

ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) SYARIAH DI BANK NAGARI SYARIAH SOLOK

Rahma Daniel¹, Tartila Devy²

^{1,2}Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek

Email: ramadaniel9577@gmail.com¹, tartiladevy@uinbukittinggi.ac.id²

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektifitas dan bagaimana alur pembiayaan KPR FLPP syariah di Bank Nagari syariah Solok. Latar belakang penulis mengangkat judul ini adalah karena penulis melihat permasalahan pada skripsi ini yaitu Dalam penyaluran KPR FLPP syariah dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah dimana akad ini diatur oleh fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008 telah mengatur prinsip-prinsip akad MMQ termasuk penyaluran mekanisme pemindahtoran kepemilikan, dan pengelolaan resiko atau beban. Namun dalam praktiknya, terdapat ketidaksesuaian antara implementasi akad Musyarakah mutanaqisah dengan fatwa DSN MUI. Dan dari aspek efektifitas penyaluran pembiayaan KPR FLPP syariah masih terdapat beberapa aspek yang belum terpenuhi, masih ada perumahan yang jauh dari fasilitas umum. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Lokasi penelitian dilakukan di Bank Nagari Syariah Solok dan perumahan KPR FLPP syariah. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis efektifitas dan bagaimana alur pembiayaan KPR FLPP syariah di Bank Nagari syariah Solok. Jenis Data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Informan dalam penelitian ini dipilih secara dengan kriteria sebagai berikut: pegawai bank beserta nasabah, yang mengetahui bagaimana alur dan keefektifitasan pembiayaan KPR FLPP syariah menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik Wawancara Mendalam, Kuesioner, Observasi dan Dokumentasi, dengan metode analisis data yang digunakan adalah (1) Reduksi Data, (2) Penyajian Data, (3) dan Kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktiknya, akad Musyarakah Mutanaqisah masih mengandung unsur ketidaksesuaian terhadap prinsip syariah, terutama dalam pembebanan biaya asuransi dan resiko kepada nasabah. Selain itu, dalam aspek efektifitas penyaluran pembiayaan KPR FLPP syariah dinilai belum optimal karena sebagian besar lokasi perumahan subsidi jauh dari fasilitas umum dan infrastruktur dasar seperti air bersih. Penelitian ini merekomendasikan perlunya evaluasi menyeluruh terhadap mekanisme penyaluran dan implementasi akad agar lebih sesuai dengan prinsip syariah dan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

Kata Kunci: KPR FLPP Syariah, Musyarakah Mutanaqisah, Efektivitas, Bank Nagari Syariah Solok.

ABSTRACT

This study aims to analyze the effectiveness and how the financing flow of Sharia FLLP mortgages at Bank Nagari Syariah Solok. The author's background in raising this title is because the author sees the problem in this thesis, namely in the distribution of Sharia FLPP mortgages using the Musyarakah Mutanaqisah contract where this contract is regulated by the DSN MUI fatwa No. 73 of 2008 has regulated the principles of the MMQ contract including the distribution of ownership transfer mechanisms, and risk or burden management. However, in practice, there is a discrepancy between the implementation of the Musyarakah mutanaqisah contract and the DSN MUI fatwa. And from the aspect of the effectiveness of the distribution of Sharia FLPP mortgage financing, there are still several aspects that have not been fulfilled, there are still housing that is far from public facilities. The research method used in this study is to use a descriptive qualitative approach. The location of the research was carried out at Bank Nagari Syariah Solok and Sharia FLPP mortgage housing. The purpose of this study is to analyze the effectiveness and how the financing flow of Sharia FLLP mortgages at Bank Nagari Syariah Solok. The types of data used are secondary data and primary data. Informants in this study were selected based on the following criteria: bank employees and customers, who know how the flow and effectiveness of Sharia FLPP mortgage financing using the Musyarakah Mutanaqisah contract. Data collection techniques used In-depth Interviews, Questionnaires, Observation and Documentation, with the data analysis methods used are (1) Data Reduction, (2) Data Presentation, (3) and Conclusions. The results of this study indicate that in practice, the Musyarakah Mutanaqisah contract still contains elements of non-compliance with sharia principles, especially in charging insurance costs and risks to customers. Furthermore, the effectiveness of the distribution of Sharia-compliant FLPP mortgage financing is considered suboptimal because most subsidized housing is located far from public facilities and basic infrastructure, such as clean water. This study recommends a comprehensive evaluation of the distribution mechanism and contract implementation to ensure greater alignment with Sharia principles and the needs of low-income communities.

