

Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia

Asri Diah Susanti

Universitas Sebelas Maret

Fiska Petricia

Universitas Sebelas Maret

Korespondensi penulis: asridiahsusanti@staff.uns.ac.id

Abstract. *As the country with the largest Muslim population, Indonesia has great potential in developing Sharia economic systems, particularly in the banking sector. One of the largest Islamic banks in Indonesia is Bank Syariah Indonesia (BSI), which offers various banking products as solutions to improve the welfare of society. With the increasing demand for house ownership financing, BSI offers the BSI Griya product for financing the purchase of houses, shops, offices, or apartments, which can use two contract mechanisms, namely murabahah and musyarakah mutanaqisah. The purpose of this research is to further examine the BSI Griya house financing product so that the public understands the differences and advantages of Sharia financing compared to conventional bank loans. The research method used is qualitative descriptive. The results of the study provide a clear overview of the BSI Griya housing financing scheme with the murabahah and musyarakah mutanaqisah contracts.*

Keywords: *House Ownership Financing, Financing, Syariah Bank, Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah*

Abstrak. Sebagai negara dengan populasi muslim terbesar, Indonesia sangat potensial dalam menumbuhkan sistem perekonomian syariah khususnya dalam bidang perbankan. Salah satu perbankan syariah terbesar di Indonesia saat ini adalah Bank Syariah Indonesia (BSI) yang menawarkan berbagai produk-produk jasa perbankan sebagai solusi dalam mensejahterakan masyarakat. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Bank BSI menawarkan produk BSI Griya untuk pembiayaan pengadaan rumah, ruko, rukan, atau apartemen, yang dapat menggunakan dua mekanisme akad yaitu murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji lebih dalam mengenai produk pembiayaan KPR BSI Griya sehingga masyarakat memahami dapat membedakan dan memahami keunggulan pembiayaan syariah dibandingkan dengan kredit pada bank konvensional. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian memberikan gambaran yang jelas mengenai skema pembiayaan KPR BSI Griya dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah.

Kata kunci: KPR, Bank Syariah, Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, Pembiayaan.

LATAR BELAKANG

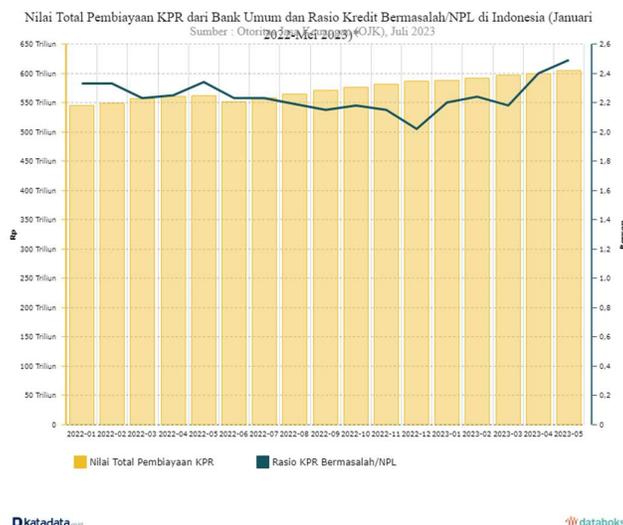
Sebagai negara dengan populasi muslim terbesar di dunia yaitu sebesar 241.5 juta jiwa (Statistia, 2022), Indonesia memiliki potensi yang cukup besar dalam menumbuhkan sistem perekonomian syariah khususnya dalam bidang perbankan. Bank merupakan suatu badan usaha yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat (Cahyaningrum dkk., 2023; Purwadi, 2011; Wardani & Rokan, 2022; Welly & Permana, 2020). Oleh sebab itu, posisi bank sebagai lembaga intermediasi sangatlah strategis. Artinya, perbankan memiliki peran penting dalam memobilisasi dan

mengalokasikan dana masyarakat serta menyalurkannya secara efektif dan efisien (Listri, 2021).

