

**PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
(MMQ) DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
PADA PT. BANK 9 JAMBI SYARIAH**

**IMPLEMENTATION OF MUSYARAKAH MUTANAQISAH
CONTRACT (MMQ) IN HOME OWNERSHIP FINANCE
AT PT. BANK 9 JAMBI SHARIA**

Sissah¹, Dessy Anggraini², Safaria³

*UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi
Jl. Jambi-Ma. Bulian KM. 16 Simp. Sei Duren-Jambi 36363
Telp/Fax. (0741) 533187-58118
Website: febi.uinjambi.ac.id
Email: safazahfa44@gmail.com*

Abstract: *The lack of understanding of the people of Jambi City about the financing products of PT. Bank 9 Jambi Syariah has caused many to use credit at conventional banks, as well as less effective promotional strategies for Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) contracts in financing housing loans. This study aims to determine the implementation mechanism and constraints of the MMQ contract in home ownership financing products at PT. Bank 9 Jambi Syariah with a qualitative approach descriptive method. The results of the research on the implementation of the MMQ contract in financing home ownership start from completing the requirements in applying for home ownership financing at Bank 9 Jambi Syariah, which consists of the requirements for individual financing applications. The stages of the financing process flow start from initiation, data collection, financing evaluation, financing decisions, calculating the ability to pay customers and processing contracts. As for the obstacles faced by Bank 9 Jambi Syariah, it is a little difficult to carry out principal payments, hishah, ujah, lack of customer interest, decreased ability of Nasa to pay installments, customers experience arrears, lack of socialization of this mutanaqisah musyarakah contract where most customers use murabahah contracts in making financing where the capital fully belongs to the customer in making financing but in musyarakah mutanaqisah contracts there is a division of capital between the customer and the bank in financing home ownership which causes the concept of Musyarakah Mutanaqisah to be less running than other.*

Keywords: *Contract, Musyarakah Mutanaqisah, Financing, House*

Abstrak: Kurangnya pemahaman masyarakat Kota Jambi tentang produk pembiayaan PT. Bank 9 Jambi Syariah menyebabkan masih banyak yang menggunakan kredit di bank konvensional, juga strategi promosi kurang efektif pada akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan pemilikan rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan dan kendala akad MMQ dalam produk pembiayaan pemilikan rumah pada PT. Bank 9 Jambi Syariah dengan metode deskriptif pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian pelaksanaan akad MMQ dalam pembiayaan pemilikan rumah di mulai dari melengkapi persyaratan dalam pengajuan pembiayaan pemilikan rumah di Bank 9 Jambi Syariah, yang terdiri dari syarat permohonan pembiayaan perorangan. Tahapan alur proses pembiayaan dimulai dari inisiasi, pengumpulan data, evaluasi pembiayaan, keputusan pembiayaan, menghitung kemampuan membayar nasabah dan proses akad. Adapun kendala yang di hadapi oleh Bank 9 Jambi Syariah, sedikit sulit untuk pelaksanaan pembayaran pokok, hishah, ujah, kurangnya minat nasabah, kemampuan nasa menurun untuk membayar angsuran, nasabah mengalami tunggakan, kurangnya sosialisasi akad musyarakah mutanaqisah ini dimana kebanyakan nasabah menggunakan akad murabahah dalam melakukan

pembiayaan dimana modal sepenuhnya milik nasabah dalam melakukan pembiayaan namun pada akad musyarakah mutanaqisah terdapat pembagian modal antara nasabah dan bank dalam melakukan pembiayaan pemilikan rumah yang mana menyebabkan konsep Musyarakah Mutanaqisah kurang berjalan dibanding akad lainnya.