Keywords: *Sharia FLLP Mortgage, Musyarakah Mutanaqisah, Effectiveness, Bank Nagari Syariah Solok.*

A. PENDAHULUAN

Setiap individu memiliki hak dasar untuk menikmati kehidupan yang layak, baik secara fisik maupun mental, yang meliputi pemenuhan kebutuhan akan sandang, pangan, papan, serta lingkungan hidup yang sehat, nyaman, dan aman. Dalam konteks ini, rumah menjadi salah satu kebutuhan pokok manusia yang sangat krusial, tidak hanya sebagai tempat berteduh dari cuaca eksternal seperti panas, hujan, dan angin, tetapi juga sebagai ruang untuk berkumpul bersama keluarga, beristirahat, serta menjalankan aktivitas harian (Sandria, 2023). Namun demikian, kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mampu menikmati hunian yang layak,

sehat, dan aman sebagaimana mestinya. Dalam perspektif spiritual, Al-Qur'an pun menegaskan pentingnya rumah sebagai tempat tinggal yang memberikan kenyamanan, sebagaimana termaktub dalam Surah An-Nahl ayat 80 yang menyatakan bahwa Allah menjadikan rumah sebagai tempat tinggal yang menenangkan.

Berdasarkan penjelasan Sandria (2023), permintaan terhadap hunian di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya, sehingga menuntut penyediaan dana yang tidak sedikit. Hal ini mendorong masyarakat untuk mencari alternatif pembiayaan rumah, baik secara tunai maupun melalui fasilitas kredit. Rumah tidak hanya dilihat sebagai kebutuhan primer, tetapi juga mulai dipahami sebagai bentuk investasi jangka panjang dan indikator kesejahteraan sosial. Masyarakat kelas menengah ke bawah umumnya kesulitan untuk membeli rumah secara tunai karena kondisi ekonomi yang penuh tekanan, sehingga banyak dari mereka yang memilih skema pembelian rumah secara kredit. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS, 2024) menunjukkan bahwa sekitar 84,95% rumah tangga di Indonesia sudah memiliki rumah sendiri. Walaupun angka tersebut menunjukkan peningkatan, terdapat tantangan besar dalam hal kepemilikan rumah di kawasan perkotaan karena tingginya harga lahan dan terbatasnya ruang pembangunan.

Sebagai respons atas kebutuhan ini, pemerintah menginisiasi program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) bersubsidi untuk mendukung masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam memiliki rumah layak huni. Program ini disalurkan melalui bank-bank pelaksana yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KEMENPUPR). Langkah ini merupakan bentuk pelaksanaan amanat konstitusi dalam UUD 1945 serta pengakuan atas hak asasi manusia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yang menegaskan bahwa setiap warga negara berhak untuk memiliki tempat tinggal yang layak.

Untuk menyukseskan program tersebut, pemerintah bekerja sama dengan para pengembang perumahan serta lembaga keuangan guna memfasilitasi masyarakat dalam mengakses pembiayaan perumahan. KPR FLPP diberikan sebagai bentuk bantuan pendanaan yang bersumber dari APBN, dan disalurkan dengan skema blended financing melalui bank pelaksana. Program ini menargetkan MBR dengan pendapatan maksimal Rp8.000.000 per bulan (per 2020). Dalam proses pengajuan KPR, masyarakat harus melalui sistem informasi bernama SiKasep dan melampirkan surat pemesanan rumah dari pengembang yang terdaftar. Pemerintah bersama bank juga rutin melakukan sosialisasi guna memperluas jangkauan

program kepada kelompok masyarakat sasaran, termasuk pegawai pemerintah yang belum memiliki rumah.

Di wilayah Sumatra Barat, Bank Nagari Syariah menawarkan produk KPR bersubsidi berbasis syariah bernama "KPR Sejahtera-FLPP Syariah". Program ini ditujukan bagi MBR, baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, dengan ketentuan rumah yang dibeli harus merupakan rumah pertama dan belum pernah menerima subsidi sebelumnya. Harga jual rumah, besaran angsuran, dan jangka waktu kredit diatur sesuai dengan ketentuan pemerintah. Untuk PNS, TNI, Polri, dan pegawai BUMN, masa kredit tidak boleh melebihi usia pensiun, sedangkan untuk wiraswasta maksimal hingga usia 60 tahun. Penetapan margin dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.

Pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP Syariah di Bank Nagari menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah, yakni skema kerjasama antara bank dan nasabah untuk pembelian aset yang secara bertahap kepemilikannya dialihkan kepada nasabah melalui cicilan bulanan. Pada awalnya, kepemilikan atas rumah bersifat bersama dan sertifikat dicantumkan atas nama kedua pihak. Seiring pembayaran cicilan, kepemilikan bank berkurang dan kepemilikan nasabah meningkat hingga sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Selain itu, nasabah juga membayar sewa kepada bank atas porsi kepemilikan bank selama masa pembiayaan. Sewa tersebut merupakan bentuk ujah (imbalan) atas penggunaan aset dan disepakati dalam nisbah tertentu.

