



PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH STUDI PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDAR JAYA

¹Muhammad Miftah Falah ²Jamjam, ³Seka Andrian
^{1,2,3}Universitas Islam An Nur Lampung

Article History:

Received: xxxx xx, 20xx
Revised: xxxx xx, 20xx
Accepted: xxxx xx, 20xx
Published: xxxx xx, 20xx

Keywords:

KPR, Musyarakah Mutanaqisah, financing

*Correspondence Address:

Abstract: Musyarakah mutanaqisah is a form of cooperation (shirkah) between banks and customers to jointly include investment funds in the purchase of an asset (house/apartment/sarusun). The Bank will release or reduce the portion of its ownership to the customer by receiving profit sharing in the form of ujah payments to which it is entitled, so that the ownership of the asset fully transfers to the customer at maturity. The portion of bank ownership decreases or decreases due to gradual takeovers by customers. Mortgage financing products with musyarakah mutanaqisah (Public Housing Credit) contracts are a product to provide convenience to have a house occupancy to meet customer needs in accordance with Islamic law.

This research includes field research, while the nature of this research is qualitative descriptive. This study used interview and documentation data collection techniques. The interview was conducted with the Bandar Jaya branch of Bank Syariah Mandiri, namely the staff of the mortgage financing marketing section, Customer service and Branch Operation and Service Manager, while the documentation was taken from the archives of Bank Syariah Mandiri Bandar Jaya Branch related to research. There are two sources of data for this study, namely primary data sources and secondary data sources. Primary data sources are data sources obtained by researchers from original sources, while secondary data sources are materials or data that complement primary data sources. Based on the results of research, the mortgage financing mechanism with a musyarakah mutanaqisah contract applies 4 stages, namely the Customer submits a mortgage application with a musyarakah mutanaqisah contract to the Bank then Shirkkah on the portion of house ownership between the portion of the Bank and the portion of the customer, the

House (which is the portion of the Bank) is rented in this case to the customer, then the customer pays obligations or installments to the Bank consisting of principal payment of rent to gradually purchase the portion of Bank ownership and ujah payment, finally the distribution of customer installment payments as follows: 1) The distribution of the Bank's ratio is used to pay ujah and is recognized as Bank income. 2) The customer's ratio distribution is used to pay for the decrease in the Bank's principal so that it will increase the customer's ownership portion.

PENDAHULUAN

Bank syariah merupakan lembaga keuangan terpenting dan utama dalam keuangan industri syariah. Hal ini karena fungsi dari perbankan syariah sendiri adalah sebagai lembaga intermediasi keuangan yang berlandaskan sistem syariah. Pada umumnya yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.(Akbar 2023)

Perkembangan bank syariah ini relatif sangat cepat. Untuk menertibkan praktik lembaga keuangan yang banyak terjadi pada waktu itu, dikeluarkanlah peraturan, baik dalam bentuk undang-undang maupun berupa surat - surat keputusan resmi dari pihak pemerintah. Undang-undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.(Fadhila 2019)

Perbankan syariah di Indonesia jika dilihat dari segi hukum ataupun pelaksanaannya memang sudah cukup

berkembang, hal ini mungkin disebabkan banyaknya muslim yang ada di Indonesia yang tertarik pada sistem perbankan yang dilakukan secara syariah ini. Namun disatu sisi karena kemayoritasan kaum muslim ini lah maka harus dilakukan perkembangan lebih jauh untuk memenuhi kebutuhan yang begitu banyak yang lebih menguntungkan dengan tidak adanya sistem jerat riba. Salah satunya ialah dalam produk-produk pembiayaan dengan menggunakan musyarakah mutanaqisah.(Muhammad 2020)

Musyarakah mutanaqisah merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai musyarakah yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat.³ Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha musyarakah tersebut.(sunreni 2019)M

Bank Syariah Mandiri adalah lembaga perbankan di Indonesia. Bank ini berdiri pada tahun 1955 dengan nama Bank Industri Nasional. Bank ini beberapa kali berganti nama dan terakhir kali berganti nama menjadi Bank Syariah Mandiri pada tahun 1999 setelah

sebelumnya bernama Bank Susila Bhakti yang dimiliki oleh yayasan kesejahteraan pegawai Bank Dagang Negara dan PT. Pegawai.

Bank Syariah Mandiri memiliki beberapa produk pembiayaan berbasis bagi hasil diantaranya mudharabah, musyarakah dan murabahah. Bentuk utama produk bank syariah terutama menggunakan pola bagi hasil, sesuai dengan karakteristiknya.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dengan Ibu Meri, Ibu Nanda, dan Bapak Riki selaku staff marketing pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, produk yang menggunakan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya antara lain produk Pembiayaan KPR

Perkembangan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan memiliki perkembangan yang baik dikalangan nasabah namun terdapat beberapa faktor yang meenjadi kendala dalam pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah diantaranya, pertama, nasabah belum mengetahui tentang akad musyarakah mutanaqisah maupun produk pembiayaannya sehingga nasabah kurang mengetahui tentang pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dan pembiayaan yang lebih sering digunakan di Bank Syariah Mandiri yaitu pembiayaan murabahah. kedua, kurangnya promosi dalam mempromosikan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah sehingga masyarakat belum mengetahui kelebihan-kelebihan yang ada di KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah, ketiga masih sangat sedikit nasabah yang melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqisah dikarenakan pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah termasuk akad baru di bank syariah mandiri cabang bandar jaya sehingga jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR dengan akad

musyarakah mutanaqisah masih sedikit.(Fadhila 2019)

Berdasarkan uraian tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk proposal dengan judul “Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya”.

KERANGKA TEORITIK

Bank Syariah

Pengertian Bank Syariah

Bank islam atau selanjutnya disebut dengan bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam.

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariah islam. (Warisno 2020)

Fungsi Bank Syariah

Bank Syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu:

- a. Penghimpunan dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Bank syariah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad Al-Wadiah dan dalam bentuk investasi dengan menggunakan akad Al-Mudharabah.
- b. Penyaluran dana kepada masyarakat yang membutuhkan (user of fund). Disamping merupakan aktivitas yang

dapat menghasilkan keuntungan berupa pendapatan margin keuntungan dan bagi hasil juga untuk memanfaatkan dana yang ada idle (idle fund).

c. Bank syariah disamping menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat, juga memberikan pelayanan jasa perbankan. Pelayanan jasa bank syariah ini diberikan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya. (Marimin and Romdhoni 2019)

Tujuan Bank Syariah

a. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk ber-muamalat secara islam, khususnya muamalat yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha atau perdagangan lain yang mengandung unsur gharar (tipuan), dimana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.

b. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif menuju terciptanya kemandirian usaha.

c. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.

d. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non-syariah. (Hidayat and Surahman 2018)

Jenis-Jenis Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas:

a. Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank yang dalam aktivitasnya melaksanakan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip syariah dan melaksanakan kegiatan lalu

lintas pembayaran. Kegiatan bank

umum syariah secara garis besar dapat dibagi menjadi tiga fungsi utama yaitu; penghimpun dana pihak ketiga atau dana masyarakat, penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan, dan pelayanan jasa bank.

b. Unit Usaha Syariah (UUS) merupakan unit usaha yang dibentuk oleh bank konvensional, akan tetapi dalam aktivitasnya menjalankan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah, serta melaksanakan kegiatan lalu lintas pembayaran. Aktivitas unit usaha syariah sama dengan aktivitas yang dilakukan oleh bank umum syariah, yaitu aktivitas dalam menawarkan produk penghimpunan dana pihak ketiga, penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan, serta memberikan pelayanan jasa perbankan lainnya.

c. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Fungsi BPRS pada umumnya terbatas pada hanya penghimpunan dana dan penyaluran dana Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Pengertian Musyarakah

Musyarakah secara etimologi didefinisikan sebagai berikut: “musyarakah merupakan kata yang berasal dari kata isytirak yang berarti perkongsian, diartikan demikian, karena musyarakah merupakan perkongsian dalam hak untuk menjalankan modal.

