



PEMAHAMAN NASABAH TENTANG KONSEP PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI DI BANK 9 JAMBI SYARIAH

Habriyanto^a, M. Taufik Ridho^b, Shafira Amida^c

^a habriyanto@uinjambi.ac.id, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

^b taufik@uinjambi.ac.id UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

^c Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah, amidashafira@gmail.com
UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

ABSTRACT

This research is based on the customer's understanding of the concept of musyarakah mutanaqisah contract financing at KPR Syariah Bank 9 Jambi Syariah both for the operations of Islamic banks and also for the products offered by Islamic banks can also be said to be still low. The purpose of this study was to describe and analyze the understanding of Bank 9 Jambi Syariah customers about the concept of musyarakah mutanaqisah financing on sharia subsidized mortgage financing and to find out the obstacles in the implementation of MMQ financing contracts on subsidized sharia mortgages at Bank 9 Jambi Syariah. The type of research method used is descriptive qualitative research on the understanding of Bank 9 Jambi Syariah customers about the concept of musyarakah mutanaqisah financing on sharia subsidized mortgage financing. There are several types of sharia mortgage financing that are understood by respondents, especially in the contract used by sharia subsidized mortgage customers, namely the musyarakah mutanaqisah contract which is only understood by 18 respondents or 20.5%. Types of buying and selling financing in murabahah contracts are 46 or 52.3%. Understanding of the concept of sharia mortgage products which say that this sharia mortgage product does not contain usury is 31 respondents or 35.2%. Credit risk is the most common problem in financing and it is understood by 53 or 60.2% of respondents. It turns out that from the results of this study, several factors that cause the factors that cause problem financing at Bank 9 Jambi Syariah come from two factors, namely factors from customers and factors from Bank 9 Jambi Syariah.

Keywords: Customer Understanding, Sharia Mortgages, Mutanaqisah Musyarakah Contracts

Abstrak

Penelitian ini berlatar belakang dari pemahaman nasabah terhadap konsep pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah pada KPR Syariah Bank 9 Jambi Syariah baik terhadap operasional bank syariah dan juga terhadap produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah juga dapat dikatakan masih rendah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis pemahaman nasabah Bank 9 Jambi Syariah tentang konsep pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR subsidi syariah dan untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan akad pembiayaan MMQ pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) syariah subsidi di Bank 9 Jambi Syariah. Jenis metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif terhadap pemahaman nasabah Bank 9 Jambi Syariah tentang konsep pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR subsidi syariah. Terdapat beberapa jenis pembiayaan KPR syariah yang dipahami oleh responden, terutama dalam akad yang digunakan oleh nasabah KPR subsidi syariah ini adalah akad musyarakah mutanaqisah yang hanya dipahami 18 responden atau 20,5%. Jenis pembiayaan jual beli dalam akad murabahah sebanyak 46 atau 52,3%. Pemahaman pada konsep produk KPR syariah yang mengatakan bahwa produk KPR Syariah ini tidak mengandung riba sebanyak 31 responden atau 35,2%. Risiko kredit merupakan problematika yang paling sering terjadi dalam pembiayaan dan itu dipahami oleh 53 atau 60,2% responden. Ternyata dari hasil penelitian ini dapatkan beberapa faktor yang menyebabkan faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada Bank 9 Jambi Syariah berasal dari dua faktor yaitu faktor dari nasabah dan faktor dari Bank 9 Jambi Syariah.

Kata Kunci: Pemahaman Nasabah, KPR Syariah, Akad Musyarakah Mutanaqisah.

Received Februari 23, 2023; Revised Maret 23, 2023; Accepted April 23, 2023

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang semakin padat setiap tahunnya, mendorong para developer untuk melakukan pengembangan usaha di bidang perumahan karena setiap orang membutuhkan rumah untuk ditinggali. Salah satu pilihannya adalah membangun rumah dengan harga terjangkau. Developer bekerja sama dengan bank untuk memfasilitasi rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perbankan memegang peranan yang sangat penting dalam menunjang perekonomian nasional karena bank dapat menyalurkan perusahaan yang memiliki kelebihan modal melalui penyaluran kredit kepada masyarakat.[1]

KPR merupakan salah satu jenis produk yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang ingin menggunakan jasanya untuk memperoleh pinjaman dalam memberikan pinjaman rumah.[2] Dimana pengertian pembiayaan, berdasarkan Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan atau sepahaman antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ganti rugi atau bagi hasil.[3] Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang dimana kerjasama ini akan mengurangi kepemilikan satu pihak sedangkan pihak lain meningkatkan hak milik mereka. Pengalihan kepemilikan ini terjadi melalui mekanisme pembayaran hak properti lainnya. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak satu pihak kepada pihak lainnya.[4]

Bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit, peran perbankan sangat dominan dan bank memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dan mengembalikan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Pemerintah telah mengembangkan program pinjaman atau pembiayaan perumahan murah melalui bank yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui penggunaan Fasilitas Likuiditas Distribusi Perumahan (FLPP) atau Program KPR Subsidi Departemen Perumahan Rakyat (KEMENPERA) atau disebut Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). Peran perbankan syariah khususnya Bank 9 Jambi Syariah dalam menyediakan dana tunai dan kredit dalam bentuk pembiayaan menjadi solusi bersama untuk mengatasi kondisi tersebut.[5] Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah bersubsidi merupakan produk yang dimiliki oleh Bank 9 Jambi Syariah yang dikenal dengan KPR Musyarakah Mutanaqishah. Dengan program ini, masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi dengan cara mengangsur selama Jangka waktu atau ansuran sesuai dengan ketentuan oleh PPDPP-Kementerian PUPR adalah maksimal 20 tahun.

Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi Pada Bank 9 Jambi Syariah Kelurahan Simpang IV Sipin Kecamatan Telanaipura Tahun 2018-2021

| No. | Tahun | Jumlah Nasabah KPR Bersubsidi |
|-----|-------|-------------------------------|
| 1 | 2018 | 30 |
| 2 | 2019 | 200 |
| 3 | 2020 | 232 |
| 4 | 2021 | 258 |

Tabel 1.1. Sumber: Bank 9 Jambi Syariah Telanaipura

Bank 9 Jambi Syariah yang dalam operasionalnya memakai prinsip ekonomi islam dan tunduk kepada aturan-aturan dan fatwa yang dikeluarkan oleh pemerintah dan Bank Indonesia (BI). Untuk dapat menjalankan tujuan tersebut, Bank 9 Jambi Syariah perlu melakukan kegiatan sosialisasi kepada masyarakat agar mempengaruhi persepsi dan sikap masyarakat terhadap Bank 9 Jambi Syariah. Bentuk sosialisasi dapat langsung maupun tidak langsung, keberhasilan kegiatan sosialisasi di pengaruhi oleh faktor-faktor baik dari faktor eksternal maupun internal.

Sehingga Bank 9 Jambi Syariah menjadikan ayat Allah sebagai pedoman dalam (QS. Al-Baqarah 2:275) :[6]

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Sebelumnya saya mewawancarai beberapa nasabah terkait dengan konsep pembiayaan MMQ pada KPR syariah sekitar 15 orang dan hasil dari wawancara tersebut terdapat 12 orang atau 80% tidak memahami konsep pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah pada KPR syariah. Pemahaman nasabah ini dipengaruhi oleh jumlah sosialisasi yang dilakukan Bank 9 Jambi Syariah. Dalam beberapa tahun terakhir kegiatan sosialisasi Bank 9 Jambi Syariah kepada masyarakat untuk mengunggulkan produk-produknya dalam memenuhi target yang diharapkan oleh Bank 9 Jambi Syariah. Akibat dari sosialisasi yang sedikit, maka pemahaman nasabah terhadap konsep pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah pada KPR Syariah Bank 9 Jambi Syariah baik terhadap operasional bank syariah dan juga terhadap produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah juga dapat dikatakan masih rendah.

Berdasarkan uraian penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi bagaimana Bank 9 Jambi Syariah Utama dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi, ini menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PEMAHAMAN NASABAH TENTANG KONSEP PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI DI BANK 9 JAMBI SYARIAH”**

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pemahaman Nasabah

Pemahaman adalah kemampuan untuk menjelaskan dan menafsirkan sesuatu seseorang yang mengerti atau telah memahami sesuatu akan dapat menjelaskan atau menjelaskan kembali apa yang telah diterimanya. Selain itu, bagi yang sudah memahaminya, ia mampu memberikan tafsir atau memaknai secara luas tergantung pada keadaan di sekitarnya, ia mampu mengaitkan dengan kondisi yang ada saat ini dan yang akan datang. Nasabah adalah pelanggan (customer) yaitu orang perseorangan atau perusahaan yang menggunakan manfaat atau produk dan jasa dari perusahaan perbankan termasuk membeli, menyewakan, dan melayani. Nasabah menurut Pasal 1 ayat (17) UU No. 10 tahun 1998 adalah “Pihak yang menggunakan jasa bank”. [7]

Berdasarkan pengertian di atas, dapat dipahami bahwa pemahaman nasabah adalah semua yang diketahui dan dipahami atau semua informasi yang dimiliki oleh nasabah dan pengetahuan lain tentang berbagai jenis produk dan layanan yang ada di bank.

Menurut Rambat Lupiyadi, beberapa faktor yang mempengaruhi pengetahuan seseorang antara lain “pendidikan, pengalaman dan usia”. [8]

2.2 Pembiayaan

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan Syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. [9]

Berdasarkan pengertian pembiayaan di atas, maka penyaluran dana harus dilakukan oleh bank syariah atau lembaga keuangan syariah dengan prinsip syariah. Menurut UU No. 21 Pada tahun 2008, Pasal 1(12) menyatakan perbankan syariah bahwa prinsip-prinsip syariah adalah prinsip-prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kekuatan untuk mengeluarkan fatwa di bidang hukum syariah. Selain berdasarkan prinsip syariah, perbankan syariah dan lembaga lainnya dalam keuangan islam juga didasarkan pada prinsip-prinsip demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. [10]

Pembiayaan diperbankan syariah mempunyai sebuah sub-sistem yang harus mengikuti ketentuan yang digariskan dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan yakni harus berpedoman pada prinsip-prinsip syariah yaitu prinsip mudharabah, prinsip musyarakah, prinsip murabahah, prinsip musyarakah, dan prinsip ijarah. Dari segi hukum, sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

- a) Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah dan prinsip musyarakah
- b) Pembiayaan jual beli berdasarkan prinsip murabahah, prinsip istishna dan prinsip as-salam
- c) Sewa pembiayaan dengan prinsip ijarah (sewa murni) dan ijarah al-muntahia bittamlik (sewa beli atau leasing dengan hak opsi).

2.3 Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks pembiayaan syariah. Dalam fatwa DSN No: 73/DSN- MUI/XI/2008 yang dimaksud Musyarakah Mutanaqishah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Implementasi dalam operasi perbankan islam adalah kerjasama antara bank syariah dan pelanggan untuk pengadaan atau membeli sesuatu (barang) dimana aset barang tersebut milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan modal atau dana tertentu yang termasuk dalam kontrak kerjasama. Selanjutnya nasabah membayar (secara mencicil) besarnya modal/dana yang dimiliki dari bank syariah.

2.4 KPR Subsidi Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah perorangan yang ingin membeli atau memperbaiki rumah. KPR syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah adalah jual beli murabahah, jual beli dengan syarat dan konstruksi (istisna), sewa diakhiri dengan kepemilikan (ijarah muntahiyah bittamlik), pembagiannya adalah dikurangi dengan sewa (musyarakah muntanaqishah).[11]

Subsidi adalah pembayaran yang dilakukan oleh pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu, memungkinkan mereka untuk memproduksi atau mengkonsumsi produk dalam jumlah yang lebih besar atau dengan harga yang lebih rendah. Secara ekonomi, subsidi bertujuan untuk menurunkan harga atau meningkatkan produksi.

Syarat kelompok yang dimaksud penerima KPR Subsidi Syariah adalah sebagai berikut :

- a) Memiliki KTP
- b) Tidak memiliki rumah
- c) Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari pemerintah
- d) Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e) Memiliki Surat Pemberitahuan Tahunan(SPT) tahunan Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi, sesuai dengan peraturan perundang-undangan
- f) Memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan

3. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kualitatif deskriptif terhadap pemahaman masyarakat tentang konsep pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR subsidi syariah.

3.2 Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank 9 Jambi Syariah, Perumahan Alyssa Residence, Kencana Asri, dan Villa Arza 2. Waktu penelitian pada tahun 2021-2022. Pada penelitian ini yang menjadi objek penelitiannya adalah pegawai Bank 9 Jambi Syariah dan nasabah pada Perumahan Alyssa Residence, Kencana Asri, dan Villa Arza 2.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dan kuantitatif. Adapun sumber data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh dengan teknik wawancara dan kuisioner secara langsung maupun tidak langsung *via whatsapp*, dan data sekunder yaitu studi pustaka dan data yang dikumpulkan dari data yang telah ada sebelumnya.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui tiga teknik, yaitu wawancara, kuisioner, dan dokumentasi. Jumlah populasi dalam penelitian ini adalah sebanyak 720 nasabah KPR, sehingga batas toleransi kesalahan yang digunakan adalah 10% dan hasil perhitungan dapat dibulatkan untuk mencapai kesesuaian. Maka untuk mengetahui sampel penelitian, dengan perhitungan sebagai berikut:²

$$n = \frac{720}{1 + 720 (0,01)}$$

$$n = \frac{720}{8,2}$$

$$n = 87,8 \text{ atau } 88$$

Berdasarkan rumus di atas dengan tingkat kesalahan pengambilan sampel 10%, maka sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 88 nasabah KPR Subsidi Syariah.

3.5 Metode Pengecekan Keabsahan Data

Dalam penelitian ini, untuk pengecekan keabsahan data peneliti menggunakan kriteria derajat kepercayaan (kredibilitas). Peneliti pada penelitian ini hanya menggunakan teknik triangulasi.

3.6 Metode Analisis Data

Metode Analisis Data mencakup empat tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan verifikasi data.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Pemahaman Nasabah Tentang Akad

Dapat diketahui bahwa akad wadiah adalah akad yang paling banyak dipahami oleh responden. Sebanyak 29 orang dari 88 responden menyatakan bahwa mereka memahami akad wadiah. Selanjutnya akad mudharabah yang dipahami oleh 17 responden dari total 88 responden. Akad Musyarakah dipahami 18 responden dari total 88 responden. Akad Mukhabarah hanya dipahami oleh 3 responden dari total 88 responden. Akad Muzāraah dipahami 2 responden dari total 88 responden. Akad Ijarah dipahami 5 responden dari total 88 responden. Akad Rahn dipahami 6 responden dari total 88 responden. Akad murabahah dipahami 9 responden dari total 88 responden. Akad istishna' hanya dipahami 5 responden dari total 88 responden. Akad salam dipahami 11 responden dari total 88 responden. Dan sebanyak 24 orang mengaku tidak mengetahui akad yang digunakan di bank syariah.

4.2 Istilah Ekonomi Islam dan Konvensional yang Dipahami Responden

Jenis keuntungan dalam KPR pada bank syariah yang banyak diketahui oleh sebagian besar responden adalah bagi hasil sebanyak 57 responden dari total 88 responden. Lalu ada Bunga yaitu sebanyak 51 dari total 88 responden. Margin sekitar 16 responden dari total 88 responden. Sedangkan nisbah sekitar 14 responden dari total 88 responden. Ujrah hanya ada 9 responden dari total 88 responden.

4.3 Pemahaman Responden Terhadap Produk KPR syariah

Dapat diketahui bahwa 22 atau 25% dari nasabah masih menganggap bahwa produk KPR syariah ini sama saja dengan produk KPR di bank konvensional. Selanjutnya terdapat 31 atau 35,2% responden memilih menjawab bahwa produk KPR syariah ini tidak mengandung riba. Lalu ada 27 atau 30,7% responden menjawab bahwa produk KPR syariah ini menggunakan nisbah sebagai porsi pembagian keuntungan. Ada 14 atau 15,9% menjawab produk KPR syariah tidak terpengaruh dengan suku bunga yang beredar. Hanya 8 atau 9,1% memahami produk KPR lebih menguntungkan. Terakhir ada 4 atau 4,5% yang mengatakan bahwa produk KPR syariah lebih mahal daripada produk KPR di bank konvensional.

4.4 Jenis Pembiayaan KPR Syariah yang Dipahami Responden

Dapat diketahui bahwa jenis pembiayaan Akad KPR syariah yang dipahami responden pada bank syariah yang banyak diketahui oleh sebagian besar responden adalah murabahah sebanyak 46 responden dari total 88 responden. Lalu ada akad musyarakah mutanaqisah yaitu sebanyak 36 dari total 88 responden. Akad istishna ada 9 responden dari total 88 responden. Sedangkan ijarah bit-tamlik hanya sekitar 8 responden dari total 88 responden.

