



Contents list available at: <https://ejournal.iainpalopo.ac.id/index/>

Journal of Institution and Sharia Finance

Journal homepage: https://ejournal.iainpalopo.ac.id/index.php/sharia_finance



Efektivitas Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Pembiayaan Griya Hasanah Di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran

Ismatul Husnah, Samsul, Kamaruddin

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Makassar, Indonesia

Article Info	Abstract
<p>Keywords: <i>Effectiveness, Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), Griya Hasanah Financing</i></p> <p>Paper type: <i>Research Paper</i></p> <p>*Corresponding author:</p>	<p><i>Home Ownership Credit Financing (KPR) in Islamic banks has various contract systems, including a sale and purchase contract (Murabahah), Istishna contract and participation (Musyarakah Mutanaqishah). This study aims to determine the effectiveness of the application of the Musyarakah Mutanaqishah contract in Griya Hasanah Financing at Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. This research uses Qualitative research methods. The informants in this study were Branch Managers and Financing Section Employees at Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. The data collection methods used are observation, interview, and documentation. The results showed that the application of the Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) contract in financing Home Ownership Credit Products (KPR) / Griya at Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran was used for Refinancing, not purchasing a new house. Its application has been said to be effective which is seen by using 5 indicators, namely: Program Success, Target Success, Satisfaction with the Program, Input and Output Levels, and Achievement of Overall Goals.</i></p>
<p>Cite this document: Putri. D,C., As'adi. F.R., Javantara. A.C., Miqdad. M., Munir. M.B. (2024). Perkembangan Pasar Modal terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2019-2023. <i>Journal of Institution and Sharia Finance</i>, 7 (2). 14-27. https://doi.org/10.24256/joins.v7i2.5601</p>	

Abstrak

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam bank syariah memiliki berbagai sistem akad, diantaranya akad jual beli (Murabahah), akad Istishna dan penyertaan (Musyarakah Mutanaqishah). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Kualitatif. Yang menjadi informan dalam penelitian ini adalah Branch Manager dan Pegawai Bagian Pembiayaan di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) / Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran digunakan untuk Refinancing, bukan pembelian rumah baru. Penerapannya sudah dikatakan efektif yang dilihat dengan menggunakan 5 indikator yakni : Keberhasilan Program, Keberhasilan Sasaran, Kepuasan Terhadap Program, Tingkat Input dan Output, dan Pencapaian Tujuan Menyeluruh.

Keywords: Efektivitas, Musyarakah Mutanaqishah, Pembiayaan Griya Hasanah.

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Membeli rumah secara tunai merupakan satu kendala yang terjadi saat ini. Diperlukan pendapatan rumah tangga yang panjang dalam membeli rumah karena perlu biaya yang tidak sedikit. Dengan penghasilan masyarakat yang mana rata-rata masih pada kisaran Upah Minimum Regional (UMR), sehingga memiliki rumah sangat sulit tercapai.

Berdasarkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa perkembangan harga properti residensial di pasar primer secara tahunan masih melanjutkan tren peningkatan pada triwulan II 2023. Hal tersebut tercermin dari kenaikan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan II sebesar 1.92% lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan triulan sebelumnya yang sebesar 1.79%.

Hasil survey tersebut, sangat memungkinkan bahwa di masa yang akan datang, masyarakat tidak dapat membeli hunian dikarenakan harga rumah yang semakin meningkat setiap tahunnya dan tidak diimbangi dengan pendapatan yang memadai. Maka dari itu, upaya dalam menambah pemukiman yang terjangkau harus dapat ditingkatkan agar segala lapisan masyarakat dapat merasakan memiliki rumah sendiri.

Khusus pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank syariah memiliki berbagai sistem akad, diantaranya akad jual beli (*Murabahah*), akad Istishna dan penyertaan (*Musyarakah Mutanaqishah*). Pembiayaan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah suatu akad atau perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu kegiatan, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana sesuai dengan perijinan yang telah disepakati.

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Makassar Veteran menjadi objek penelitian dikarenakan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Makassar Veteran merupakan salah satu Bank Syariah yang menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Data awal yang diperoleh mengenai jumlah nasabah Pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) terdapat 55 nasabah keseluruhan tahun 2023. Ibu Rina (bagian Konsumer Pegawai) mengatakan bahwa nasabah Pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) itu meningkat setiap tahunnya.