Di Indonesia sendiri, pertumbuhan perbankan syariah terbilang cukup pesat belakangan. Hal ini ditandai dengan berdirinya Bank Syariah Indonesia (BSI) yang merupakan hasil merger tiga bank syariah lainnya yaitu Bank BRI Syariah, Bank Syariah Mandiri, dan Bank BNI Syariah pada 1 Februari 2021. Berdirinya BSI sebagai bank syariah terbesar di Indonesia bertujuan untuk memberikan jasa perbankan kepada masyarakat yang berdasarkan pada prinsip syariah (Irawan dkk., 2021). Sebagai lembaga intermediasi, BSI menyediakan berbagai produk untuk meningkatkan taraf hidup umat, di antaranya adalah produk pembiayaan baik yang bersifat produktif maupun konsumtif.

Pembiayaan produktif adalah jenis pembiayaan yang bertujuan untuk meningkatkan produksi usaha, sementara pembiayaan konsumtif merupakan jenis pembiayaan yang tujuannya adalah memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis dalam memenuhi kebutuhan sebagaimana dijelaskan oleh Syafi'i dalam (Sari dkk., 2023). Salah satu produk pembiayaan konsumtif yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berupa BSI Griya. BSI Griya merupakan fasilitas pembiayaan BSI yang berupa kredit pembiayaan kepemilikan rumah dengan tujuan pembelian rumah, ruko, maupun apartemen baik dalam keadaan baru maupun bekas dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah.

BSI Griya memiliki dua jenis akad syariah yaitu murabahah dan musyarakah mutanaqishah (MMQ). Akad murabahah adalah akad jual beli yang digunakan untuk kepemilikan properti seperti rumah baru dan rumah bekas, sementara akad musyarakah mutanaqishah adalah akad sewa yang bertujuan untuk pembelian properti yang pembiayaannya menggunakan jaminan aset milik nasabah (Ningsih, 2022). Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) hingga Mei 2023 total pembiayaan KPR dari bank umum mencapai 605 triliun rupiah yang mengalami pertumbuhan sebesar 7,71% dari tahun sebelumnya.



Sumber: [Katadata.co.id](https://www.katadata.co.id)

Gambar 1 Total Pembiayaan KPR dari Bank Umum

Hal ini menunjukkan kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan kepemilikan rumah semakin meningkat setiap tahun. Sejalan dengan produk pembiayaan BSI Griya yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia sebagai solusi dari kebutuhan masyarakat akan KPR, masih banyak masyarakat di Indonesia yang belum memahami perbedaan pembiayaan syariah dengan kredit pada bank konvensional. Hal ini juga dibuktikan dengan indeks literasi ekonomi syariah yang belum ideal yaitu 23,3% pada tahun 2022 berdasarkan hasil survei Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah (Kemenkeu, 2023) dan diperkuat dengan hasil survey Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan perspektif literasi terhadap produk-produk keuangan syariah menunjukkan angka 9,14% yang masih perlu ditingkatkan. Padahal, meningkatnya jumlah kebutuhan KPR masyarakat dapat menjadi peluang berkembangnya industri ekonomi syariah dalam hal ini pembiayaan KPR di Indonesia.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai implementasi akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah dalam penerapannya pada produk pembiayaan KPR BSI Griya.

KAJIAN TEORITIS

1. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah umumnya diartikan sebagai lembaga keuangan yang usaha utamanya adalah memberikan layanan penyimpanan dana, pembiayaan, dan jasa lalu lintas pembayaran dan dalam kegiatan operasionalnya didasarkan pada prinsip-prinsip syariah

Islam, yaitu berpedoman pada Al-Quran dan Hadits (Agustin, 2021). Sementara menurut (Yumanita, 2005), bank syariah adalah lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan nilai-nilai Islam dan berpedoman pada prinsip-prinsip dasar yaitu anti riba, terbebas dari kegiatan spekulatif non produktif seperti perjudian atau maisir, bebas dari hal yang bersifat gharar atau meragukan, adil, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal.