4.5 Istilah Dalam KPR Syariah yang Dipahami Responden

Dapat diketahui bahwa proses atau istilah KPR syariah yang dipahami responden paling banyak dipahami oleh responden adalah akad yaitu 40 orang dari 88 responden. Selanjutnya sebanyak 26 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami mekanisme *Down Payment* (DP). Sebanyak 25 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami BI *Cheking* dan akta jual beli. Sebanyak 18 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami sistem balik nama.

Sebanyak 9 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami plafon dan tenor. Dan sebanyak 6 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami sistem *appraisal*

4.6 Rukun Dalam KPR Musyarakah Mutanaqisah yang Diketahui Oleh Responden

Dapat diketahui bahwa rukun dalam KPR Syariah yang paling banyak dipahami oleh responden adalah ijab kabul (sighat) yaitu 46 orang dari 88 responden. Selanjutnya sebanyak 31 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami pihak yang berakad (aqidam) sebagai rukun dalam akad KPR Syariah. Sebanyak 20 responden dari 88 responden menyatakan bahwa mereka memahami objek akad (mauqud allah) dan bagi hasil (nisbah) sebagai rukun dalam akad KPR Syariah.

4.7 Risiko KPR MMQ yang Dipahami Responden

Dapat diketahui bahwa risiko KPR MMQ yang dipahami responden adalah risiko kredit (pembiayaan) yaitu 53 orang dari 88 responden. Selanjutnya sebanyak 25 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami risiko kepemilikan. Sebanyak 12 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami risiko pasar. Sebanyak 11 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka memahami risiko regulasi.

4.8 Alasan Nasabah Memilih KPR Syariah

Dapat diketahui bahwa alasan responden memilih KPR Syariah yang paling dominan adalah produk pinjaman halal sebanyak 40 responden dari 88 responden. Selanjutnya sebanyak 23 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka menggunakan KPR Syariah karena kepastian besar cicilan. Sebanyak 18 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka menggunakan KPR Syariah karena Lebih banyak pilihan akad. Sebanyak 9 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka menggunakan KPR Syariah karena tenor pinjaman lebih pendek. Sebanyak 1 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka menggunakan KPR Syariah karena mengikuti arahan devloper. Lalu 1 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka menggunakan KPR Syariah karena tidak ada pilihan lain. Dan 1 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka menggunakan KPR Syariah karena mengikuti bank yang bekerjasama dengan devloper. Dan 1 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka menggunakan KPR Syariah karena tidak ada riba. Hanya 1 responden dari 88 responden juga menyatakan bahwa mereka menggunakan KPR Syariah karena Bunga lebih kecil.

4.9 Penyebab Responden Mengalami Kendala Dalam Pembiayaan

Setiap hal pasti ada masalah dan tentunya juga ada jalan keluar dari setiap masalah tersebut. Dalam pembiayaan pada KPR di Bank 9 Jambi ini terdapat beberapa problem yang dialami oleh nasabah. Dalam hal ini telah di rangkum beberapa penyebab nasabah yang mengalami kendala dalam pembiayaan yang terdiri dari 88 nasabah dan telah di rangkum dalam tabel dibawah ini :

Tabel 4.1 Penyebab Responden Mengalami Kendala Dalam Pembiayaan

| Keterangan | Jumlah | Persen (%) |
|--|--------|------------|
| Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit | 53 | 60,2% |
| Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya | 15 | 17,04% |
| Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) | 10 | 11,4 |
| Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (<i>side streaming</i>) | 20 | 22,7 |
| Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian debitur | 20 | 22,7 |

Sumber: Data primer diolah, (2022)

4.10 Upaya Perbankan Syariah Agar Pembiayaan Responden Lancar

Setelah mengetahui kendala-kendala yang di alami oleh responden tersebut, lalu terdapat beberapa solusi yang diberikan oleh pihak Bank Syariah dalam menghadapi problematika tersebut yang di uraikan dalam tabel dibawah ini :

Tabel 4.2 Upaya Perbankan Syariah Agar Pembiayaan Responden Lancar

| Keterangan | Jumlah | Persen (%) |
|---|---------------|-------------------|
| Meningkatkan kualitas pelayanan, mengembangkan segmen pasar, membuat citra baru dan melakukan komunikasi yang umum serta terbuka. | 25 | 28,4 |
| Upaya bank yaitu dengan memberikan reward atau doorprize kepada nasabah yang setia | 6 | 6,8 |
| Dengan cara menyingkirkan oknum-oknum yang mempunyai niat buruk terhadap perusahaan, meningkatkan kinerja operator menjadi lebih efisien dan tertata secara prosedur agar tidak terjadi kesalahan-kesalahan yang merugikan perusahaan bank lalu memperbaiki sistem operasi yang bermasalah serta melakukan pembaruan sistem keuangan yang lebih efisien | 7 | 7,9 |
| Lebih mempertegaskan pengawasan terhadap nasabah terkait penggunaan dana kredit dengan cara meminjam dan memantaunya secara langsung agar tidak lalai dalam membayar angsuran serta adanya sanksi/jaminan terhadap nasabah | 9 | 10,2 |
| Memberi pemberitahuan dan update setiap kali ada problem atau masalah dari pihak bank harus selalu mengontrol nasabah yang selalu telat membayar pinjaman supaya tidak menghambat keuangan di bank | 5 | 5,7 |
| Dengan cara mengingatkan waktu tanggal pembiayaan bagi nasabah seminggu atau dua minggu sebelum waktu pembayaran bagi nasabah agar nasabah mempunyai waktu atau mengingat waktu untuk membayarnya sehingga tidak terjadinya permasalahan atau tunggakan dalam angsurannya | 9 | 10,2 |
| Lebih teliti dan harus lebih berhati-hati dalam menganalisis agar pembiayaan Tetap berjalan lancar | 7 | 7,9 |
| Bank Syariah di harapkan untuk mengikuti dan memenuhi fatwa yang telah ditetapkan dan menghindari konsep konvensional agar kepercayaan publik tetap terjaga | 2 | 2,3 |
| Pihak bank dapat mengurangi bunga atau persennya dan memberikan penambahan waktu kepada peminjam atau kreditur agar dapat mempersiapkan uang tersebut. | 6 | 6,8 |

Sumber: Data primer diolah, (2022)

Dari jumlah hasil keseluruhan yang dilakukan oleh 88 responden dan hanya 12 responden atau 13,6% yang tidak menjawab pertanyaan tersebut. Lalu terdapat 76 responden atau 86,3% yang mengetahui upaya perbankan syariah agar pembiayaan responden lancar.

4.11 Pemahaman Responden Tentang Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konvensional

Untuk mengetahui pemahaman responden perbedaan dari KPR Syariah dan KPR Konvensional. Berikut adalah data yang menunjukkan pemahaman responden yang disajikan dalam tabel dibawah di bawah ini:

Tabel 4.3 Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konvensional

| |
|--|
| Tidak tau sebanyak 10 responden dari total 88 responden |
| Konvensional terlalu banyak denda dan tidak sesuai ketentuan |