Meskipun fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 73 Tahun 2008 telah mengatur prinsip-prinsip akad Musyarakah Mutanaqisah, dalam praktiknya masih terdapat sejumlah permasalahan di lapangan. Salah satu kendala utama adalah adanya ketidaksesuaian implementasi akad dengan prinsip syariah, seperti pengalihan beban risiko dan biaya kepada nasabah. Beban seperti asuransi, notaris, serta pemeliharaan aset seluruhnya dibebankan kepada nasabah, yang menimbulkan ketidakadilan karena seharusnya menjadi tanggung jawab bersama. Hal ini berpotensi mengurangi kepercayaan publik terhadap pembiayaan berbasis syariah.

Berdasarkan observasi awal terhadap dua nasabah Bank Nagari Syariah Solok, yaitu Rizky Fernando dan Febrika Vina Hardi, ditemukan bahwa dalam praktiknya terdapat tambahan biaya di luar pembiayaan pokok, termasuk biaya notaris, asuransi, dan beban lain yang seluruhnya ditanggung oleh nasabah. Di samping itu, beban tanggung jawab yang besar diberikan kepada pihak nasabah, bukan dibagi secara proporsional dengan bank sebagai mitra.

Dari segi efektivitas program perumahan bersubsidi, masih terdapat permasalahan dalam aspek kelayakan hunian. Berdasarkan data, sejak tahun 2020 hingga 2024, Bank Nagari Syariah Solok telah merealisasikan pembiayaan KPR FLPP syariah untuk 130 unit rumah dengan total nilai Rp21,5 miliar. Meski jumlah ini menunjukkan kemajuan, lokasi perumahan yang kurang strategis menjadi hambatan utama. Banyak rumah subsidi dibangun di lokasi terpencil, jauh dari pusat kegiatan ekonomi seperti tempat kerja, pasar, dan layanan umum, sehingga menyulitkan aktivitas harian masyarakat.

Selain itu, ketersediaan infrastruktur dasar seperti air bersih juga menjadi indikator penting kelayakan hunian. Masih banyak rumah subsidi yang belum memiliki akses memadai terhadap air bersih, yang berdampak langsung terhadap kesehatan dan kualitas hidup. Ditambah lagi, kualitas konstruksi bangunan sering kali tidak memenuhi standar teknis yang memadai, yang menimbulkan risiko keselamatan bagi penghuninya. Oleh karena itu, perumahan bersubsidi harus mempertimbangkan aspek strategis lokasi, kualitas bangunan, dan ketersediaan infrastruktur dasar agar benar-benar layak huni. Diperlukan koordinasi lebih lanjut antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat, disertai dengan pengawasan yang ketat agar program ini benar-benar dapat memberikan manfaat yang maksimal.

B. KAJIAN PUSTAKA

Analisa

Analisis merupakan suatu tahapan sistematis dalam rangka menelaah serta mengevaluasi data atau informasi yang diperoleh untuk kemudian diinterpretasikan menjadi kesimpulan yang rasional dan obyektif. Dalam konteks penelitian di bidang keuangan syariah, kegiatan analisis berperan penting dalam menilai sejauh mana suatu produk atau program perbankan telah beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta mengukur efektivitasnya dalam mencapai tujuan yang telah ditentukan. Metodologi analisis yang diterapkan dapat bersifat kualitatif, seperti studi kasus dan wawancara mendalam, maupun kuantitatif, seperti analisis statistik dan pengolahan data numerik, tergantung pada pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti (Sugiyono, 2017).

Efektiftas

Efektivitas diartikan sebagai ukuran keberhasilan suatu aktivitas, kebijakan, atau program dalam mencapai sasaran yang telah dirumuskan sebelumnya, dengan memperhatikan penggunaan sumber daya yang tersedia secara optimal. Dalam konteks kebijakan pembiayaan

publik, seperti Kredit Pemilikan Rumah melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP), efektivitas dapat dilihat dari sejauh mana kebijakan tersebut mampu memberikan akses kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian yang layak. Selain itu, efektivitas juga dapat diukur dari kontribusi program tersebut terhadap peningkatan kesejahteraan ekonomi dan sosial masyarakat penerima manfaat (Sedarmayanti, 2017).

KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah layanan pembiayaan yang disediakan oleh institusi perbankan guna membantu individu atau keluarga dalam proses kepemilikan rumah, dengan sistem pembayaran yang dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu tertentu sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Dalam praktik perbankan syariah, skema KPR mengalami penyesuaian agar sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, seperti melalui akad murabahah (jual beli) atau musyarakah mutanaqisah (kemitraan menurun), yang dirancang untuk menghindari unsur bunga atau riba yang dilarang dalam hukum Islam (Antonio, 2001).

FLPP

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan suatu bentuk kebijakan fiskal dari pemerintah yang ditujukan untuk mendukung perbankan dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Melalui program ini, pemerintah memberikan bantuan likuiditas kepada bank pelaksana agar dapat menyediakan pembiayaan dengan tingkat bunga rendah dan persyaratan yang lebih terjangkau. FLPP merupakan bagian dari strategi pemerintah dalam meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan yang layak huni dan terjangkau sebagai bagian dari agenda pembangunan berkelanjutan (Kementerian PUPR, 2021).

Akad Musyarakah Mutanaqisah

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan bentuk kerja sama pembiayaan antara lembaga keuangan syariah dan nasabah yang didasarkan pada prinsip kepemilikan bersama atas suatu aset, biasanya berupa rumah. Dalam skema ini, bagian kepemilikan bank akan berkurang secara bertahap karena dibeli secara berkala oleh nasabah hingga akhirnya seluruh aset menjadi milik penuh nasabah. Jenis akad ini banyak digunakan dalam produk KPR syariah karena dianggap mampu mencerminkan prinsip keadilan, transparansi, dan bebas dari praktik riba, sehingga lebih sesuai dengan nilai-nilai ekonomi Islam (Karim, 2004).

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kualitatif deskriptif guna memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dengan menitikberatkan pada penggunaan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) sebagai instrumen syariah. Fokus utama kajian ini diarahkan pada dua aspek krusial, yaitu sejauh mana implementasi akad MMQ selaras dengan ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta bagaimana efektivitas pembiayaan KPR FLPP Syariah yang dijalankan oleh Bank Nagari Syariah cabang Solok. Penelitian ini merupakan studi lapangan (field research) yang dilaksanakan sepanjang tahun 2025, dengan lokasi utama mencakup kantor operasional Bank Nagari Syariah Solok dan kawasan perumahan yang dihuni oleh nasabah penerima fasilitas KPR FLPP Syariah.

Pengumpulan data dilakukan melalui kombinasi antara data primer dan sekunder. Data primer dihimpun melalui wawancara mendalam dengan pihak internal bank yang terlibat langsung dalam proses pembiayaan, serta nasabah yang telah memanfaatkan produk KPR FLPP berbasis MMQ. Selain itu, observasi lapangan secara langsung terhadap proses penyaluran pembiayaan juga menjadi bagian integral dari teknik pengumpulan data primer. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari berbagai dokumen resmi yang relevan, antara lain Fatwa DSN-MUI, peraturan perundang-undangan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), literatur akademik seperti jurnal ilmiah, serta buku-buku referensi tentang manajemen pembiayaan syariah (Sugiyono, 2017; Antonio, 2001). Informan utama yang menjadi sumber kunci dalam penelitian ini adalah staf Bank Nagari Syariah yang memiliki peran aktif dalam menyalurkan KPR FLPP Syariah, serta nasabah yang terlibat sebagai pengguna produk tersebut.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi wawancara mendalam, observasi partisipatif, dan pengumpulan dokumentasi. Wawancara ditujukan untuk mengungkap informasi secara rinci terkait prosedur pengajuan KPR FLPP Syariah, sejauh mana pemahaman nasabah terhadap konsep dan implementasi akad MMQ, serta kendala-kendala yang dihadapi selama proses pembiayaan berlangsung dan upaya penyelesaiannya. Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung aktivitas pelayanan di kantor cabang bank, untuk memahami dinamika yang terjadi dalam interaksi antara petugas dan nasabah. Dokumentasi diperoleh dari materi promosi seperti brosur produk, laporan tahunan lembaga,

serta dokumen regulatif dari instansi pemerintah terkait pembiayaan perumahan syariah. Seluruh data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan pendekatan analisis interaktif sebagaimana yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman (1994), yang mencakup tiga tahap utama: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan disertai verifikasi. Pada tahap reduksi data, informasi yang terkumpul diseleksi dan disusun ulang agar fokus pada isu yang relevan dengan rumusan masalah. Tahap penyajian dilakukan dengan menampilkan hasil temuan dalam bentuk narasi deskriptif, kutipan langsung dari informan, serta tabel-tabel pendukung untuk memperkuat interpretasi. Sementara itu, kesimpulan ditarik berdasarkan pola-pola tematik yang muncul selama proses analisis, seperti tingkat kepatuhan akad MMQ terhadap prinsip-prinsip syariah, pemahaman nasabah terhadap akad yang digunakan, serta efektivitas prosedur operasional pembiayaan. Secara keseluruhan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis dan teoritis dalam pengembangan produk-produk pembiayaan KPR Syariah berbasis MMQ di Indonesia (Miles & Huberman, 1994).