Riba atau tambahan premi atas kewajiban kepada kreditur yang dibayarkan di samping pengembalian pokok, dalam praktiknya dilarang dalam syariat islam sebagaimana diatur dalam Qs. Al-baqarah ayat 161 dan Qs. Ali 'Imran ayat 130-132. Riba adalah mengambil tambahan dari aset pokok atau modal secara tidak benar. Adapun jalan lain yang sesuai syariat islam adalah praktik bagi hasil (profit sharing) dengan pembagian (nisbah) sesuai kesepakatan. Meskipun antara praktik bagi hasil dan riba (bunga) sama-sama memberikan profit, terdapat perbedaan yang sangat signifikan antara keduanya (Amiludin, 2021), yaitu sebagai berikut:

Tabel 1 Perbedaan sistem bagi hasil dan Bunga

Bagi Hasil	Bunga
Nisbah sistem bagi hasil ditentukan pada saat akad dan dilandaskan pada berbagai kemungkinan yang terjadi, baik untung maupun rugi	Bunga ditentukan pada saat akad/kesepakatan dan diasumsikan harus dalam keadaan untung
Presentasi bagi hasil didasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh	Presentasi bunga didasarkan pada jumlah dana yang dipinjamkan
Pembayaran bagi hasil bergantung pada kondisi usaha, jika defisit maka kerugian akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.	Bunga dibayarkan tetap sesuai dengan kesepakatan di awal tanpa mempertimbangkan kondisi usaha nasabah (untung atau rugi)

2. Peran Bank Syariah

Bank syariah memiliki peran penting sebagaimana dikutip dari (Wilardjo, 2019) di antaranya:

- a. Menjadi fasilitator terbentuknya usaha ekonomi kerakyatan
- b. Memberdayakan ekonomi umat dan beroperasi secara transparan
- c. Memberikan keuntungan yang lebih baik
- d. Mendorong penurunan spekulasi di pasar keuangan
- e. Mendorong pemerataan pendapatan
- f. Peningkatan efisiensi mobilisasi dana

3. Pembiayaan Syariah

Ilyas dalam (Putri & Martana, 2021) mendefinisikan pembiayaan atau *financing* sebagai pendanaan kepada pihak lain untuk mendorong investasi baik secara individual maupun lembaga yang telah direncanakan.

a. Pembiayaan murabahah

1) Pengertian Murabahah

Murabahah merupakan sebuah istilah dalam *fiqih* islam yang artinya jual beli yaitu penjual menyatakan biaya perolehan barang, yang meliputi harga barang dan biaya lain yang dapat dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut pada tingkat keuntungan yang diinginkan (Lisdawati dkk., 2019). Sementara menurut kajian (Putri & Martana, 2021), murabahah merupakan pembiayaan jual beli dimana barang diserahkan di awal akad. Bank kemudian menetapkan harga jual barang yang telah meliputi harga perolehan dan margin keuntungan bank, dan harga jual yang telah disepakati tidak dapat berubah selama pembiayaan berlangsung. Adapun syarat pokok murabahah sebagaimana diuraikan oleh Usmani (Lisdawati dkk., 2019) meliputi:

- a) Murabahah adalah bentuk akad jual beli di mana penjual secara terbuka menyatakan harga perolehan barang yang akan dijual dan juga tingkat keuntungan yang diinginkan dari penjualan barang tersebut kepada pihak lain.
- b) Besaran keuntungan dapat ditentukan sesuai dengan kesepakatan bersama.
- c) Semua biaya perolehan meliputi semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam memperoleh barang tersebut untuk menentukan harga agregat dan tingkat keuntungan didasarkan pada harga agregat.
- d) Murabahah sah jika biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti, apabila biaya tidak dapat dipastikan maka barang tersebut tidak dapat dijual menggunakan prinsip murabahah.

2) Landasan Hukum Murabahah

- a) QS. Al-Baqarah:257

لَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا وَاللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”

b) QS. Al-An’am:6

أَلَمْ يَرَوْا كَمْ أَهْلَكْنَا مِنْ قَبْلِهِمْ مِنْ قَرْنٍ مَكَّنَّهِمْ فِي الْأَرْضِ مَا لَمْ نُمَكِّنْ لَكُمْ وَأَرْسَلْنَا السَّمَاءَ عَلَيْهِمْ مِدْرَارًا
وَجَعَلْنَا الْأَنْهَارَ تَجْرِي مِنْ تَحْتِهِمْ فَأَهْلَكْنَاهُمْ بِذُنُوبِهِمْ وَأَنْشَأْنَا مِنْ بَعْدِهِمْ قَرْنًا آخَرِينَ

Artinya: “Tidakkah mereka memperhatikan berapa banyak generasi sebelum mereka yang telah Kami binasakan, padahal (generasi itu) telah Kami teguhkan kedudukannya di bumi, yaitu keteguhan yang belum pernah Kami berikan kepadamu. Kami curahkan hujan yang lebat untuk mereka dan Kami jadikan sungai-sungai mengalir di bawah mereka, kemudian Kami binasakan mereka karena dosa-dosa mereka sendiri, dan Kami ciptakan generasi yang lain setelah generasi mereka.”