| |
|--|
| Konvensional lebih ke bisnis aturan yang sesuai dengan undang-undang. Syariah aturannya lebih mengikuti Islam |
| KPR syariah yaitu ketentuan menurut hukum Islam sedangkan KPR konvensional berdasar bisnis yang lebih profit adalah penyedia layanan |
| Perbedaan KPR syariah dan konvensional yang pertama terletak pada akad jual beli. |
| KPR syariah menggunakan sistem akad dengan bagi hasil yang telah ditetapkan, sedangkan KPR konvensional menggunakan sistem bunga yang telah ditetapkan sebelumnya. |
| KPR syariah sudah ditentukan di awal perjanjian bahwa pengambilan keuntungan ditentukan sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak, sedangkan KPR konvensional mengambil keuntungan bunga yang besar jika ada tunggakan pembayaran. |
| KPR syariah berbasis Islam dan konvensional bukan |
| KPR syariah biaya lebih ringan dan halal sedangkan KPR konvensional biaya lebih tinggi dan mengandung unsur riba |
| KPR konvensional menggunakan uang untuk jual beli, sementara KPR Syariah menggunakan rumah sebagai dasar transaksi dengan konsep jual beli. |
| KPR syariah menggunakan bagi hasil sedangkan KPR konvensional dinamakan bunga |
| Produk KPR konvensional merupakan mekanisme hasil nisbah menggunakan bunga, sedangkan syariah nisbah menggunakan bagi hasil |
| Syariah lebih ke syariah Islam kalau konvensional lebih ke formal negara |
| KPR Konvensional, nominal angsuran yang harus dicicil tidak selalu sama. Jumlah cicilannya mengikuti tingkat suku bunga acuan Bank Indonesia (BI). Sementara untuk KPR syariah, besaran cicilan tiap bulan telah ditetapkan sejak awal |
| KPR konvensional adalah menerapkan suku bunga yang sifatnya tidak tetap untuk nasabah, Sedangkan KPR syariah adalah yang tidak mengenal suku bunga karena bebas riba |
| KPR syariah tidak terdapat bunga, sedangkan KPR konvensional terdapat riba |
| Pada KPR konvensional, nominal angsuran yang harus dicicil tidak selalu sama. Jumlah cicilannya mengikuti tingkat suku bunga acuan Bank Indonesia atau BI. Sementara untuk KPR syariah, besaran cicilan tiap bulan telah ditetapkan sejak awal. Sehingga besaran cicilan KPR syariah akan tetap dari awal kredit hingga selesai |
| KPR syariah produk pinjaman halal sedangkan konvensional itu tidak |
| Tahu, terletak pada bunganya konvensional lebih dikenal dengan bunga atau bisa disebut dengan riba karena ada bunganya sedangkan pada bank syariah diterapkan bagi hasil |
| Bunga tidak berubah-ubah |
| Syariah lebih besar Islam kalau konvensional lebih ke formal Negara |
| Pada KPR konvensional, nominal angsuran harus dicicil tidak selalu sama. Jumlah cicilannya mengikuti tingkat suku bunga acuan Bank Indonesia atau BI sementara untuk KPR syariah, dan cicilan tiap bulan telah ditetapkan sejak awal. Sehingga besaran cicilan KPR syariah akan tetap dari awal hingga selesai |
| Pada KPR konvensional nominal angsuran yang harus dicicil tidak selalu sama. Jumlah sisi lainnya mengikuti tingkat suku bunga acuan Bank Indonesia. Sementara KPR syariah, besaran cicilan tiap bulan telah ditetapkan sejak awal |
| Perbedaannya adalah akad kredit dan administrasi dilakukan dalam syariah Islam |
| Kesepakatan antara nasabah dan pihak bank yang menyetujui biaya peminjam kredit ditambah dengan bunga KPR dan biaya lainnya. Untuk akad KPR Syariah menggunakan jenis akad murabahah |
| Perbedaan KPR syariah dan konvensional yang pertama terletak pada angka jual beli titik akad transaksi pada KPR konvensional adalah kesepakatan antara nasabah dan pihak bank yang menyetujui biaya pinjaman kredit ditambah dengan bunga KPR dan biaya lainnya. Sementara untuk akad KPR syariah menggunakan jenis akad murabahah |

| |
|---|
| Syariah sesuai dengan ketentuan syariat Islam sedangkan konvensional berdasarkan undang-undang umum yang berlaku |
| Perbedaan KPR syariah dan konvensional yang pertama terletak pada akad jual beli titik akad transaksi pada KPR konvensional adalah kesepakatan antara nasabah dan pihak bank yang menyetujui biaya pinjaman kredit ditambah dengan bunga KPR dan biaya lainnya. Sementara untuk akad KPR Syariah menggunakan jenis akad murabahah |
| Suku bunga kecil |

Sumber: Data primer diolah, (2022)

4.12 Mekanisme yang Telah Dilakukan Dalam Proses Pengajuan KPR Syariah MMQ yang Dipahami Oleh Responden

Sebaran mekanisme yang berkaitan dengan proses pengajuan KPR Syariah MMQ yang diketahui oleh responden mayoritas adalah tidak tau sebanyak 54 responden.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