Kata Kunci: Akad, Musyarakah Mutanaqisah, Pembiayaan, Rumah

PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan pokok setiap individu (masyarakat). Pertumbuhan penduduk yang tinggi tidak dibarengi dengan peningkatan penyediaan perumahan sehingga menyebabkan permintaan akan perumahan meningkat dan harganya pun menjadi mahal. Bank Syariah melihat tingkat permintaan perumahan ini sebagai peluang untuk menciptakan pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) yang inovatif dan kompetitif. Oleh karena itu, PT. Bank 9 Jambi Syariah menyalurkan pembiayaan pemilikan rumah untuk melayani nasabah jangka pendek dan jangka panjang yang digunakan sebagai sarana pembiayaan rumah. Dalam Undang-undang No. 01 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman dijelaskan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) bertujuan untuk memastikan ketersediaan modal yang berkelanjutan untuk kebutuhan perumahan. Produk keuangan ini sangat menguntungkan bank syariah karena mengurangi dana yang tidak berguna. Masyarakat memiliki rumah jika dia membiayai dan memenuhi kewajibannya dalam bentuk pembayaran angsuran atau penyelesaian administrasi.¹

PT. Bank 9 Jambi Syariah menjadi contoh bagi pengembangan produk keuangan syariah di Indonesia. Produk PPR Bank 9 Jambi Syariah bertujuan untuk memfasilitasi masyarakat memiliki rumah hunian berdasarkan prinsip-prinsip syariah yaitu akad musyarakah mutanaqisah.

Dalam fatwa DSN MUI No.73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah disebutkan, Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dengan demikian, di ujung akad ini satu pihak, yaitu nasabah akan memperoleh kepemilikan sempurna terhadap

¹ Ismail, *Pebankan Syariah (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011)*, 51.

suatu aset atau modal. Dalam akad MMQ bank syariah wajib berjanji menjual aset yang disepakati secara bertahap dan nasabah wajib membelinya.

Kepemilikan aset MMQ dapat dialihkan antara nasabah dan bank. Selain itu, sertifikat kepemilikan properti MMQ nantinya pun akan atas nama nasabah sehingga tidak ada biaya yang dikenakan untuk properti tersebut pada akhir selesainya pembiayaan. Pada saat yang sama, properti MMQ juga dapat disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Pendapatan sewa dibagi sesuai dengan persentase kepemilikan properti, juga tidak ada penetapan harga ganda dalam kontrak MMQ ini, karena tidak ada margin yang ditambahkan ke aset saat kepemilikan aset dialihkan. Pendapatan bersih bank hanya berasal dari ujah (imbalan sewa).

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan salah satu produk yang banyak digunakan pada perbankan syariah di Indonesia. Produk ini merupakan alternatif dari produk murabahah yang banyak beredar di perbankan syariah di seluruh dunia. Walaupun kemampuan dan detail teknis musyarakah mutanaqisah telah disebutkan dalam fatwa DSN MUI pada Fatwa No. 73 Tahun 2008, namun pembiayaan musyarakah mutanaqisah tidak meluas dalam praktiknya, akad ini merupakan akad yang harus disosialisasikan dan publisitas lebih dari pihak bank karena keberadaannya belum banyak diketahui masyarakat menyusul penggunaan akad murabahah dan ijarah beserta akad-akad lain yang digunakan di Indonesia termasuk perbankan syariah.

Salah satu produk penyaluran dana yang terdapat pada PT. Bank 9 Jambi Syariah adalah Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). Akad musyarakah adalah akad kerjasama antar dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu. Akad MMQ ini diperuntukkan bagi umum yaitu swasta, wiraswasta dan PNS. Pemasukan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah harus memenuhi ketentuan DSR (*Debt Service Ratio*) maksimal 40% seperti pemasukan single Rp.3.000.000-Rp.7.000.000 dan pemasukan bagi yang sudah berpasangan atau suami istri yaitu Rp.8.000.000 perbulan. Masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan keuntungan dibagi bersama dan jika terjadi kerugian ditanggung bersama.