Musyarakah merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, dimana masing-masing pihak menyertakan modalnya sesuai dengan kesepakatan, dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai kesepakatan bersama. (Hamdani et al. 2018)

Macam-Macam Musyarakah

Musyarakah terbagi atas dua macam, yaitu perkongsian Amlak (kepemilikan) dan perkongsian uqud (kontrak). Perkongsian amlak adalah perkongsian yang bersifat memaksa dalam hukum positif, sedangkan perkongsian uqud adalah perkongsian yang bersifat ikhtiyariyah (pilihan sendiri). Syirkah amlak ada dua macam yaitu syirkah amlak ikhtiyari (perkongsian sukarela) dan syirkah amlak ijabari (perkongsian paksa).

a. Musyarakah al-inan

Adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua belah pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati diantara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka. Mayoritas ulama membolehkan jenis musyarakah ini. Maksudnya adalah masing-masing pihak yang terlibat dalam syirkah inan tidak harus menyetorkan modal yang sama. Begitu juga dalam bekerja menjalankan modal juga tidak dituntut adanya kesamaan volume kerja. Biasanya masing-masing pihak mempunyai tanggung jawab sendiri yang ditetapkan sesuai dengan kesepakatan. Dalam pembagian keuntungan juga dalam syirkah ini tidak ada keharusan untuk sama, akan tetapi disesuaikan dengan modal yang disetorkan dan volume kerja yang telah dilakukan.

b. Musyarakah mufawadhah

Adalah transaksi dua orang atau lebih untuk berserikat dengan syarat memiliki kesamaan dalam jumlah modal, penentuan keuntungan, pengolahan, serta agama yang dianut.²¹ Maksudnya adalah semua pihak yang berkongsi harus terlibat dalam perkongsian secara proporsional dan relatif sama. Masalah modal, para

pihak harus menyerahkan modal sesuai dengan kesepakatan dan proporsi yang sama. Risiko dan keuntungan harus ditanggung secara bersama dengan proporsi yang sama. Hanya saja apabila terjadi kerugian akibat kelalaian salah seorang pihak maka pihak tersebut yang menanggung kerugian.

c. Musyarakah A'Maal

Kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerja sama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek atau kerja sama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor. Musyarakah ini kadang – kadang disebut musyarakah abdan atau sanaa'i. Maksudnya adalah para pihak yang berkongsi dalam syirkah A'Maal harus mempunyai keterampilan tertentu, karena pada dasarnya modal dalam syirkah A'Maal keterampilan untuk mengerjakan suatu pekerjaan (Andrian 2020)

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah field research, atau penelitian lapangan. "Penelitian lapangan (field research), merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realitas apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat .³⁷

Sehubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu Bagaimana pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Studi Pembiayaan Pada Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya Lampung Tengah, penulis mengumpulkan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian langsung dan di Bank Syariah Mandiri cabang Bandar Jaya Lampung Tengah (Sugiyono; 2020)

Metode penelitian dalam proposal ini bersifat deskriptif kualitatif, karena berupaya mengumpulkan fakta sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada.

Penelitian ini terfokus pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Menurut Husein Umar, “Deskriptif adalah menggambarkan sifat sesuatu yang berlangsung pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu. Sedangkan kualitatif merupakan penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misal perilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain-lain secara holistik dengan cara mendeskripsikannya dalam bentuk kata-kata dan Bahasa (Suharsimi 2020)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

Produk Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah di BSM Cabang Bandar Jaya Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Bandar Jaya merupakan salah satu lembaga keuangan bersyariat Islam yang memberikan suatu kemudahan untuk memiliki hunian rumah sesuai dengan syariat islam.. Adapun produk yang diluncurkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya yaitu Produk Pembiayaan KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Produk KPR merupakan produk yang paling diminati oleh calon nasabah karena prosesnya cepat dan mudah serta angsuran ringan.

Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya merupakan produk pembiayaan yang diberikan oleh bank dalam melayani nasabah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dan memberikan pelayanan yang memuaskan kepada nasabah.

Sebagai langkah awal dalam penelitian tentang pembiayaan musyarakah mutanaqisah ini, maka peneliti melihat dari jumlah nasabah yang