3) Rukun Akad Murabahah

- a) Pihak yang bertindak sebagai penjual (ba’i) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual pada konsumen atau nasabah.
- b) Pihak yang berlaku sebagai pembeli (musytari) merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk dipakai dan dapat ditemukan ketika melakukan transaksi dengan penjual
- c) Objek akad (mabi’) atau barang yang diperjual belikan kepada nasabah
- d) Harga barang yang diperjual belikan (tsaman)
- e) Ijab dan qabul

b. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

1) Pengertian Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)

Musyarakah mutanaqisah berasal dari dua kata yaitu *musyarakah* yang artinya asosiasi, kerjasama, berbagi, dan kooperasi, serta *mutanaqisah* yang artinya mengurangi secara bertahap. Musyarakah mutanaqisah adalah syirkah di mana kepemilikan atas aset salah satu pihak akan berkurang karena adanya pembelian bertahap oleh pihak lain (Maulan dkk., 2023). Sementara menurut Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan harta atau modal salah satu pihak berkurang karena adanya pembelian secara bertahap

oleh pihak lain. Dalam musyarakah dikenal istilah *syarik* atau mitra, yaitu pihak yang melakukan akad musyarakah, *hishshah* yang merupakan porsi syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya, dan *musya* yang artinya porsi syarik dalam kekayaan musyarakah secara nilai dan tidak dapat ditentukan batasannya secara fisik.

2) Landasan hukum

a) QS. Shaad:24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ

Artinya: “Dia (Dawud) berkata, “Sungguh, dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikitlah mereka yang begitu.” Dan Dawud menduga bahwa Kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertobat.”

b) Fatwa DSN MUI

Adapun pembiayaan MMQ dapat merujuk pada beberapa fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) di antaranya yaitu:

- Fatwa DSN No.8 DSN/MUI/IV/2002 tentang Musyarakah
- Fatwa DSN No.9 DSN/MUI/VI/2000 tentang Ijarah
- Fatwa DSN No.43 DSN/MUI/VII/2004 tentang Ta'widh atau ganti rugi
- Fatwa DSN NO.73 DSN/MUI/IX/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah
- Fatwa DSN No.85 DSN/MUI/XII/2012 tentang janji dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah
- Fatwa DSN No.01/DSN/MUI/X/2013 tentang pedoman pembiayaan musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan.

METODE PENELITIAN

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan jenis penelitian deskriptif kualitatif, yang memanfaatkan pendekatan studi literatur. Pengumpulan data dengan cara mengkaji sumber dan mengkonstruksi dari berbagai sumber seperti buku, jurnal dan riset-riset penelitian yang telah ada. Berdasarkan data yang diperoleh penulis

memecahkan masalah dengan menggambarkan mekanisme pembiayaan KPR pada bank syariah dalam hal ini Bank Syariah Indonesia melalui produk BSI Griya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Syariah dengan Bank Konvensional

Perbedaan mendasar antara Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Syariah dan Bank Konvensional (Hasna Khairiyah dkk., 2023; Satria, 2018) dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 2 Perbedaan KPR dan KPR Syariah

Aspek	Bank Syariah	Bank Konvensional
Prinsip	Bagi Hasil	Bunga
Akad	Musyarakah Mutanaqisah, Murabahah	Kesepakatan antara nasabah dengan bank terkait biaya pinjaman kredit ditambah dengan bunga dan biaya lainnya
Pelunasan sebelum jatuh tempo	Tidak ada penalti	Mendapat penalti 1-2%
Properti yang didanai	Harus jelas halal dan haramnya	Tidak jelas halal dan haramnya
Keterlambatan Pembayaran	Tidak ada denda	Denda keterlambatan

Pada prinsipnya, KPR Bank Syariah menggunakan bagi hasil. Harga jual properti dalam hal ini rumah akan ditetapkan di awal beserta angsuran tetap pada pembiayaan yang akan diberikan. Artinya, jumlah angsuran setiap bulan hingga angsuran selesai adalah sama, jelas, tanpa dipengaruhi oleh naik turunnya suku bunga. Sementara itu, pada bank konvensional, nasabah harus membayar angsuran yang terdiri dari angsuran pokok dan bunga yang menerapkan system suku bunga flat dan suku bunga efektif sehingga mengakibatkan angsuran setiap bulan terus berubah sebagaimana dijelaskan oleh Sutedi (Taufik & Haryono, 2021).