Pada PT. Bank 9 Jambi Syariah jumlah nasabah pembiayaan pemilikan rumah masih tergolong rendah, berikut data jumlah nasabah pembiayaan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank 9 Jambi Syariah :

Tabel 1.1 Data Jumlah Keseluruhan Nasabah MMQ dan Penyaluran Dana PPR di PT. Bank 9 Jambi Syariah Tahun 2020-2022. ²

No	Tahun	Jumlah Nasabah MMQ	Penyaluran Dana PPR
1	2020	37 Orang	Rp. 10.726.000.000
2	2021	658 Orang	Rp. 222.500.000.000
3	2022	197 Orang	Rp. 57.042.000.000
Total		892 Orang	Rp. 290.268.000.000

Dari tabel 1.1 diatas, diketahui jumlah nasabah yang melakukan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan pemilikan rumah PPR di PT. Bank 9 Jambi Syariah selama tahun 2020-2022 berjumlah 892 orang. Setiap tahunnya jumlah nasabah yang melakukan akad MMQ berfluktuasi. Pada tahun 2020, jumlah nasabah yang melakukan akad MMQ berjumlah 37 orang dengan jumlah penyaluran dana PPR sebesar Rp. 10.726.000.000,-. Pada tahun 2021, jumlah nasabah yang melakukan akad MMQ mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya yaitu berjumlah 658 orang dengan jumlah penyaluran dana KPR sebesar Rp.222.500.000.000,-. Pada tahun 2022 jumlah nasabah yang melakukan akad MMQ mengalami penurunan menjadi 197 orang dengan dengan jumlah penyaluran dana PPR sebesar Rp.57.042.000.000,-. Hal ini disebabkan karena selama tahun 2022, pembiayaan tidak hanya difokuskan pada pembiayaan PPR tetapi lebih banyak di ekspos ke sektor lain.

Menurut Bapak Arias selaku Divisi Bagian Kredit, jumlah nasabah setiap tahunnya meningkat, namun pada tahun 2020 terjadi penurunan yang sangat drastis dibandingkan tahun sebelumnya karena negara sedang terdampak virus covid yang mana dampak virus tersebut membuat para wiraswasta dan pegawai swasta sulit untuk bekerja dan kurangnya pemasukan pendapatan, banyak para wiraswasta yang ingin melakukan pengkreditan rumah pada PT. Bank 9 Jambi Syariah terhambat karena belum cukup biaya dan sulit untuk membayar jika mereka melakukan pengkreditan rumah, besar kemungkinan terlambat untuk

² Sumber Dokumen PT. Bank 9 Jambi Syariah .

membayar angsuran rumah tersebut, dikarenakan pandemi tersebut mengakibatkan kurangnya pendapatan dan pemasukan bagi wiraswasta. Begitupun pegawai swasta juga banyak diberhentikan atau pengurangan karyawan dalam rangka untuk mengurangi kerugian perusahaan pada masa pandemi. Adapun beberapa nasabah pada tahun 2020 yang sudah melengkapi dokumen persyaratan untuk pengkreditan rumah dibatalkan dan pada masa pandemi sangat sulit mendapatkan nasabah baik itu promosi lewat sosial media maupun secara langsung.³

Menurut Ibu Findri selaku wakil pimpinan cabang PT. Bank 9 Jambi Syariah, pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah memang tergolong lebih sedikit minatnya dibandingkan akad murabahah. Akad musyarakah mutanaqisah ini sasarannya lebih ditujukan kepada PNS, pegawai swasta maupun wiraswasta sedangkan akad murabahah hanya dipergunakan untuk PNS saja dan sampai saat ini masih banyak masyarakat belum memahami tentang produk-produk bank syariah, mereka menilai bahwa Bank syariah sama saja dengan bank konvensional.⁴

Berdasarkan fenomena yang telah dipaparkan sebelumnya pada latar belakang masalah diatas, penulis merasa tertarik untuk mengangkat dengan perumusan masalah tersebut menjadi suatu penelitian dengan judul : **“Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank 9 Jambi Syariah”.**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan dan apa saja kendala dalam akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan pemilikan rumah pada PT. Bank 9 Jambi Syariah.