melakukan produk pembiayaan KPR tersebut

Dilihat dari data tersebut dari tahun ke tahun nasabah produk pembiayaan KPR mengalami peningkatan. Jumlah nasabah pembiayaan KPR pada tahun 2016 dinyatakan tidak ada karena nasabah belum mengetahui pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah dan nasabah masih banyak yang menggunakan akad murabahah. Kemudian pada tahun 2017 mulai mengalami peningkatan yakni sebanyak 11 nasabah, hal itu disebabkan pihak BSM cabang Bandar Jaya terus mempromosikan pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah dan nasabah mulai tertarik menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Strategi yang digunakan dalam mempromosikan pembiayaan KPR yaitu apabila calon nasabah kurang berminat dengan akad pembiayaan murabahah dan lain-lain maka pihak BSM langsung mempromosikan pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah . pihak BSM juga mempromosikannya melalui brosur KPR. Kemudian pada tahun 2018 nasabah pembiayaan KPR meningkat menjadi 13 nasabah, karena dilihat dari biaya angsuran yang ringan dan sesuai dengan syarat-syarat yang sesuai dengan keinginan nasabah Diketahui pula jumlah keseluruhan outstanding saat ini di BSM Cabang Bandar Jaya yaitu mencapai 15.201.671.037, dan jika dipresentasikan yaitu 3%. 54 Jumlah outstanding tersebut merupakan jumlah keseluruhan saldo pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah diambil dari tiga tahun terakhir yaitu tahun 2016,2017, dan 2018.

Prosedur Pengajuan Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah di BSM Cabang Bandar Jaya

Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang memberikan kesempatan kepada nasabah

memiliki hunian rumah yang diinginkan. Kemudian dalam memberikan pembiayaan, Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhi. Terdapat beberapa persyaratan yang ditentukan oleh bank syariah mandiri bagi calon nasabah pembiayaan hunian syariah antara lain calon nasabah harus dalam usia produktif, usia produktif disini yang dimaksud adalah berusia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo berusia maksimum 55 tahun untuk karyawan (K) dan untuk wiraswasta (W) dan profesional (P) dimulai dari usia 21 tahun dan maksimal 60 tahun. Calon nasabah harus Warga Negara Indonesia (WNI) dan cakap hukum. Untuk pegawai instansi atau perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempodapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan di atas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi atau perusahaan yang sama atau dikaryakan ditempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya dan disahkan oleh pejabat pemegang wewenang tersebut. Kemudian calon nasabah harus mengisi formulir permohonan Griya BSM dan ditandatangani sebagai bukti bahwa calon nasabah bersedia untuk melakukan pembiayaan tersebut

Ketentuan Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah di BSM Cabang Bandar Jaya.

Adapun ketentuan pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya yaitu Bank wajib menjual porsinya secara bertahap dan nasabah wajib membelinya. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hisshah (porsi) bank beralih seluruhnya kepada nasabah. Kemudian aset musyarakah mutanaqisah dapat di ijarahkan kepada nasabah. Apabila aset musyarakah menjadi objek ijarah, maka nasabah dapat

menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati. Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian karus berdasarkan proporsi kepemilikan

Dan untuk nisbah keuntungan yang diperoleh dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Kemudian untuk porsi kepemilikan bank beralih seluruhnya kepada nasabah pada saat nasabah melunasi seluruh sisa kewajiban sesuai dengan kesepakatan akad. Kemudian masa jatuh tempo disesuaikan dengan permintaan nasabah, seperti nasabah memninta masa jatuh tempo sampai 10 tahun atau 15 tahun. Pihak bank memperoleh keuntungan melalui tarif ujah dan biaya administrasi. Sedangkan kendala-kendala yang dihadapi pihak bank yaitu calon nasabah belum memahami produk pembiayaan KPR menggunakan sistem akad musyarakah mutanaqisah, hal tersebut dikarenakan akad musyarakah mutanaqisah merupakan jenis akad baru untuk pembiayaan di BSM karena selama ini akad yang sering digunakan yaitu murabahah dan istishna

Analisis Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di BSM Cabang Bandar Jaya

Gambaran Umum Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah di BSM Cabang Bandar Jaya Musyarakah mutanaqisah merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai musyarakah yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha musyarakah tersebut.

Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya adalah Bank yang melakukan inovasi dan development menyangkut fitur produk maupun akad pembiayaan untuk pembiayaan pemilikan rumah. Guna memberikan pilihan dan opsi lain, Bank Syariah Mandiri mengembangkan pembiayaan pemilikan rumah dengan konsep Co- Ownership Asset atau syirkah Al- milk dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.

Pihak Bank dan nasabah sepakat dan menyatakan bahwa nama nasabah tercantum dalam dokumen kepemilikan rumah merupakan bukti kepemilikan bersama Bank dan nasabah (co-ownership atau syirkah al milk) hingga nasabah dinyatakan melunasi seluruh opsi Bank. Syirkah al milk mengandung arti kepemilikan bersama (co-ownership) yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama atau suatu kekayaan (asset).