Berdasarkan hasil observasi awal yang dilakukan oleh peneliti, diperoleh informasi dari bagian marketing pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Makassar Veteran bahwa Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) lebih banyak digunakan untuk renovasi dan pelunasan hutang (*refinancing*). Artinya pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* bukan untuk pembiayaan pengadaan rumah baru. Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran untuk pembiayaan pengadaan rumah menggunakan akad *Murabahah* (jual beli).

Hasil bservasi awal tersebut diperoleh pula informasi mengenai adanya beberapa hal yang dapat menyebabkan pembatalan akad dalam pembiayan KPR dengan meggunaka akad MMQ yakni banyak nasabah yang tidak memiliki biaya persiapan akad. Biaya persiapan akad disini seperti biaya asuransi, biaya notaris dan biaya-biaya lainnya. Kemudian juga biaya balik nama dari developer itu mahal.

Penelitian yang dilakukan oleh Edwin Rahmat Yulianto (2018) dan A'inul Imronah (2018) mengurai salah satu kelemahan yang dimiliki oleh akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) pada pembiayaan KPR yakni biaya yang timbul pada akad, sepenuhnya dibebankan kepada nasabah. Pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) memiliki risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran biaya-biaya lainnya yang mungkin akan menjadi beban atas aset tersebut.

Berdasarkan uraian di atas yang mendasari penelitian ini dengan adanya research problem pada saat melakukan survey awal dimana banyak nasabah yang gagal mengambil pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dikarenakan tidak memiliki biaya persiapan akad. Dengan demikian, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Efektivitas Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Pemaparan latar belakang penelitian di atas maka yang akan menjadi fokus penelitian adalah :

1. Bagaimana Efektivitas Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran?

2. Apa Hambatan Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah(KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran?

LITERATUR REVIEW

2.1 Kajian Pustaka

1. Teori Efektivitas

Teori efektivitas organisasi tidak memiliki satu orang penemu tunggal, namun terdapat beberapa kontributor yang menciptakan teori ini dari waktu ke waktu. Di antara mereka adalah Frederick Taylor, Henri Fayol, Max Weber, Mary Parker Follet, Chester Barnard, dan Elton Mayo. Teori ini berkembang dari akhir abad ke-19 hingga awal abad ke-20.

Menurut Frederick Taylor pekerjaan harus dibagi sehingga manager merencanakan pekerjaan dan pekerja mengikuti rencana. Dalam skemanya, Taylor menggambarkan bahwa setiap aspek diawasi oleh “*functional foreman*” yang berbeda. Taylor percaya bahwa masalah utama dalam efektivitas organisasi mencakup ketidakmampuan manajemen untuk memperoleh pemenuhan dari pekerja. Henry Fayol mengatakan bahwa efektivitas adalah fungsi dari kejelasan wibawa/sumber dan disiplin dalam organisasi, kesatuan perintah/pimpinan dan tujuan, permintaan, keadilan, kestabilan, inisiatif, dan esprit de corps.

Suatu hal dapat dikatakan efektif apabila hal tersebut sesuai dengan yang dikehendaki, artinya pencapaian hal yang dimaksud merupakan pencapaian tujuan dilakukannya tindakan-tindakan untuk mencapai hal tersebut. Untuk mengukur efektivitas pembiayaan dapat diukur menggunakan teori pengukuran efektivitas menurut Campbell J. P. sebagaimana dikutip oleh Sitta Inka Putri Mamonto, Ismail Rachman dan Neni Kumayas (2022) yaitu terdapat 5 indikator yang paling menonjol, sebagai berikut:

- a. Keberhasilan Program
- b. Keberhasilan Sasaran
- c. Kepuasan terhadap Program
- d. Tingkat Input dan Output
- e. Pencapaian Tujuan Menyeluruh

2. Pembiayaan

Pembiayaan menurut Kasmir (2006) sebagaimana dikutip oleh Elmita Sari, Meriyati dan Havis Aravik (2021) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan atau financing ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik

dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Menurut Kasmir (2012) sebagaimana dikutip oleh Amiruddin K (2020) terdapat beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain sebagai berikut :

- a. *Character*. Menggambarkan tentang sifat atau watak nasabah.
- b. *Capacity*. Suatu analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan keuangan nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan.
- c. *Capital*. Mengacu pada penilaian bank terhadap situasi keuangan calon debitur secara keseluruhan, termasuk arus kas sebelumnya dan yang diproyeksikan, untuk mengevaluasi kemampuan debitur dalam menopang pembiayaan proyek atau perusahaan.
- d. *Collateral*. Menilai dan menganalisis agunan yang diajukan oleh calon nasabah. Nilai dari jaminan diharuskan jumlahnya tinggi dibandingkan dengan pinjamannya.
- e. *Condition of Economy*. Melihat kondisi lingkungan saat pemberian pembiayaan baik kondisi ekonomi yang terjadi maupun politik.

3. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah berasal dari kata Musyarakah dan Mutanaqishah. Musyarakah (syaraka-yusriku-syarikan-syirkatan-syirkah), yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat, atau bermitra (cooperation, partnership) dan Mutanaqishah (yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun) berarti mengurangi secara bertahap (to diminish). Musyarakah Mutanaqishah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan, bahwa yang dimaksud dengan Musyarakah Mutanaqishah adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah, yaitu syirkatul 'inan, yang porsi (hishas) modal salah satu syarik (Bank Syariah / LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil'iwadh mutanaqisah) kepada syarik yang lain (nasabah).

Menurut Adiwarmanto Karim (2013) ada beberapa indikator dalam Pembiayaan Musyarakah, yakni :

- a. Kesepakatan Kerja Sama, indikator ini mengacu pada perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan musyarakah. Kesepakatan kerja sama ini mencakup berbagai aspek seperti tujuan bisnis, peran masing-masing pihak, pembagian tanggung jawab, pengelolaan risiko, dan lain-lain.
- b. Modal, merujuk pada kontribusi dana atau aset yang diberikan oleh setiap pihak yang terlibat dalam musyarakah. Modal ini bisa berupa uang tunai,

aset, atau sumber daya lainnya yang diperlukan untuk menjalankan bisnis atau proyek yang bersangkutan.

- c. Kontribusi Kerja, ini adalah kontribusi non-keuangan yang diberikan oleh setiap pihak dalam musyarakah. Kontribusi kerja dapat berupa keterampilan, pengalaman, kontak bisnis, atau upaya lain yang diperlukan untuk mengelola dan mengembangkan bisnis atau proyek.
- d. Bagi Hasil, merupakan pembagian keuntungan atau rugi dari usaha bersama sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan. Pembagian ini bisa dilakukan secara proporsional berdasarkan kontribusi modal, kontribusi kerja, atau faktor-faktor lain yang telah disepakati sebelumnya antara pihak-pihak yang terlibat.

4. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kegiatan kredit yang diajukan oleh seorang debitur atau konsumen kepada lembaga atau non bank. Dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk membangun, merenovasi, melakukan pembelian. Dengan menggunakan system pembayaran cicilan sesuai dengan kesepakatan waktu tertentu.

Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Selain KPR menggunakan akad murabahah seperti produk KPR mandiri syariah. Ada juga KPR yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah (MMQ). Kelebihan yang ditawarkan oleh akad KPR Musyarakah mutanaqisah adalah angsuran yang lebih ringan dibandingkan apabila menggunakan KPR dengan skema murabahah. Kebolehan skema ini untuk pembiayaan kepemilikan rumah telah diatur melalui fatwa DSN-MUI no. 73 tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah.

2.2 Fokus Dan Deskripsi Fokus

Tabel 2.1 Fokus dan Deskripsi Fokus

Fokus	Deskripsi Fokus	Indikator
Efektivitas	Menurut Tjukir P. Tawat efektivitas adalah kemampuan unit kerja untuk mencapai tujuan yang diharapkan.	Dalam penelitian ini, ada beberapa indikator untuk mengukur efektivitas pembiayaan, yakni : 1. Keberhasilan Program 2. Keberhasilan Sasaran 3. Kepuasan terhadap Program 4. Tingkat Input dan