KAJIAN PUSTAKA

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah

A. Pengertian Akad

Dalam melakukan suatu kegiatan mu’amalah, Islam mengatur ketentuan-

³ Ariaz Syarif Hidayatullah Syam, “Wawancara Divisi Krdit Bank 9 Jambi Syariah,” Direct, November 16, 2022.

⁴ Findry Yesianti, “Wawancara Pimpinan Cabang Bank 9 Jambi Syariah,” Direct November 16, 2022.

ketentuan perikatan (akad). Dalam islam dikenal dengan istilah *Aqad*, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan Islam.⁵ Berikut akan dijelaskan pengertian akad secara bahasa (etimologi) dan istilah (terminologi) yaitu menurut bahasa (etimologi) akad mempunyai beberapa arti antara lain :

- a. Mengikat (الربط) yaitu: Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambungan (عقدة) yaitu: Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan Qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh pada sesuatu. Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama.⁶

B. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah berasal dari dua kata, musyarakah dan mutanaqisah. Secara bahasa musyarakah berasal dari kata *syaraka* (*syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah*) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (*Cooperation, Partership*). Musyarakah adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Musyarakah mutanaqisah (*tanaqisha-yatanaqishu-tanaqishan mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap (*To Dimish*). Jadi, Musyarakah Mutanaqisah adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk

⁵ Khaerul Umum, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 15.

⁶ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia. Cet-2* (Jakarta: Kencana, 2016), 9-11.

kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁷

Musyarakah mutanaqisah adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.⁸

2. Pembiayaan KPR

A. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul mal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.⁹

Pada dasarnya pembiayaan syariah merupakan pembiayaan yang menggunakan prinsip syariah, transparansi yang penuh tanggung jawab serta jujur dalam bertransaksi. Pembiayaan syariah menggunakan kerangka hukum positif yang berlaku namun tetap dalam bingkai syariah.

Menurut UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, “Pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk Ijarah Munthahiya Bittamlik;

⁷Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga, Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2012), .45.

⁸Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), 8.

⁹Sri Nurhayati Wasilah, *Akuntansi Syariah Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2013),155.

- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna;
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qardh;
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk Ijarah untuk transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar pihak bank syariah dan pihak lain yang dibiayai atau yang diberikan fasilitas dana.¹⁰

B. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, di antaranya : ¹¹

1. Meningkatkan daya guna uang

Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/ memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitas ataupun memulai usaha baru. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

2. Meningkatkan daya guna barang

- a) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memprosedur bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/goreng, peningkatan *utility* dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.
- b) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan,

¹⁰ Basalamah M. Ridwan and Rizal Mohammad, *Perbankan Syariah*(Malang: Intrans Publishing,2018), 30.

¹¹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2017), 378.

peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya.¹² Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selaludiimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antar lain : ¹³

- a. Pengendalian inflasi;
- b. Peningkatan ekspor;
- c. Rehabilitasi prasarana;
- d. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.

C. Proses pembiayaan

Dalam mengevaluasi suatu permohonan pembiayaan: ²¹

1. Diproses oleh suatu tim penilai - Komite Pembiayaan;
2. Didasarkan pada Faktor 5C;
3. Analisis berdasarkan data yang lengkap dan dilakukan secara jujur dan objektif;
4. Layanan cepat, agar realisasi pembiayaan “on time”;
5. Utamakan kepentingan lembaga

D. Pengertian KPR

KPR merupakan produk pembiayaan yang diperuntukkan bagi masyarakat luas yang mempunyai impian untuk memiliki rumah sendiri. Produk ini ditawarkan dengan skema akad musyarakah mutanaqisah,

¹² Irham Fahmi, *Pengantar perbankan Teori dan Aplikasih*(Bandung Alfabeta, 2014), 39.