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

1. Penyaluran Pembiayaan KPR FLPP Syariah Dengan menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

a. Produk Pembiayaan KPR FLPP di Bank Nagari Syariah Solok

Bank Nagari Syariah Solok merupakan salah satu unit usaha syariah dari Bank Nagari yang ditunjuk sebagai bank pelaksana dalam menyalurkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diberikan oleh pemerintah. Program ini lebih dikenal dengan sebutan KPR Sejahtera-FLPP dan ditujukan untuk mendukung kepemilikan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Berdasarkan hasil temuan di lapangan, Bank Nagari Syariah Solok mulai mengimplementasikan skema pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP sejak tahun 2023, dengan sasaran utama adalah masyarakat yang memiliki pendapatan terbatas namun ingin memiliki rumah dengan harga yang terjangkau melalui sistem perbankan syariah. Pada tahun 2021, tercatat terdapat 20 pengajuan pembiayaan KPR Sejahtera FLPP, namun hanya delapan nasabah yang berhasil lolos seleksi hingga memperoleh produk KPR Sejahtera Tapak iB, setelah melalui proses verifikasi yang sesuai dengan ketentuan pemerintah.

Program ini diperuntukkan bagi individu atau keluarga dengan pendapatan bulanan maksimal Rp8.000.000 dan telah bekerja minimal selama dua tahun. Pemerintah sendiri

tidak menetapkan batas minimal pendapatan calon nasabah sebagai syarat pengajuan, dengan tujuan agar sebanyak mungkin kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengakses fasilitas pembiayaan ini. Namun demikian, pihak bank menerapkan prinsip kehati-hatian dengan menetapkan bahwa angsuran bulanan tidak boleh melebihi 30% dari total penghasilan bulanan calon debitur. Sebagai contoh, jika seorang nasabah memiliki pendapatan sebesar Rp1,5 juta per bulan dan mengajukan angsuran sebesar Rp1,3 juta, maka pengajuan tersebut akan ditolak karena tidak memenuhi rasio kewajaran angsuran yang telah ditetapkan.

Hasil pengamatan di lapangan menunjukkan bahwa mayoritas nasabah KPR Syariah FLPP di Bank Nagari Syariah Solok berasal dari kalangan karyawan tetap atau buruh, dengan penghasilan berkisar antara Rp3 juta hingga Rp3,8 juta per bulan yang dibuktikan melalui slip gaji. Umumnya, calon nasabah ini tidak memiliki tanggungan angsuran lain, sehingga memberikan nilai tambah bagi bank dalam menilai kelayakan pembiayaan. Dalam proses pengajuan, calon debitur diharapkan memahami prosedur dan mekanisme pembiayaan, serta memenuhi berbagai persyaratan administratif seperti kelengkapan dokumen pribadi dan legalitas penghasilan. Proses ini memerlukan waktu yang cukup lama karena melibatkan pencairan dana subsidi dari pemerintah yang harus melalui beberapa tahapan verifikasi.

b. Syarat dan Ketentuan Penyaluran KPR FLPP Sejahtera di Bank Nagari Syariah Solok

1) Persyaratan Calon Nasabah

Bank Nagari Syariah menetapkan sejumlah syarat bagi calon nasabah KPR FLPP Sejahtera, yang mencakup status sebagai Warga Negara Indonesia (WNI), usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun, serta masa kerja tertentu tergantung profesi. Untuk karyawan swasta, minimal masa kerja adalah dua tahun, sedangkan bagi pegawai BUMN dan PNS cukup satu tahun. Adapun bagi profesional dan pengusaha/wiraswasta, disyaratkan memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) dan menyertakan laporan keuangan usaha selama dua tahun terakhir.