		Output 5. Pencapaian Tujuan Menyeluruh
Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)	Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah juga disebut sebagai kerjasama yang mengurangi hak kepemilikan, adalah jenis kerjasama di mana dua atau lebih pihak bekerjasama untuk memiliki suatu asset atau barang sementara hak kepemilikan pihak lain meningkat.	Menurut Adiwarmanto Karim ada beberapa indikator dalam Pembiayaan Musyarakah, yakni : 1. Kesepakatan Kerja Sama 2. Modal 3. Kontribusi Kerja 4. Bagi Hasil
Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah bentuk pembiayaan perumahan untuk masyarakat atau nasabah yang ingin memiliki atau merenovasi rumah namun ada keterbatasan dana untuk membelinya secara tunai.	Dalam penelitian ini, terdapat dua Indikator Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, yakni : 1. Jangka Waktu Pembiayaan 2. Margin Tetap (Fix Rate)

METODE PENELITIAN

Metode penelitian menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan pendekatan studi kasus. Studi kasus merupakan penelitian dimana peneliti menggali suatu fenomena tertentu dalam suatu waktu dan kegiatan. Dalam mengumpulkan data riset ini adalah melakukan observasi dan wawancara secara langsung di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. Yang menjadi informan dalam penelitian ini adalah Branch Manager dan Pegawai bagian Marketing Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.

Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini antara lain reduksi data atau penyederhanaan data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan, penyajian data yang bertujuan untuk menggabungkan informasi sehingga dapat menggambarkan keadaan yang terjadi, dan verifikasi data yang bertujuan untuk mendeskripsikan data yang sudah terkumpul dari hasil observasi, wawancara, ataupun dokumentasi kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulannya yang diuraikan secara rinci

dalam bentuk apa adanya sehingga dapat menggambarkan sesuatu yang belum jelas sebelumnya menjadi lebih jelas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Efektivitas Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran

Berkaitan dengan Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran hanya diberikan kepada nasabah yang sudah memiliki aset tersendiri. Dari hasil wawancara yang diperoleh peneliti dijelaskan bahwasanya pembiayaan KPR menggunakan akad MMQ di BSI khususnya di BSI KCP Makassar Veteran hanya digunaka / diterapkan untuk *refinancing* (pembiayaan ulang), bukan untuk pembelian rumah baru. Sementara akad yang digunakan untuk pembelian rumah baru adalah akad Murabahah.

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum yang dimaksud Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan bagi nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) ini bisa menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).

Hasil wawancara yang diperoleh peneliti tersebut telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/POJK.03/2021 yang menyatakan bahwa persyaratan dalam Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) salah satunya adalah Pembiayaan Ulang yang diberikan kepada calon nasabah / nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya sebagaimana butir a.1) diberikan kepada calon nasabah / nasabah yang sedang dalam proses pengajuan pembiayaan kepada bank.

Berdasarkan uraian di atas bukan berarti bahwa dalam pembelian rumah baru tidak bisa menggunakan akad MMQ, hanya saja di BSI khususnya di BSI KCP Makassar Veteran lebih dominan menggunakan akad MMQ untuk *Refinancing*.

Suatu hal dapat dikatakan efektif apabila hal tersebut sesuai dengan yang dikehendaki, artinya pencapaian hal yang dimaksud merupakan pencapaian tujuan dilakukannya tindakan-tindakan untuk mencapai hal tersebut. Untuk mengukur efektivitas pembiayaan dapat diukur menggunakan teori pengukuran efektivitas menurut Campbell J. P. sebagaimana dikutip oleh Sitta Inka Putri Mamonto, Ismail Rachman dan Neni Kumayas (2022) yaitu terdapat 5 indikator yang paling menonjol, sebagai berikut :

1. Keberhasilan Program

Hal utama yang akan dilihat untuk mengukur efektivitas adalah dengan melihat keberhasilan program. Keberhasilan program merupakan suatu pengukuran efektivitas dalam arti tercapainya tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Tujuan dari pembiayaan produk KPR yakni membantu nasabah untuk membeli ataupun merenovasi rumah tanpa harus membayar secara tunai, melainkan dengan membayar sejumlah uang muka dan melunasi sisanya dalam jangka waktu tertentu melalui cicilan bulanan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti menjelaskan bahwasanya factor kesuksesan pada pembiayaan KPR adalah apabila nasabah setuju untuk melakukan pembayaran. Sebelum pihak bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, pihak bank tentunya melakukan beberapa analisis terlebih dahulu untuk memastikan nasabah itu mampu untuk melunasi pembiaayaannya.

Dari hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa sebelum memutuskan pembiayaan pihak bank harus melakukan beberapa analisis untuk calon nasabah terlebih dahulu. Hal tersebut sejalan dengan prinsip dasar pembiayaan menurut Kasmir (2012) sebagaimana dikutip oleh Amiruddin K (2020) yang dimana terdapat analisis 5C sebelum memutuskan permohonan pembiayaan nasabah, salah satunya adalah *Capacity*. *Capacity* adalah suatu analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan keuangan nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan.

2. Keberhasilan Sasaran

Keberhasilan sasaran merupakan pengukuran efektivitas ditinjau dari sudut pencapaian tujuan, dimana keberhasilan suatu organisasi harus mempertimbangkan bukan saja sasaran organisasi tetapi juga mekanisme mempertahankan sasaran. Hasil penelitian yang diperoleh peneliti menyatakan bahwasanya Pegawai yang telah memiliki pendapatan tetap baik itu swasta maupun pegawai BUMN menjadi sasaran dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

Strategi yang dilakukan BSI KCP Makassar Veteran dalam mencapai sasaran pembiayaan adalah dengan melakukan sosialisasi. Pada saat melakukan sosialisasi, pihak bank akan memberikan informasi-informasi mengenai produk pembiayaan apasaja yang terdapat di BSI. Saat melakukan sosialisasi pihak bank tidak hanya menjelaskan mengenai produknya saja, tetapi juga akad-akad apa saja yang digunakan dalam produk tersebut.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Yeyen Fitriani (2016) yang meneliti mengenai Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Nasabah Memilih Bank Syariah. Dalam penelitiannya menyatakan bahwa Faktor Pemasaran itu dapat mempengaruhi keputusan masyarakat menjadi nasabah di Bank Syariah. Jadi memang bank syariah harus melakukan sosialisasi ataupun promosi untuk mencapai sasaran.

3. Kepuasan terhadap Program

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh peneliti menjelaskan bahwasanya dalam bisnis perbankan yang dijual adalah jasa. Bank akan memberikan service kepada nasabah. Bank harus memberikan pelayanan yang terbaik agar nasabah dapat merasa

puas. Pelayanan jasa atau service yang diberikan oleh bank sangat berpengaruh terhadap kepuasan nasabah.

Hasil wawancara di atas sejalan dengan Menurut Barata (2006:27) yang dikutip oleh Nada Akrobin (2019) pelayanan prima merupakan pelayanan yang bermutu tinggi yang diberikan kepada konsumen, berdasarkan standar kualitas tertentu untuk memenuhi bahkan melebihi kebutuhan dan harapan konsumen, sehingga tercapai kepuasan dan akan menyebabkan peningkatan kepercayaan konsumen kepada penyedia jasa.

Selain dari memberikan pelayanan terbaik kepada nasabah, terdapat faktor lain yang juga dapat mempengaruhi kepuasan nasabah dalam pembiayaan produk KPR yakni transparansi. Transparansi mengenai akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR juga memengaruhi kepuasan nasabah. Jadi bank memang memiliki kewajiban untuk memberikan transparansi mengenai akad yang digunakan dalam suatu produk. Entah itu mengenai pola akad yang digunakan, mekanismenya ataupun hal-hal lainnya yang berkaitan dengan akad yang digunakan.

Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Bobby Setyo Putro, Sihabuddin & Siti Hamidah dalam penelitiannya mengatakan bahwa transparansi dalam menjelaskan informasi produk yang terkait secara jelas dan rinci sehingga nasabah benar-benar mengerti karakteristik produk tersebut secara benar. Setiap nasabah berhak memperoleh informasi yang jelas dari pihak bank atas produk yang dikeluarkan sesuai pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, hal ini harus benar-benar diperhatikan agar tidak terjadi ketidak seimbangan informasi antara nasabah dengan pihak bank.

4. Tingkat Input dan Output

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh peneliti dijelaskan bahwa yang menjadi input dalam pembiayaan KPR adalah dana yang digunakan bank untuk disalurkan. Dalam hal ini, dana yang dimaksud tersebut akan disalurkan kepada nasabah pembiayaan KPR. Kemudian yang menjadi output dari pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah hasil atau dampak yang didapatkan dari penyaluran pembiayaan KPR tersebut. Tujuan pemberian pembiayaan KPR itu kan adalah agar nasabah yang ingin memiliki rumah ataupun melakukan renovasi namun tidak dapat melakukannya secara tunai. Artinya, dampak dari pemberian pembiayaan KPR itu adalah terpenuhinya kebutuhan nasabah.

Menurut teori pengukuran efektivitas pembiayaan menurut Campbell jika output lebih besar dari input maka dapat dikatakan efisien. Artinya apabila dampak yang didapatkan dari pembiayaan KPR itu besar dan tujuan dari pemberian pembiayaan KPR itu telah tercapai maka dikatakan efektif. Penelitian yang dilakukan oleh Deddy Setyawan (2020) dalam penelitiannya mengatakan bahwa sumer daya yang cukup dalam menjalankan sistem yang telah direncanakan akan membuat suatu program berjalan efektif.

5. Pencapaian Tujuan Menyeluruh

Indikator pengukuran efektivitas yang terakhir yaitu pencapaian tujuan menyeluruh dimana menurut Campbell J. P. bisa dilihat dari sejauh mana organisasi melaksanakan tugasnya untuk mencapai tujuan. Dalam hal ini merupakan penilaian umum dengan banyak kriteria dan menghasilkan penilaian umum efektivitas organisasi.

Hasil wawancara yang diperoleh peneliti, pihak BSI KCP Makassar Veteran pertama menegaskan bahwa dalam melakukan kegiatan operasional di bank syariah harus berdasarkan prinsip syariah. Salah satu yang membedakan antara kegiatan yang dilakukan dalam bank syariah dan bank konvensional adalah dari segi aturannya. Yang mana dalam bank syariah dalam melakukan kegiatan operasionalnya itu harus sesuai dengan prinsip syariah. Kemudian mengenai pembiayaan, hasil wawancara menunjukkan bahwa bank akan memberikan pembiayaan sesuai dengan tujuan / kebutuhan dari nasabah.

Apabila nasabah ingin membeli rumah, maka bank akan memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad Murabahah. Sedangkan apabila nasabah ingin melakukan Pembiayaan Ulang (Refinancing) baik itu untuk renovasi, pelunasan hutang ataupun untuk pembelian asset baru, maka bank akan memberikan Pembiayaan KPR dengan akad Musyarakah Mutanaqisah.

Uraian di atas sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Dewi Aminah (2023) dalam penelitiannya mengatakan bahwa pembiayaan KPR di bank syariah Indonesia baik menggunakan akad murabahah atau musyarakah mutanaqisah memberikan kemanfaatan, kebaikan, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah dan tidak menimbulkan kemudharatan bagi nasabah.

4.2 Hambatan Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah(KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh peneliti penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya di BSI KCP Makassar Veteran itu sebenarnya tidak ada hambatan secara teknis. Karena semuanya sudah di mitigasi oleh bank. Mitigasi risiko merupakan upaya awal dalam mengantisipasi risiko pembiayaan. Mitigasi risiko dapat dilakukan sesuai dengan perilaku nasabah kemudian manajemen risiko menjadi sempurna apabila mitigasi risiko dapat dilakukan dengan baik.

Proses dan prosedur mitigasi risiko pada pembiayaan dapat berpegang teguh dengan prinsip 5C. Analisis 5C merupakan analisis yang paling penting dalam semua kegiatan pembiayaan di perbankan. Seperti yang telah dibahas sebelumnya bahwasanya sebelum bank memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah, bank melakukan analisis 5C terlebih dahulu. Analisis ini sangat penting dilakukan untuk melihat apakah nasabah itu layak diberikan pembiayaan dan mampu untuk melunasi pembiayaannya atau tidak. Mitigasi risiko menjadi tindakan antisipasi awal guna mencegah lahirnya risiko yang dapat mempengaruhi kelancaran pembiayaan.

Meskipun semuanya telah dimitigasi oleh bank, namun pihak Bank Syariah khususnya BSI KCP Makassar Veteran agar lebih meningkatkan manajemen risikonya

agar dapat mencegah lahirnya risiko ataupun mencegah dan mengatasi hambatan yang kemungkinan akan terjadi di masa yang akan datang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa Penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) / Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran digunakan untuk *Refinancing*, bukan pembelian rumah baru. Penerapannya sudah dikatakan efektif yang dilihat dengan menggunakan 5 indikator yakni : Keberhasilan Program, Keberhasilan Sasaran, Kepuasan Terhadap Program, Tingkat Input dan Output, dan Pencapaian Tujuan Menyeluruh. Dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak ada hambatan karena semuanya sudah jelas dan terdapat kesepakatan antara nasabah dan bank pada awal akad dan semuanya juga telah dimitigasi oleh pihak bank.