¹³ Muhammad, *Manajemen Dana Syariah*(Jakarta: Rajawali Press,2014), 304.

murabahah, dan wakalah khusus bagi nasabah berpenghasilan rendah.¹⁴

KPR merupakan produk kongsi yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan pembangunan rumah. Dalam pembiayaan KPR terdapat dua jenis, yaitu sebagai berikut: ¹⁵

1. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah atau jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka.

2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disarankan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.

Ketentuan rumah yang akan dibeli adalah sebagai berikut :

1. Rumah siap huni;
2. Bukti pemilikan berupa SHM/SHGB;
3. Telah memiliki sarana transportasi dan fasilitas umum;
4. Peruntukan daerah untuk perusahaan/perdagangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini dilakukan di PT. Bank 9 Jambi Syariah yang

¹⁴ Maranti dan Sadiah, "Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI." *Jurnal Ekonomi*, (Oktober 02,2021): 25.

¹⁵ Nurul Susianti, *Penganggaran Bank Syariah*: (Mataram: Sanabi,2020), 34.

beralamat di Simpang IV Sipin Kecamatan Telanaipura Kota Jambi. Dalam hal ini peneliti mencari informasi langsung pada karyawan PT. Bank 9 Jambi Syariah terkait dengan pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan pemilikan rumah. Jenis dan sumber data diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data, misalnya : wawancara, diskusi terfokus atau observasi yang telah dituangkan dalam catatan lapangan (transkrip). Data primer diambil langsung dari hasil wawancara maupun observasi mengenai pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan pemilikan rumah pada PT. Bank 9 Jambi Syariah.

PEMBAHASAN DAN HASIL

1. Pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank 9 Jambi Syariah

Bank 9 Jambi Syariah memberikan pembiayaan PPR bagi calon nasabah yang belum memiliki rumah. Jadi gaji pokok minimal Rp 3.000.000 sampai Rp 7.000.000 yang merupakan obligasi. Pelamar yang telah bekerja di kantor setidaknya selama dua tahun dan bekerja sebagai karyawan tetap. Pelamar harus berusia minimal 21 tahun dan maksimal 65 tahun. Jika nasabah menginginkan, nasabah akan datang ke Bank 9 Jambi Syariah dan meminta bank untuk membelikan rumah. Setelah bank menilai kondisi nasabah dan menentukan bahwa nasabah memenuhi syarat untuk membiayai pembelian rumah, bank dapat memulai proses perolehan rumah. Pihak nasabah telah memilih rumah yang diinginkan, sehingga pihak bank bisa membelikan rumah tersebut untuk nasabah. Kemudian pihak bank dan pelanggan dapat menghubungi pihak developer atau jika kesepakatan dalam bentuk kontrak dan membayar hipotek yang sesuai.

Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan dalam pengajuan PPR di Bank 9 Jambi Syariah adalah sebagai berikut :

- a. Pada tahap ini calon nasabah mengajukan PPR di Bank 9 Jambi Syariah. Saat pengajuan calon nasabah pembiayaan dapat langsung membawa persyaratan berkas.