Perbedaan lainnya terdapat pada perlakuan Bank kepada nasabah yang melakukan pelunasan kredit sebelum jatuh tempo. Pada Bank Syariah, nasabah tidak diberikan penalti dan terkadang memberikan potongan kepada nasabah yang berinisiatif melunasi kewajibannya lebih cepat (Fatmasari, 2013), sementara pada Bank Konvensional akan diberikan penalti yang umumnya berkisar antara 1-2%.

2. KPR BSI Griya

Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) BSI Griya adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah maupun kebutuhan lainnya seperti pembelian rumah/ruko/rukan/apartemen baik kondisi baru maupun bekas menggunakan akad murabahah, pengambilalihan pembiayaan KPR dari bank lain dengan angsuran yang lebih murah, penambahan pembiayaan untuk nasabah BSI Griya menggunakan properti yang masih menjadi agunan dari pembiayaan sebelumnya menggunakan akad MMQ, pemenuhan kebutuhan nasabah untuk renovasi maupun biaya pendidikan atau kesehatan dalam bentuk penilaian atas rumah nasabah. BSI Griya dapat menggunakan akad syariah Murabahah maupun Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

Adapun keunggulan dari produk BSI Griya ini dibandingkan dengan kredit KPR bank konvensional adalah:

- a) Limit pembiayaan hingga Rp10.000.000.000
- b) Jangka waktu hingga 30 tahun
- c) Bebas biaya admin, biaya provisi dan denda
- d) Bebas biaya appraisal hingga limat Rp1.500.000.000
- e) Biaya notaris, biaya asuransi jiwa & kerugian, penalti (jika ada) dapat dibayarkan Bank terlebih dahulu dengan dicicil nasabah selama masa pembiayaan
- f) DP mulai 0% untuk fasilitas rumah pertama

Adapun syarat dan ketentuan produk BSI Griya adalah:

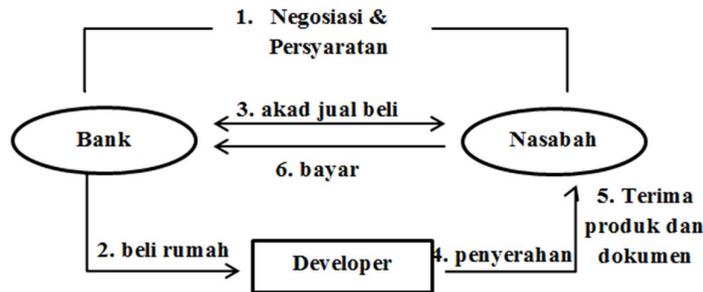
- a) Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia
- b) Usia minimal 21 tahun atau sudah (pernah) menikah, maksimal 55 tahun (pegawai) atau 70 tahun (profesional) saat masa pembiayaan berakhir.

Sementara itu, syarat-syarat dokumen yang dibutuhkan dalam pengajuan fasilitas BSI Griya adalah dokumen identitas yang terdiri dari formulir aplikasi BSI Griya yang diisi lengkap, fotocopy KTP nasabah dan pasangan, fotocopy NPWP, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy surat nikah/cerai, fotocopy SK Pegawai; dokumen penghasilan yang meliputi fotocopy slip gaji 1 bulan terakhir, fotocopy mutasi rekening 3 bulan terakhir; dokumen agunan yang meliputi SPR untuk rumah baru, fotocopy sertifikat, fotocopy IMB, fotocopy PBB tahun terakhir.