2) Ketentuan Pembiayaan

Skema pembiayaan KPR ini tidak hanya diperuntukkan bagi pembelian rumah, tetapi juga dapat digunakan untuk pembelian ruko, apartemen, dan tanah dengan skema refinancing maupun take over. Plafon pembiayaan ditetapkan minimal Rp50 juta hingga maksimal Rp1,5 miliar, tergantung pada nilai agunan dan perhitungan Financing to Value (FTV). Adapun biaya-biaya yang muncul selama proses pembiayaan meliputi biaya administrasi sebesar 1% dari plafon, asuransi jiwa dan kebakaran berbasis prinsip syariah, serta biaya appraisal khusus untuk properti sekunder. Seluruh biaya ini dibebankan sepenuhnya kepada nasabah, yang secara prinsip seharusnya dibagi secara adil sesuai fatwa syariah.

c. Proses Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Pelaksanaan pembiayaan KPR berbasis MMQ di Bank Nagari Syariah Solok mengikuti alur yang sistematis dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam perbankan. Proses dimulai dari tahap persiapan, di mana calon nasabah mengumpulkan seluruh dokumen administratif seperti KTP, slip gaji, NPWP, dan mengisi formulir aplikasi pembiayaan. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, data tersebut akan diverifikasi oleh verifikator internal (verin) untuk memastikan keabsahan dan kelayakan awal.

Tahap selanjutnya adalah analisis pembiayaan, di mana pihak bank mencocokkan data nasabah dengan hasil verifikasi internal, melakukan pengecekan riwayat kredit melalui sistem BI checking dan internal checking, serta menginput data ke dalam aplikasi Loan Origination System (LOS) untuk memudahkan proses monitoring. Proses ini bertujuan untuk menilai kemampuan pembayaran dan integritas calon nasabah.

Setelah tahap verifikasi, dilakukan taksasi agunan melalui survey lapangan yang menilai kondisi dan nilai pasar properti yang akan menjadi objek pembiayaan. Properti tersebut juga berfungsi sebagai jaminan dalam akad MMQ, dan hasil taksasi menjadi dasar penentuan nilai plafon pembiayaan.

Berikutnya, rapat komite kredit diselenggarakan untuk memutuskan disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan. Jika disetujui, maka diterbitkanlah Surat Pengesahan Penyediaan Kredit (SP3K), yang memuat seluruh rincian keputusan dari verifikasi dan hasil taksasi.

Pada tahap penandatanganan akad, nasabah bersama pihak bank, notaris, dan developer melakukan penandatanganan akad Musyarakah Mutanaqisah serta dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses ini dilaksanakan secara resmi dan disaksikan oleh semua pihak terkait untuk memastikan keabsahan hukum.

Setelah akad ditandatangani, proses masuk ke tahap pencairan dana, di mana dana pembiayaan disalurkan ke rekening tabungan nasabah sesuai plafon yang disepakati. Nasabah juga menyetorkan porsi modal awalnya dalam bentuk uang muka.

Nasabah memasuki fase pembayaran angsuran bulanan. Angsuran ini mencakup komponen sewa atas porsi milik bank, sesuai akad Ijarah, dan sebagian akan digunakan untuk meningkatkan porsi kepemilikan nasabah. Dengan demikian, seiring waktu, kepemilikan rumah secara bertahap berpindah kepada nasabah, sementara porsi kepemilikan bank berkurang hingga akhirnya seluruh aset menjadi milik nasabah.

2. Penyaluran Pembiayaan KPR FLPP syariah dalam aspek efektifitas perumahan yang disalurkan di Bank Nagari Syariah Solok Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Penyaluran pembiayaan KPR FLPP Syariah di Bank Nagari Syariah Solok dilakukan dengan memperhatikan sejumlah aspek penting, seperti ketepatan sasaran, keterjangkauan, kemudahan akses, dan akuntabilitas. Berdasarkan hasil wawancara dan kuesioner terhadap 30 responden, efektivitas program ini dinilai belum sepenuhnya optimal.

Dari sisi verifikasi, bank telah mengikuti ketentuan Kementerian PUPR, dengan memastikan bahwa penerima adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dibuktikan melalui slip gaji dan konfirmasi ke instansi. Namun, dalam hal lokasi perumahan, hanya 13% responden yang menyatakan lokasi rumah strategis. Mayoritas merasa lokasi jauh dari fasilitas umum penting. Fasilitas dasar seperti air bersih cukup terpenuhi (83%), tetapi kenyamanan tinggal masih rendah, dengan hanya 20% yang merasa nyaman dan aman.

Dalam aspek keterjangkauan harga, hanya 17% responden merasa harga rumah bersubsidi sesuai kemampuan MBR, sementara 70% netral dan sisanya menganggap masih mahal. Tingkat kepuasan terhadap proses pengajuan pun tergolong rendah, dengan hanya 7% responden menyatakan puas, meskipun 77% menyebut proses akad dan pencairan dana berjalan tepat waktu.

Terkait kelayakan hunian, 33% menilai rumah layak huni dan seluruh responden (100%) menyatakan kualitas bangunan sesuai harapan. Namun, hanya 37% yang bersedia merekomendasikan program ini kepada orang lain, mengindikasikan bahwa program belum sepenuhnya memuaskan.