- b. Langkah selanjutnya adalah bank menerima catatan dan dokumen yang diberikan oleh nasabah sebagai permohonan PPR.
- c. Bank wajib melakukan review kelengkapan file dan dokumen yang telah disediakan oleh pelanggan berdasarkan persyaratan yang ada dalam daftar periksa dokumen yang biasa dilampirkan dibagian atas dokumen file untuk mengajukan permintaan hibah. Jika salah satu syarat yang dipersyaratkan tidak terpenuhi, nasabah harus terlebih dahulu melengkapi dokumen yang dipersyaratkan dan kemudian permohonan pendanaan dapat segera diproses.
- d. Berkas akan diproses dalam sistem SLIK. Selanjutnya, berkas yang telah diisi oleh calon nasabah akan diproses dan kinerja klien akan diverifikasi dengan mengetahui riwayat pendanaan dan pembayaran yang telah dilakukan oleh calon pelanggan, apakah dia sponsor baru atau sponsor sebelumnya.
- e. Wawancara setelah financing service menerima berkas lengkap yang telah diperiksa melalui SLIK.
- f. Berkas di input pada sistem *E-Loan* setelah *Account Officer* melakukan wawancara. Sistem *E-Loan* itu sendiri adalah aplikasi suatu sistem pembiayaan dan database yang sangat berguna untuk melakukan pencatatan keseluruhan data pembiayaan.
- g. Validasi data setelah file data dimasukkan, sistem melakukan validasi data dan validasi bahwa data calon debitur sudah tersedia, tentu saja melakukan pengecekan data apakah data yang tersedia tentang calon debitur adalah benar.
- h. Analisis pembiayaan setelah file data di validasi, file pembiayaan akan dianalisis, kegiatan yang dilakukan akan mengevaluasi aspek kelayakan kuantitatif dan kualitatif atau aspek lain dari kebutuhan pendanaan.

Proses analisis pembiayaan juga tidak terlepas dari alat ukur 5C yang digunakan untuk menganalisis pengajuan, yaitu sebagai berikut :

1. *Character*, dalam penilaian ini analisis keuangan menilai sifat, karakteristik, dan kepribadian dari calon klien pendanaan. Hal ini dapat dinilai melalui kehidupan profesional dan gaya hidup sehari-harinya.
2. *Capacity*, mengetahui kemampuan pelanggan potensial untuk membayar kewajibannya selama periode waktu tertentu.
3. *Capital*, dalam penilaian ini, bank harus menentukan jumlah aset yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan, bank perlu melihat lebih dalam modal yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan, semakin banyak modal yang dimiliki calon nasabah pembiayaan, semakin banyak modal yang dimiliki bank.
4. *Collateral*, agunan adalah jaminan yang diberikan oleh calon nasabah, baik yang tidak berwujud maupun fisik, atas pendanaan yang diberikan. Jaminan ini digunakan sebagai pembayaran kedua, artinya apabila calon nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban pembayarannya dan tergolong pembiayaan no nasabah tersebut.
5. *Condition of Economy*, bank harus menganalisis keadaan sektor usaha calon nasabah dengan situasi ekonomi saat ini untuk melihat situasi ekonomi calon nasabah di masa yang akan datang.

2. Kendala Dalam Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank 9 Jambi Syariah

Dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan pemilikan rumah pada PT. Bank 9 Jambi Syariah terdapat beberapa kendala yang sering terjadi. Kendala tersebut antara lain : ¹⁶

1. Risiko dibebankan pada biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak hipotek atau konstruksi, dan biaya lain yang dapat berubah menjadi biaya properti.
2. Pengurangan pendapatan bank syariah atas keuntungan sewa dibebankan pada harta benda yang menjadi subyek akad.

¹⁶ Angga Septiadi, "Wawancara Head Pelaksanaan Pembiayaan Bank 9 Jambi Syariah," Juni 14, 2023.

3. Pembayaran angsuran akan memiliki kemungkinan wanprestasi dari nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajiban angsuran bulannya. Ketidakmampuan nasabah untuk melaksanakan kewajibannya secara bulanan yang mengakibatkan tidak terpenuhinya kinerja dapat menjadi penyebab kerugian bagi bank syariah.
4. Kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan dibuktikan dengan kurang berjalannya pembiayaan MMQ dibandingkan dengan akad lainnya. Menurut hasil wawancara peneliti yaitu dikarenakan kendala dalam proses pembayaran pokok, hisshah, ujah dan proses pengajuan pembiayaan akad ini dan kurangnya sosialisasi kepada nasabah dalam penerapan akad ini. Kebanyakan nasabah menggunakan akad murabahah dalam melakukan pembiayaan dibandingkan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah.
5. Kemampuan nasabah menurun dalam membayar angsuran sehingga perekonomian menjadi tidak stabil. Dalam hal ini bank harus lebih teliti dan tidak semata-mata percaya dengan alasan dari nasabah. Sebagai contoh perekonomian yang tidak stabil di sektor perkebunan, seperti perkebunan kelapa sawit dan karet.
6. Kurangnya pemahaman nasabah tentang mekanisme pelaksanaan proses pembiayaan KPR menimbulkan banyak pertanyaan dari nasabah tentang tingkat pengajuan nasabah dan juga akan mempengaruhi SLA yang dikelola oleh bank yang diminta nasabah.

