S.Ag., M.M selaku Ketua Program Studi D3
Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang beserta jajarannya.
4. Drs. Zaenuri, MH yang telah membimbing dan meluangkan waktu dalam proses penyusunan Tugas Akhir.
5. Ibu Endang Udjiati selaku pimpinan di Bank CIMB NIAGA Syariah KC Semarang
6. Bapak Nugraha Tri Admojo selaku *mortgage office* PKR di Bank Cimb Niaga Syariah Semarang beserta karyawan yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
7. Keluarga besar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan keluarga besar program D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang dan seluruh dosen yang telah member ilmu dan membimbing hingga terciptanya karya ini.
8. Bapak dan Ibu tercinta yang tulus memberikan bimbingan, motivasi, semangat dan tak henti-hentinya memanjatkan doa serta memberikan kasih sayang yang tulus kepada penulis.

9. Teman-temanku D3 Perbankan Syariah Angkatan 2014 yang telah memberikan masukan, kritik saran dan tak lupa memberikan semangat terimakasih untuk semuanya serta pihak-pihak yang membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini.

Semoga segala kebaikan dan dukungan yang telah diberikan kepada kami, menjadi amal sholeh dan mendapatkan ridho Allah SWT bagi semuanya. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak dan mohon maaf yang sebesar-besarnya. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua.Amin.

Semarang,31Mei 2017

Ahmad AgusSalim

NIM:1405015140

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka.....	8
E. Metodologi Penelitian	12
F. Sistematika Penulisan.....	15

BAB II LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	17
1. Pengertian <i>Akad Musyarakah Mutanaqisah</i>	17
2. Dasar Hukum Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	21

3. Rukun dan Syarat Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	23
B. Keunggulan, Kelemahan, dan Resiko Pada	
Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	26
1. Keunggulan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	26
2. Kelemahan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	27
3. Resiko <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	28
C. Fatwa DSN-MUI Tentang Akad <i>Musyarakah</i>	
<i>Mutanaqisah</i>	29
D. Aplikasi <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di Lembaga	
Keuangan Syariah.....	38

BAB III GAMBARAN UMUM BANK CIMB NIAGA

SYARIAH KC SEMARANG

A. Sejarah Bank CIMB Niaga Syariah.....	42
B. Visi dan Misi CIMB Niaga Syariah.....	45
C. Struktur Organisasi CIMB Niaga Syariah	48
D. Tugas dan Wewenang CIMB Niaga Syariah.....	50
E. Ruang Lingkup Usaha	58

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)	
iB <i>Flexi</i> di Bank CIMB Niaga Syariah.....	88

B. Simulasi Penghitungan Angsuran PKR iB Flexi di CIMB Niaga Syariah KC Semarang	99
C. Tinjauan Fatwa DSN-MUI terhadap pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB <i>Flexi</i> di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang.....	107

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	113
B. Saran/Rekomendasi.....	114
C. Penutup.....	115

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP