

ANALISIS PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KC. BENGKULU S. PARMAN 2

Andi Cahyono^{1*}

^{1*}Program Studi Perbankan Syariah, UIN Fatmawati Sukarno, Bengkulu, Indonesia
E-mail: andi.cahyono@iainbengkulu.ac.id*

Abstrak

Bank Syariah merupakan bank yang dalam sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan prinsip dasar sesuai dengan syariah Islam. Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah. Pembiayaan KPR pada akad Musyarakah mutanaqisah menurutnya yaitu akad kerjasama diantara dua orang atau lebih yang pada akhirnya kepemilikan akan dimiliki oleh nasabah. Akad musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah mutanaqisah, yaitu bentuk akad kerja sama dua pihak atau lebih. Kata dasar musyarakah adalah syirqah yang berasal dari kata: syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah), yang berarti kerja sama. Sementara mutanaqisah berasal dari kata; yatanaqishu-tanaqhis-tanaqishan-mutanaqishun, yang berarti mengurangi secara bertahap. Cara pembagian hasilnya yaitu menggunakan presentase kepemilikan awal, dan presentase kepemilikan selalu berubah ketika nasabah membayar angsuran sampai presentase kepemilikan nasabah hingga mencapai 100%. Angsuran sewa pada akad Musyarakah Mutanaqisah ini untuk 2 tahun pertama itu pembayaran angsuran tetap flat (fixed), tetapi akan pihak Bank lihat lagi setiap 2 tahun setelah melakukan awal pembiayaan, dan bisa saja mengalami perubahan jumlah angsuran karena fluktuasi harga pasaran rumah.

Kata Kunci: *akad, musyarakah, mutanaqisah.*

PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia terdiri atas tiga macam jenis, diantaranya adalah sandang, pangan, dan papan. Dimana sandang adalah kebutuhan akan pakaian, pangan kebutuhan akan makanan dan papan adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Permasalahan perumahan dan permukiman menjadi salah satu kendala yang selalu menjadi perhatian lebih dari pemerintah (Sitorus, 2019). Hal ini menjadikannya salah satu topik yang selalu menjadi perbincangan dan tidak ada habis-habisnya.

Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang akan terus berlanjut selaras dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang. Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia yang cukup tinggi tentunya kebutuhan yang diinginkan juga sangat tinggi, terhitung dari tahun 2017 yaitu sebanyak 262.594.708 penduduk/jiwa menjadi 270,20 juta jiwa. Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) Kecuk Suhariyanto mencatat pada september tahun 2020.

Sebagaimana telah diatur dalam UUD 1945 pasal 5 nomer 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman bahwa korelasi positif manusia sebagai makhluk hidup memiliki berbagai macam kebutuhan dasar dalam menjalani kehidupannya, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang, dan papan. Kebutuhan manusiakan tempat tinggal merupakan hal yang menjadi kebutuhan dasar tanpa membeda-bedakan suku, ras, agama. Jenis kelamin, dan berbagai aspek sosial lainnya. Rumah adalah suatu kebutuhan dasar bagi manusia, “Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati atau menikmati dan memiliki rumah layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (Liana, 2019).

Bagi masyarakat dengan kalangan menengah kebawah, membeli suatu rumah secara tunai merupakan salah satu dari banyaknya kendala yang terjadi pada saat ini. Sehingga, banyak dari masyarakat yang lebih memilih membeli suatu rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan melakukan pembayaran secara tunai dianggap lebih berat dibandingkan dengan pembayaran secara kredit. Dari banyaknya permintaan dari masyarakat, maka peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak dari lembaga pembiayaan dan perbankan, begitu juga dengan Bank Syariah (Rosyida, 2013).

Bank Syariah merupakan bank yang dalam sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan prinsip dasar sesuai dengan syariah Islam. Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah. Dimana produk ini merupakan terobosan baru mengenai produk konsumtif yang dapat membantu masyarakat dalam melakukan pembelian rumah. Salah satu pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan oleh bank BRISyariah (yang sekarang beralih nama menjadi Bank Syariah Indonesia).

KPR iB merupakan salah satu produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan oleh bank BRISyariah (yang sekarang berubah nama sebagai Bank Syariah Indonesia) untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) kepada masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilik rumah yang dibeli dari pengembang (developer). KPR iB dalam akadnya menggunakan akad murabahah bil wakallah (jual beli yang diwakilkan) atau akad musyarakah mutanaqisah (kerjasama sewa).

Akad musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyaraqah mutanaqisah, yaitu bentuk akad kerja sama dua pihak atau lebih. Kata dasar musyaraqah adalah syirkah yang berasal dari kata : *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (syirkah), yang berarti kerja sama. Sementara mutanaqisah berasal dari kata; *yatanaqishu-tanaqhis-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap. Lebih ringkasnya, musyaraqah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Observasi awal dilakukan pada pihak Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan mewawancarai 5 orang responden. Disini sistemnya dapat dicontohkan pada seorang nasabah yang ingin membeli rumah kepada pihak bank tetapi nasabah tidak memiliki cukup modal. Pada akad ini yang dilihat adalah dari segi porsi modal, keuntungan serta bagi hasil sesuai dengan porsi modal yang dikeluarkan. Misalkan dari pihak Bank mengeluarkan modal 80% dan nasabah 20% maka pembiayaan sesuai dengan porsi modal yang telah dikeluarkan. Berbeda dengan akad murabahah, pada akad musyarakah mutanaqisah kepemilikan masih menjadi hak milik bersama. Nasabah akan memiliki rumah secara bertahap apabila membayar porsi modal yang telah dikeluarkan oleh bank. Yang pada akhirnya rumah tersebut akan menjadi kepemilikan seutuhnya oleh nasabah. Nilai sewa angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap tahun tetap dan akan dilihat lagi setiap dua tahun sekali.

Muhammad ramadhan selaku Mikro Staff juga menjelaskan bahwa ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan KPR pihak marketing akan menjelaskan tentang akad-akad yang bisa digunakan untuk pembiayaan KPR ini. Setelah itu nasabah akan diarahkan oleh pihak marketing agar tidak salah dalam pemilihan akad yang akan digunakan. Ia juga menjelaskan tentang beberapa kelebihan akad Musyarakah Mutanaqisah adalah angsuran yang fleksibel menguntungkan karna pada saat terjadi kenaikan harga sewa, maka pihak nasabah juga akan mendapatkan bagi hasil tambahan. Pada akad Musyarakah Mutanaqisah Ia mengatakan bahwa akad ini bisa digunakan untuk lima dari 6

jenis pembiayaan yaitu jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas, take over, take over + top up serta Refinance.

Berdasarkan informasi dari pihak karyawan Bank Syariah Indonesia, Tbk KC. Bengkulu untuk observasi awal kesimpulannya adalah pada pembiayaan KPR di BSI KC. S. Parman 2 adalah salah satu produk unggulan pembiayaan KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Jumlah perkiraan nasabahnya selama tahun 2020 terakhir jumlah nasabah pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan akad Musyarakah Mutanaqisah berkisar 300 orang.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif berdasarkan studi kasus dengan melakukan penelitian lapangan (field reserch). Menurut Creswell (2010), menjelaskan bahwa pendekatan kualitatif adalah pendekatan untuk membangun pernyataan pengetahuan berdasarkan perspektif- konstruktif (misalnya, makna-makna yang bersumber dari pengalaman individu, nilai-nilai sosial dan sejarah, dengan tujuan untuk membangun teori atau pola pengetahuan tertentu), atau berdasarkan perpektif partisipatori (misalnya: orientasi terhadap politik, isu, kolaborasi atau perubahan).

Sumber data yang diambil dalam penelitian berdasarkan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Sumber data primer yang diambil dari hasil observasi awal lapangan dengan pihak marketing di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2 dengan cara melakukan wawancara langsung ke BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 dan juga kepada Nasabah pembiayaan KPR menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah. Sedangkan untuk data sekunder didapatkan dari data kepustakaan baik berupa buku, artikel, jurnal maupun dokumen lainnya yang dibutuhkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Ismail, 2011).

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam beberapa akad dalam pembiayaan. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2 salah satunya adalah akad Musyarakah Mutanaqisah. Hasil dari wawancara dapat dilihat pada Tabel 1.

Musyarakah secara bahasa di ambil dari bahasa arab yang berarti mencampur. Dalam hal ini mencampur satu modal dengan yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Musyarakah merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syariah. Istilah lain dari musyarakah adalah syarikah atau syirkah. Kata Syirkah dalam bahasa arab berasal dari kata syarika (*fi'il madhi*), yashruku (*fi'il mudhari*), syarikan/syirkatan/syarikatan (*masdar/kata dasar*), artinya menjadi sekutu atau syarikat. Menurut arti asli bahasa arab, syirkah berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian lainnya (Ascarya, 2011). Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal/ expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini pihak bank menyediakan sebagian dana dari pembiayaan bagi usaha/ kegiatan tertentu. Sebagian lagi

disediakan oleh mitra usaha lain. Melalui kontrak ini, dua pihak atau lebih (termasuk bank dan lembaga keuangan bersama nasabahnya) dapat mengumpulkan modal mereka untuk membentuk sebuah perusahaan (Antonio, 2001).

Tabel 1. Hasil Wawancara terkait akad Musyarakah Mutanaqisah

No	Aspek	Hasil Wawancara
1	Pengertian dan Mekanisme Pembiayaan KPR Pada Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	Musyarakah mutanaqisah adalah akad kerjasama dengan berakhirnya kepemilikan aset secara bertahap kepada salah satu pihak. Disini Sistemnya dapat dicontohkan pada seorang nasabah yang ingin membeli rumah kepada pihak bank tetapi nasabah tidak memiliki cukup modal. Pada akad ini yang dilihat adalah dari segi porsi modal, keuntungan serta bagi hasil sesuai dengan porsi modal yang dikeluarkan.
2	Pengajuan Persyaratan pembiayaan KPR Pada Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	Untuk persyaratan, pada pembiayaan KPR menggunakan akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan <i>akad Musyarakah Mutanaqisah</i> tidak adanya perbedaan didalam pengajuan untuk melakukan pembiayaan. Persyaratannya yaitu: KTP pemohon, KTP pasangan (bila telah menikah), Kartu Keluarga, Surat nikah (bila sudah menikah), NPWP pribadi, SPT PPH 21 dan surat pernyataan penghasilan, Surat keterangan pekerjaan/ SK pengangkatan/ SK terakhir, Surat keterangan penghasilan,/ Slip gaji min 1 Bulan, <i>Copy</i> rekening <i>payroll</i> calon nasabah min 1 bulan (bila pembayaran melalui transfer Bank), Surat pemesanan rumah (SPR), Surat pernyataan nasabah dan yang terakhir adalah Surat keterangan belum memiliki rumah.
3	Cara Menentukan Margin	Pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah, Pembagian hasilnya yaitu terdapat pada sewa, karena sewa merupakan keuntungan bank. Cara pembagian hasilnya yaitu menggunakan presentase kepemilikan awal, dan presentase kepemilikan selalu berubah ketika nasabah membayar angsuran sampai presentase kepemilikan nasabah hingga mencapai 100%
4	Pembayaran Angsuran	Angsuran sewa pada akad Musyarakah Mutanaqisah ini untuk 2 tahun pertama itu pembayaran angsuran tetap <i>flat (fixed)</i> , tetapi akan pihak Bank lihat lagi setiap 2 tahun setelah melakukan awal pembiayaan, dan bisa saja mengalami perubahan jumlah angsuran karena <i>fluktuasi</i> harga pasaran rumah.

5	Konsekuensi Hukum Pada Nasabah <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Yang Mengalami <i>Wanprestasi</i>	Pada <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> untuk masalah <i>wanprestasi</i> ini pada pihak Bank tidak akan mungkin melakukan kelalaian, Jadi sudah sangat jelas jika terjadi <i>wanprestasi</i> itu pasti disebabkan oleh nasabah. Untuk konsekuensinya, antara <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> sama
---	--	---

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelusuran, pembiayaan KPR menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah merupakan salah satu produk unggulan Bank Syariah Indonesia, Tbk KC. Bengkulu, aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain (masyarakat) yang membutuhkan rumah berdasarkan prinsip syariah Dalam pembiayaan KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah, KPR Syariah yaitu adalah Pembiayaan kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. dalam penggunaannya dapat kita lihat dari beberapa aspek antara lain dari segi persyaratan dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan, cara untuk menentukan margin, pembayaran angsuran, serta konsekuensi hukum bagi nasabah yang melakukan kelalaian (Wanprestasi).

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. S. I. (2001). *Bank Syariah: dari teori ke praktik*. Gema Insani.
- Ascarya, P. (2011). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Creswell, J. W. (2010). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Sage publications.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Liana, L. (2019). *Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan KPR Di Bri Syariah Dan Bni Syariah Cabang Banjarmasin*. (Doctoral dissertation, Politeknik Negeri Banjarmasin).
- Rosyida, E. (2013). *Analisa perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan akad murabahah dan akad musyarakah pada Bank Muamalat (studi kasus pada Bank Muamalat Surabaya)*. Jurnal Akuntansi Unesa, 1(3).
- Sitorus, R. (2019). *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).