PENUTUP

Kesimpulan

Setelah penulis mengamati seluruh proses mekanisme pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank 9 Jambi Syariah, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Bank 9 Jambi Syariah secara akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) memiliki prosedur pelaksanaan pembiayaan yang dapat dijelaskan sebagai berikut, yaitu: permohonan pembiayaan, wawancara, pengisian formulir pembiayaan, proses verifikasi, pembuatan proposal usulan

pembiayaan, pengajuan proposal usulan pembiayaan, proses akad pembiayaan, pencairan dana, dan pembayaran angsuran serta pelunasan. Pelaksanaan pembiayaan di Bank 9 Jambi Syariah telah sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perbankan Indonesia.

2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank 9 Jambi Syariah dalam proses pembiayaan lebih banyak terkait dengan pihak nasabah yaitu : menurunnya kemampuan nasabah untuk membayar angsuran, pembiayaan macet, dan kurangnya minat masyarakat.

Saran

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka disarankan kepada pihak bank untuk lebih mengoptimalkan produk-produk pembiayaan terutama pembiayaan pembelian rumah (PPR). Hal ini berdasarkan tingkat kebutuhan rumah masyarakat yang semakin meningkat. Selain itu bank harus lebih giat untuk mensosialisasikan tentang perbankan syariah dan produk-produk Bank 9 Jambi Syariah.

Demikianlah karya ini ditulis, semoga menjadi sesuatu yang bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi masyarakat umumnya. Karya ini penulis sadari masih jauh dari kata sempurna, Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari semua pihak tentunya sangat berarti untuk perbaikan pada masa mendatang.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdillah, M. Taufiqurrosyidin,. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah", no. 01 (Juli 2015). Accessed November 23, 2022.
<http://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/maliyah/article/view/365>
- Aeda, Nur. Yunia Ulfa Variana and Adhitya Bagus Singandaru. "Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggit 1" *Jurnal Nasional* , no. 2 (September, 2022). Accessed November 23, 2022
<http://www.ekonobis.unram.ac.id/index.php/ekonobis/article/view/113>
- Amin, Ma'aruf., 2011, *Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Perspektif Hukum Perundang-undangan*. Jakarta: MUI.