Menurut Ibu Meri Marlina selaku karyawan bagian Junior CBRM produk pembiayaan KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Beliau menjelaskan bahwa Akad musyarakah mutanaqisah adalah bentuk kerja sama (syirkah) antara bank dengan nasabah untuk bersama-sama menyertakan dana investasi dalam pembelian sebuah aset (rumah/apartemen/sarusun). Bank akan melepaskan atau menurunkan porsi

kepemilikannya kepada nasabah dengan cara menerima bagi hasil dalam bentuk pembayaran ujarah yang menjadi haknya, sehingga kepemilikan aset sepenuhnya berpindah kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Porsi kepemilikan bank berkurang atau menurun disebabkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR dengan akad

musyarakah mutanaqisah menerapkan 4 tahap yaitu Nasabah mengajukan permohonan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah ke Bank, kemudian Syirkah atas porsi kepemilikan rumah antara porsi Bank dengan porsi nasabah, Rumah (yang menjadi porsi Bank) disewakan dalam hal ini kepada nasabah, selanjutnya nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran ujarah, terakhir Pembagian pembayaran angsuran nasabah sebagai berikut:

1) Pembagian nisbah Bank digunakan untuk membayar ujarah dan diakui sebagai pendapatan Bank.

2) Pembagian nisbah nasabah digunakan untuk membayar penurunan pokok pembiayaan Bank sehingga akan meningkatkan porsi kepemilikan nasabah. pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah terdapat beberapa faktor yang meenjadi kendala dalam pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah diantaranya, pertama, nasabah belum mengetahui tentang akad musyarakah mutanaqisah maupun produk pembiayaannya sehingga nasabah kurang mengetahui tentang pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dan pembiayaan yang lebih sering digunakan di Bank Syariah Mandiri yaitu pembiayaan murabahah. kedua, kurangnya promosi dalam mempromosikan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah sehingga masyarakat belum mengetahui kelebihan-kelebihan yang ada di KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah, ketiga masih sangat sedikit nasabah yang melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqisah dikarenakan pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah termasuk akad baru di bank syariah mandiri cabang bandar jaya sehingga jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah masih sedikit

REFERENCES

- Akbar, Esteele Elora. 2023. "RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN BANK SYARIAH INDONESIA." *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Kewirausahaan (JUMANAGE)* 2 (1): 152–57.
- Andean, Seka. 2020. "Developing Strategies And Evaluation Of Hots-Based Learning On Thematic Learning In Elementary School." *Sunan Kalijaga International Journal On Islamic Educational Research* 4 (2): 64–76.
- Fadhila, Novi. 2019. "ANALISIS PEMBIAYAAN MUDHARABAH DAN MURABAHAH TERHADAP LABA BANK SYARIAH MANDIRI." *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis* 15 (1). <https://doi.org/10.30596/jrab.v15i1.427>.
- Hamdani, Hamdani, Nining Wahyuni, Ali Amin, and Sulfitra Sulfitra. 2018. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank Umum Syariah Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) (Periode 2014-2016)." *Jurnal EMT KITA* 2 (2): 62–73. <https://doi.org/10.35870/emt.v2i2.55>.
- Hidayat, Yayat Rahmat, and Maman Surahman. 2018. "ANALISIS PENCAPAIAN TUJUAN BANK SYARIAH SESUAI UU NO 21 TAHUN 2008." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 1 (1): 34–50. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v1i1.1996>.
- Marimin, Agus, and Abdul Haris Romdhoni. 2019. "PERKEMBANGAN BANK SYARIAH DI INDONESIA." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 1 (02). <https://doi.org/10.29040/jiei.v1i02.30>.
- Muhammad, Mahmuda Mulia. 2020. "TRANSAKSI E-COMMERSE DALAM EKONOMI SYARIAH." *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, June, 76–86. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v2i1.14021>.
- Sugiyono, Prof DR. 2020. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. [//digilib.unigres.ac.id%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D43](http://digilib.unigres.ac.id%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D43).
- Suharsimi, Arikunto. 2020. "Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik." *Jakarta: Rineka Cipta* 134.
- sunreni. 2019. "PERBANKAN SYARIAH." INA-Rxiv. <https://doi.org/10.31227/osf.io/z62ut>.
- Warisno, Andi. 2020. "Implementing A Quality Learning In Schools." *Ar-Raniry: International Journal of Islamic Studies* 5 (1): 1–12.