Dari kesimpulan penelitian yang telah dilakukan, saran bagi Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran, mungkin kedepannya dalam hal Pembiayaan Griya Hasaah / Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pembelian rumah baru itu bisa menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Jadi tidak hanya menggunakan akad *Murabahah* saja. Karena pada akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan KPR itu dapat melakukan rivi u jrah, yang mana ini sangat mungkin dapat memberikan kemudahan nasabah dalam melunasi pembiayaannya. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai tambahan literature pustaka atau referensi guna pengembangan ilmu perbankan syariah mengenai penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

DAFTAR PUSTAKA

- Aminah, D. (2023). Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto.
- Amiruddin. (2020). Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah IMB Kota Makassar. *Al-Mashrafiyah : Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Perbankan Syariah*, 4(2), 29-41.
- Ardiansyah, Risnita, & Jailani, M. S. (2023). Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif. *IHSAN : Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2), 1-9.
- Assyakurrohim, D., Ikhrum, D., Sirodj, R. A., & Afgani, M. W. (2023). Metode Studi Kasus dalam Penelitian Kualitatif. *Jurnal Pendidikan Sains dan Komputer*, 3(1), 1-9.
- Astuti, L., & Pahlevi, R. (2018). Analisis Kesesuaian Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Fatwa Dsn No.73/Dsn-

- Mui/Xi/2008 di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bekasi. *Jurnal Masalahah*, 9(2), 55-78.
- Aziz, M. S. (2022). Preferensi Penawaran Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Perspektif Fatwa DSN MUI. *Al-Manhaj : Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 4, 555-564.
- Fiantika, F. R., Wasil, M., Jumiyan, S., Honesti, L., Wahyuni, S., Mouw, E., et al. (2022). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Padang Sumatera Barat: PT. Global Eksekutif Teknologi.
- Fitriani, Y. (2016). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Nasabah Memilih Bank Syariah.
- Hansen, S. (2020). Investigasi Teknik Wawancara dalam Penelitian Kualitatif. *Jurnal Teknik Sipil*, 27(3), 283-294.
- Hardani, T. L. (2017). Analisis Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP Dalam Program Sejuta Rumah Untuk Rakyat Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta. *Skripsi Universitas Mercu Buana Yogyakarta*.
- Haryono, E. (2023). Metodologi Penelitian Kualitatif Di Perguruan Tinggi Keagamaan Islam. *The Journal of Islamic Studies*, 13(2).
- Husein, M. T. (2019). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Al Maal : Journal of Islamic Economics and Banking*, 1(1), 79-88.
- Ibu Rina, Observasi Awal. (2023, December 22).
- Imronah, '. (2018). Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Intaj*, 4(1), 34-50.
- Kurniawan, N., Ghani, N. A., & Pratami, A. (2022). Analisis Pengaruh Pembiayaan Musyarakah Terhadap Perkembangan Investasi Nasabah di Bank Aceh Syariah Medan. *Mutlaqah : Jurnal Kajian Ekonomi Syariah*, 2(2), 44-54.
- Pahleviannur, M. R., Grave, A. D., Saputra, D. N., Mardianto, D., Sinthania, D., Hafrida, L., et al. (2022). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Pradina Pustaka Grup.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/POJK.03/2021.
- Rijali, A. (2018). Analisis Data Kualitatif. *Jurnal Alhadharah*, 17(33), 81-95. Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia. (2023).
- Sari, E., Meriyati, & Aravik, H. (2021). Analisis SWOT Terhadap Pembiayaan Produk Multijasa di PT. BPRS Al-Falah Banyuwasin. *Jimpa : Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah*, 1(2), 115-124.
- Ulpah, M. (2020). Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah. *Madani Syari'ah*, 3(2), 147-160.
- Wahyu, M. (2018). Implementasi Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah. *Aktualita : Jurnal Hukum*, 1(2), 416-431.
- Waruwu, M. (2023). Pendekatan Penelitian Pendidikan : Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 2896-2910.
- Yulianto, E. R. (2018). Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ

(Musyarakah Mutanaqisah) (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Fakultas Agama Islam As Syafiiyah Jakarta*.