- Andriani, Fitri. "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalah Indonesia) *"Jurnal Ekonomi*, no. 02 (November, 2019). Accessed November 20, 2022 <https://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/view/2078>
- Andrianto, dan Firmansya Anang., 2019, *Manajemen Bank Syariah Implementasi Teori dan Praktek*. Jakarta: Qiara Media.
- Awwalunnisa, Nur. dan Susianti Nurul., 2020, *Penganggaran Bank Syariah*. Mataram: PT. Sanabil.
- Fahmi, Irham., 2014, *Pengantar perbankan Teori dan Aplikasi*. Bandung Alfabeta.
- Fajarria Nada, Nisrina. " Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR IB Barokoh di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri" *Jurnal Ekonomi Syariah*, no. 2 (Desember 05, 2021). Accessed November 23, 2022. <https://jurnal.iainkediri.ac.id/index.php/istithmar/article/view/3372>
- Hakim Abd, dan atang., 2011, *Fiqih Perbankan Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Hardani, dkk., 2015, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Cv. Pustaka Ilmu.
- Hesria, Budiyanto Wahyu Eka. "Pemetaan Penelitian Seputar Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi Bibliometrik Vosviewer dan Review " *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, no.01 (Juli, 2022). Accessed November 20, 2022 <https://ejournal.almaata.ac.id/index.php/JESI/article/view/2269>
- Husen, Muh Tuhrizal. "Telah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah", *Journal Of Islamic and Banking*, no. 01 (Desember 2019). Accessed November 22, 2022. <https://jurnal.umt.ac.id/index.php/jieb/article/view/1775>
- Ibrahim Kosasih Prof. Johannes, S.H., M.Hum.Akses *Perkreditan dan Ragam Fasilitas Krdit dalam Perjanjian Krdit Bank*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Ifham, Ahmad. *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015.
- Kurnia, Janes Hadi. "Analisis Pemahaman Mahasiswa Perbankan Syariah Terhadap Akad Musyarakah Mutanaqisah", *Journal Of Economi Business and Accounting*, no. 01 (Agustus, 2022). Accessed Desember 13, 2022. <https://journal.ipm2kpe.or.id/index.php/COSTING/article/view/4412>
- Khumedi Ja'far, Nita Sari Wahyu and Khairuddin, "Pattern Of Transformation Of DNS-MUI Fatwa Regarding Musyarakah Mutanaqisah Contracts In Legislation (DSN-MUI Fatwa Analysis Number : 01/DSN-MUI/X/2013)", no. 03

(Desember 01, 2021). <http://jurnal.stainwsamawa.ac.id/index.php/al-bayan/article/view/56>

Maranti, Safika. and Zulfatus Sadiah. "Iplementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Persepsi Fatwah DSN-MUI" *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* ,no. 02 (November 02,2020). Accessed Desember 02 2022
<http://journal.bungabangsacirebon.ac.id/index.php/ecopreneur/article/view/303>

Muhammad. *Manajemen Dana Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
Murcitaningrum, Suraya. "Percepatan pelunasan Musyarakah Mutanaqisah KPR di Bank Muamalah KCP Kota Metro" *Js*, no. 06 (Februari, 2016) Accessed November 22, 2022.
<https://www.ojs.stieprasetyamandiri.ac.id/index.php/gem/article/view/70>

Nafik Hadi Ryandono, Muhammad. *Manajemen Bank Islam Pendekatan Syariah dan Praktek*. Yogyakarta: UAD Press, 2018.

Nastiti, Ari Sita. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia" *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, no. 07 (Mei 2022).Accessed,September30,2022.
<http://journal.iaimsinjai.ac.id/index.php/adz-dzahab/article/view/818>

Nur Melinda, Lestari, *Sistem Pembiayaan Bank Syariah Berdasarkan UU No.21 Tahun 2008*. Jakarta Selatan: Grafindo Creative Writing, 2015.

Purnamasari Bustami ,Susi. "Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Kalbar Syariah"*Jurnal Muamalah Indonesia*, no. 01 (November, 2022). Accessed Desember 01, 2022
<https://jurnal.untan.ac.id/index.php/IVPEI/article/view/58022>

Ridwan, Muhammad.. *Manajemen Baitul Maal Wat Tamwil*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2013.

Rokhim, Abdul. "Konstruk dan Model Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah "Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, no. 02 (November, 2014). Accessed Oktober 15, 2022.
<http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/himanfalah/article/view/170>

Tuti Anggraini., 2021, *Perbankan Syariah*. Medan: Merdeka Kreasi.

Wahab, Abdul. "Shariah Compliance Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk KPR IB Muamalah dengan fatwa DSN-MUI", *Jurnal Srudi Hukum islam*, no. 02 (Desember, 2020). accessed Oktober 10, 2022.
<http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/Maqasid/article/view/7563>

Yuhelso., 2019, *Pengantar Hukum Perbankan di Indonesia*. Gorontalo: Ideas Publishing.