3. Mekanisme pembiayaan KPR dengan Produk BSI Griya

a. Mekanisme pembiayaan BSI Griya dengan akad murabahah

Adapun mekanisme pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:



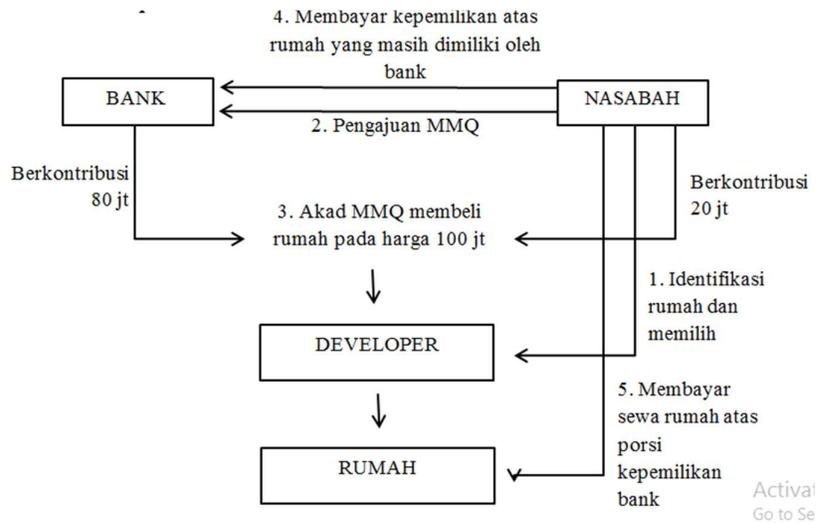
Gambar 2 Mekanisme pembiayaan murabahah pada produk BSI Griya

Berdasarkan gambar di atas, proses pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- Negosiasi & persyaratan, yaitu nasabah melakukan negosiasi kepada bank terkait spesifikasi rumah yang diinginkan, harga beli dan harga jual, jangka waktu pelunasan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah.
- Setelah spesifikasi rumah yang dibutuhkan nasabah disepakati, maka bank akan melakukan pembelian atas rumah tersebut ke pihak *developer* atau pemilik rumah.
- Apabila rumah/*property* yang diinginkan nasabah sudah sesuai dengan spesifikasi yang disepakati, maka bank menjualnya kepada nasabah dengan akad jual beli *murabahah*.
- Rumah yang telah dibeli kemudian diserahkan kepada nasabah
- Nasabah menandatangani surat terima rumah beserta dokumen
- Selanjutnya nasabah melakukan pembayaran atas rumah yang dibeli kepada bank, umumnya dengan skema angsuran pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Meskipun demikian, pada praktiknya bank tidak selalu menjadi pihak yang membeli rumah ke *developer*, melainkan diwakili oleh nasabah yang sebelumnya telah dilakukan akad *wakalah* (pelimpahan kekuasaan) untuk membeli langsung ke pihak *developer* atas nama Bank. Bank biasanya akan memberikan dana kepada nasabah agar nasabah dapat memilih langsung properti yang diinginkan.

b. Mekanisme pembiayaan BSI Griya dengan akad musyarakah mutanaqisha



Gambar 3 Mekanisme Pembiayaan MMQ pada BSI Griya

Pada gambar di atas, proses pembiayaan BSI Griya dengan akad MMQ adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengidentifikasi rumah yang akan diajukan pembiayaan
- 2) Nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad MMQ
- 3) Bank dan nasabah sepakat dengan akad musyarakah mutanaqisah dan saling berkontribusi dana untuk membeli rumah. Baik pihak bank dan nasabah membeli rumah yang diinginkan nasabah didampingi notaris.
- 4) Nasabah setiap bulannya membayar kepemilikan rumah yang masih dimiliki oleh bank
- 5) Nasabah membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan bank sesuai kesepakatan bersama.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa implementasi KPR pada produk BSI Griya dapat dilakukan melalui dua skema, yaitu murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Pembiayaan KPR syariah ini memiliki perbedaan signifikan dengan KPR pada Bank Konvensional, baik dari segi prinsip, akad, kejelasan atas *property* yang didanai, hingga perlakuan bank ketika nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo atau keterlambatan pelunasan angsuran yang membuat produk KPR syariah lebih unggul.