- Kebanyakan nasabah KPR menggunakan bank konvensional dibandingkan bank syariah dengan jumlah perbandingan 83% banding 17% dari jumlah keseluruhan 88 responden. Hal ini tentu saja sangat berpengaruh terhadap pemahaman nasabah akan konsep pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah pada KPR subsidi syariah. Hampir seluruh responden memahami tentang akad dalam perbankan syariah yaitu sebanyak 40 atau 45,5% responden. Terdapat beberapa jenis pembiayaan KPR syariah yang dipahami oleh responden, terutama dalam akad yang digunakan oleh nasabah KPR subsidi syariah ini adalah akad musyarakah mutanaqisah yang hanya dipahami 18 responden atau 20,5%. Sedangkan dalam konsep jenis pembiayaan akad KPR syariah yang paling tinggi dipahami oleh responden adalah jenis pembiayaan jual beli dalam akad murabahah sebanyak 46 atau 52,3%. Pemahaman pada konsep produk KPR syariah yang mengatakan bahwa produk KPR Syariah ini tidak mengandung riba sebanyak 31 responden atau 35,2%. Akan tetapi terdapat 22 atau 25% responden masih menganggap bahwa produk KPR subsidi Syariah ini sama saja dengan produk KPR di bank konvensional. Risiko kredit merupakan problematika yang paling sering terjadi dalam pembiayaan dan itu dipahami oleh 53 atau 60,2% responden.
- Faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada Bank 9 Jambi Syariah berasal dari dua faktor yaitu faktor dari nasabah dan faktor dari Bank 9 Jambi Syariah sendiri, faktor yang berasal dari nasabah yaitu karena nasabah melakukan *side streaming* pembiayaan sebanyak 20 atau 22,7%, nasabah memiliki analisis yang kurang tepat sebanyak 53 atau 60,2%, karena faktor alam sebanyak 20 atau 22,7%, lalu kesenagajaan nasbaah yang menunda pembayaran sebanyak 15 atau 17,04%, dan debitur yang melakukan ekspansi terlalu besar terdapat 10 atau 11,4%. Sedangkan faktor dari Bank 9 Jambi Syariah yaitu survey yang belum maksimal, kurangnya pengawasan pihak bank, dan jangka waktu pembiayaan yang lama.

5.2 Saran

Hasil penelitian ini dijadikan sebagai masukan bagi developer dan pihak bank 9 Jambi untuk selalu memperhatikan dan melakukan sosialisasi kepada masyarakat terhadap KPR subsidi syariah agar masyarakat lebih tahu banyak tentang KPR subsidi syariah dan mengetahui akad apa saja yang ada dalam KPR syariah tersebut. Dalam penerimaan nasabah sebagai pengguna KPR Syariah subsidi harus lebih mengutamakan orang yang lebih membutuhkan seperti masyarakat kurang mampu atau MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Selain itu juga pihak bank kedepannya harus eningkatkan kualitas pelayanan mengembangkan segmen pasar, membuat Citra baru dan melakukan komunikasi yang umum serta terbuka kepada para nasabah lebih mempertegaskan pengawasan terhadap pembiayaan, memberi pemberitahuan dan update setiap kali ada problem dari pihak bank, juga dengan cara mengingatkan waktu tanggal pembiayaan bagi nasabah itu sendiri, hingga memberikan keringanan penambahan waktu kepada nasabah agar dapat mempersiapkan uang tersebut

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), hlm 18.
- [2] Mohamad Heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*, Jurnal Binus Business Review, Vol. 5 No. 2 November 2014: 519-526, (Jakarta Barat : BINUS University), hlm 156.
- [3] Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: sinar grafika, 2014), hlm 65
- [4] Nadratuzzaman Hosen, *Musarakah Mutanaqisah*, Al-Iqtishad: Vol. I, No. 2, Juli 2009. (Jakarta Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah), hlm 47-48
- [5] Agustinto M dan Lutfi T Rizki, *Fiqih Perencanaan Keuangan Syariah* (Depok: Mudamapan Publishing, 2010), hlm 110.
- [6] *Al-Quran Surah Al Baqarah ayat 275*
- [7] Mislah Hayati Nasution, Sutisna. 2015. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Internet Banking*. Jurnal Nisbah. Volume 1 Nomor 1, hlm 65
- [8] Rambat Lupiyadi, *Manajemen Pemasaran Jasa*, (Cet Pertama. Jakarta: Salemba Empat. 2006), h. 47
- [9] Nurnasrina, SE., M. Si., P. Adiyes putra, M. Si., *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2019). Hlm 1-2.
- [10] Nurnasrina, SE., M. Si. & P, Adiyes Putra, M. Si. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Pekanbaru: Cahaya Firdaus), ISBN : 978-602-5432-50-7. hlm 1-3.
- [11] Dony Ramadhan, “*Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang)*,” Jurnal Administrasi Bisnis 8, no. 2 (March 19, 2014), hlm 18.