Harapannya, penelitian berikutnya dapat mengupas lebih dalam mengenai strategi pengelolaan kredit bermasalah pada pembiayaan syariah di BSI. Selain itu, BSI juga dapat lebih menyesuaikan lagi antara hukum-hukum syariah terkait pembiayaan dengan implementasi produk-produknya

DAFTAR REFERENSI

- Agustin, H. (2021). Teori Bank Syariah. *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)*, 2(1), 67–83. <https://doi.org/10.46367/jps.v2i1.279>
- Amiludin, A. (2021). Perbandingan Sistem Bagi Hasil dan Bunga Serta Implementasi pada Biaya. *AKSY: Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah*, 3(2), 75–90. <https://doi.org/10.15575/aksy.v3i2.14053>
- Cahyaningrum, D., Budianto, E. W. H., & Dewi, N. D. T. (2023). Jaminan/Agunan pada Lembaga Keuangan Syariah dan Konvensional: Studi Pustaka (Library Research) dan Bibliometrik VOSviewer. Zenodo, 1–34. <https://doi.org/https://doi.org/10.5281/zenodo.10078573>
- Fatmasari, N. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn dengan Bank Muamalat). *Jurnal Akuntansi Unesa*. <https://core.ac.uk/download/pdf/230767579.pdf>
- Hasna Khairiyyah, F., Syabanti, S., Yuniar Anisa Ilyanawati, R., Sihotang, S., Hukum, F., & Djuanda Bogor, U. (2023). Studi Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Syariah dengan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional. *Karimah Tauhid*, 2(4).
- Irawan, H., Dianita, I., & Salsabila Mulya, A. D. (2021). Peran Bank Syariah Indonesia dalam Pembangunan Ekonomi Nasional. *Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam*, 3(2), 147–158. <https://doi.org/10.47435/asy-syarikah.v3i2.686>
- Lisdawati, D., Syaifullah, S., Amalia, R., & Pratamasyari, D. A. (2019). Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Perumahan Perspektif Ekonomi Syariah: Studi pada Bank Muamalat Cabang Palu. *Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah*, 1(1), 16–36. <https://doi.org/10.24239/jipsya.v1i1.3.16-36>
- Listri, H. (2021). Fungsi Bank Sebagai Lembaga Intermediasi di Masa Pandemic COVID-19: Analisis Komparatif. *Jurnal Indonesia Membangun*, 20(1), 31.
- Maulan, A., Harahap, B., & Sasmini. (2023). Comparative Analysis of Murabahah Financing Agreement with Musyarakah Mutanaqisah Financing Agreement in Indonesia's Sharia Banking System. *International Journal of Law and Society (IJLS)*, 2(1), 43–51. <https://doi.org/10.59683/ijls.v2i1.31>
- Ningsih, N. P. (2022). Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bsi Griya Hasanah pada Bank Syariah Indonesia. *Dalam Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Syarif Hidayatullah*.
- Purwadi, A. (2011). Penerapan Ketentuan Kepailitan pada Bank Yang Bermasalah. *Perspektif*, 16(3), 128. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v16i3.77>

- Putri, Y., & Martana, I. K. (2021). Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya pada Pt. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 1(1), 62–68. <https://doi.org/10.31294/jab.v1i1.382>
- Sari, W. R., Nabbila, F. L., & Putri, D. F. (2023). Perkembangan Pembiayaan PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) Dalam Mendorong Pertumbuhan UMKM. 3(2), 164–170.
- Satria, M. R. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2(1), 105–118. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880>
- Statistia. (2022). countries with the largest muslim population in the world.
- Taufik, A. N., & Haryono, Y. (2021). Determinan Generasi Y Terhadap Minat Pembelian Rumah pada KPR Syariah. *IJIEB: Indonesian Journal of Islamic Economics and Business*, 6(1), 1–16. <http://e-journal.lp2m.uinjambi.ac.id/ojp/index.php/ijoeib>
- Wardani, F. A., & Rokan, M. K. (2022). Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi Kasus pada Bank BTN dan Bank BTN Syariah di Medan). *Jurnal Pendidikan Dan Pengabdian Masyarakat*, 2(1).
- Welly, K., & Permana, A. (2020). ANALISIS Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Pt. Bank Central Asia Tbk Palembang dengan Pt. Bank Central Asia Syariah di Palembang. *Universitas Bina Insan Lubuklinggau 113 Jurnal Media Ekonomi (JURMEK)*, 25(2).
- Wilardjo, S. B. (2019). Peran dan Perkembangan Bank Syariah. *Value Added*, 53(9), hal 3.
- Yumanita, A. D. (2005). Bank syariah: Gambaran umum. Dalam *Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) BI (Nomor 14)*.