Secara keseluruhan, program KPR FLPP Syariah di Bank Nagari Syariah Solok menunjukkan keberhasilan pada aspek teknis seperti kualitas bangunan dan manajemen waktu, tetapi masih perlu perbaikan serius pada aspek lokasi, kenyamanan, keterjangkauan, dan pelayanan nasabah.

Pembahasan

Pembiayaan rumah berbasis prinsip syariah merupakan skema pendanaan yang diberikan kepada nasabah untuk memiliki rumah tinggal tanpa melibatkan unsur bunga (riba), sebagaimana yang dilarang dalam hukum Islam. Skema ini dirancang khusus untuk nasabah yang memiliki penghasilan rutin setiap bulan, sehingga pembayaran cicilan dapat dilakukan secara konsisten dan terukur. Di Bank Nagari Syariah, terdapat dua pilihan akad yang umum ditawarkan dalam pembiayaan perumahan, yaitu akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Akad murabahah digunakan dalam transaksi jual beli di mana bank membeli terlebih dahulu aset yang diinginkan, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan penambahan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Sebaliknya, akad musyarakah mutanaqisah adalah bentuk kerja sama antara bank dan nasabah dalam kepemilikan aset, di mana kepemilikan bank akan berkurang seiring dengan pembayaran angsuran oleh nasabah. Dalam skema ini, jaminan tidak berasal dari rumah yang sedang dibiayai, melainkan dari aset lain yang sudah dimiliki dan atas nama nasabah sendiri atau pasangannya jika sudah menikah.

Setiap produk pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah, termasuk Bank Nagari Syariah, wajib mematuhi ketentuan yang ditetapkan oleh otoritas perbankan nasional seperti Bank Indonesia serta panduan syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). Pembiayaan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah tunduk pada peraturan tersebut, mengingat bahwa akad ini merupakan kombinasi dari beberapa akad, yakni musyarakah, ba'i (jual beli), dan ijarah (sewa). Menurut fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008, bentuk awal akad musyarakah mutanaqisah sebenarnya hanya terdiri dari akad musyarakah dan ba'i, tanpa mengikutsertakan akad ijarah. Artinya, awalnya struktur

akad ini tidak mencakup unsur penyewaan, dan lebih difokuskan pada kerja sama kepemilikan dan transaksi jual beli sebagai bentuk pembiayaan utama.

Tabel 1

Kesesuaian Penyaluran KPR FLPP pada Bank Nagari Syariah Solok dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/2008

Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008	Praktik Pembiayaan KPR FLPP-Sejahtera di Bank Nagari Syariah Solok	Sesuai / Tidak Sesuai	Keterangan
Ketentuan Akad No. 1: Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri atas akad musyarakah/syirkah dan jual beli (mengacu pada Fatwa DSN MUI No. 114 Tahun 2017 tentang Akad Syirkah)	Pada awal kontrak, bank dan nasabah melakukan akad musyarakah terlebih dahulu. Selanjutnya, nasabah membayar porsi kepemilikan bank, dan bank menjual kepemilikan tersebut secara bertahap setiap bulan.	Sesuai	Kedua belah pihak menyertakan modal sejak awal berdasarkan kesepakatan. Proses jual beli terjadi saat pembayaran angsuran, dan di akhir akad, bank telah berjanji menjual seluruh kepemilikannya kepada nasabah.
Ketentuan No. 2 poin a: Memberikan modal dan berkontribusi dalam kerja sama berdasarkan kesepakatan di awal akad.	Dalam pembiayaan kepemilikan rumah, telah dijelaskan bahwa masing-masing pihak menyertakan modal sesuai kesepakatan. Nasabah wajib menyerahkan modal tersebut sebelum pencairan dana.	Sesuai	Nasabah dan bank menyetorkan modal sesuai perjanjian, dan bentuk kerja sama diwujudkan dalam kontribusi modal atau dana.
Ketentuan No. 2 poin b: Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.	Keuntungan diperoleh bersama melalui pembayaran sewa bulanan oleh nasabah. Bagian sewa yang menjadi milik nasabah digunakan untuk meningkatkan porsi kepemilikan, sedangkan bagian bank menjadi keuntungan bank.	Sesuai	Bank dan nasabah memperoleh keuntungan sesuai nisbah yang telah ditentukan dalam akad.
Ketentuan No. 2 poin c: Menanggung kerugian	Dalam pembiayaan Griya Hasanah, akad musyarakah	Sesuai	Kedua pihak menanggung kerugian

Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008	Praktik Pembiayaan KPR FLPP-Sejahtera di Bank Nagari Syariah Solok	Sesuai / Tidak Sesuai	Keterangan
sesuai dengan proporsi modal.	diterapkan, sehingga risiko ditanggung bersama antara bank dan nasabah sesuai porsi modal masing-masing.		secara proporsional berdasarkan kontribusi modal awal.
Ketentuan Akad No. 3: Dalam akad musyarakah mutanaqisah, pihak pertama (LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hisyah-nya secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya.	Sejak awal akad dan penandatanganan kontrak, bank sebagai pihak pertama telah menyatakan komitmen menjual kepemilikannya kepada nasabah, yang juga menyatakan kesediaan membeli seluruh porsi tersebut.	Sesuai	Bank akan menjual kepemilikan secara bertahap dan nasabah akan membeli sampai seluruh porsi bank menjadi milik nasabah sepenuhnya.
Ketentuan Akad No. 4: Jual beli sebagaimana dimaksud pada angka 3 dilakukan sesuai kesepakatan.	Dengan penandatanganan kontrak, telah disepakati bahwa nasabah akan membeli porsi bank dengan cara pembayaran cicilan setiap bulan.	Sesuai	Nasabah melakukan pembelian bertahap atas porsi kepemilikan bank sesuai kesepakatan awal.
Ketentuan Akad No. 5: Setelah pelunasan, seluruh hisyah LKS beralih kepada nasabah.	Dalam akad musyarakah mutanaqisah, sejak awal nasabah menyertakan modal dan kemudian mengangsur secara berkala hingga seluruh kepemilikan bank beralih kepadanya.	Sesuai	Di akhir masa pelunasan, seluruh porsi milik bank menjadi milik nasabah karena telah dilakukan pembayaran angsuran secara penuh.
Ketentuan Khusus No. 1: Aset musyarakah mutanaqisah dapat diijarahkan kepada syarik atau pihak lain.	Aset pembiayaan berupa rumah akan disewakan (diijarahkan) oleh bank kepada nasabah.	Sesuai	Aset pembiayaan digunakan sebagai objek ijarah oleh nasabah.
Ketentuan Khusus No. 2: Jika aset musyarakah menjadi objek ijarah, maka nasabah dapat menyewa dengan nilai	Nasabah membayar sewa atas objek ijarah berdasarkan nilai sewa (ujrah) yang disepakati saat akad sesuai plafon pembiayaan.	Sesuai	Nasabah menyewa objek akad dan membayar ujarah sebagai bentuk keuntungan dari akad tersebut.

Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008	Praktik Pembiayaan KPR FLPP-Sejahtera di Bank Nagari Syariah Solok	Sesuai / Tidak Sesuai	Keterangan
ujrah yang telah disepakati.	Keuntungan dari ujarah dibagi sesuai nisbah yang telah ditentukan di awal akad. Bagian keuntungan nasabah digunakan untuk membeli porsi milik bank. Sementara itu, kerugian ditanggung berdasarkan porsi modal, kecuali bila disebabkan oleh kelalaian nasabah.	Sesuai	Keuntungan dibagi menurut kesepakatan nisbah dan kerugian dibebankan sesuai proporsi modal masing-masing.
Ketentuan No. 3: Kadar/porsi kepemilikan syarik (LKS) yang berkurang karena pembayaran oleh nasabah harus jelas dan disepakati saat akad.	Ketentuan No. 4: Porsi kepemilikan atas objek pembiayaan telah disepakati sejak awal akad. Nasabah membayar angsuran bulanan, dan bank akan menginformasikan peningkatan kepemilikan nasabah secara berkala.	Sesuai	Penurunan porsi kepemilikan bank terjadi karena pembayaran angsuran, dan telah disepakati dalam akad awal.
Ketentuan No. 5: Biaya perolehan aset musyarakah menjadi tanggung jawab bersama, sedangkan biaya peralihan menjadi tanggung jawab pembeli.	Biaya-biaya seperti administrasi, asuransi jiwa, dan asuransi kebakaran dibebankan seluruhnya kepada nasabah.	Tidak sesuai	Seluruh beban perolehan aset ditanggung oleh nasabah, yang dinilai tidak adil karena semestinya menjadi tanggungan bersama sesuai prinsip syariah.

Berdasarkan hasil analisis terhadap tabel kesesuaian pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah melalui akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Nagari Syariah Solok, diketahui bahwa sebagian besar unsur pelaksanaannya telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.73 Tahun 2008. Namun, masih terdapat satu poin yang belum sesuai, yaitu terkait pembebanan biaya perolehan aset seperti biaya administrasi, asuransi jiwa, dan asuransi kebakaran yang sepenuhnya dibebankan kepada nasabah. Padahal, menurut fatwa tersebut dan

standar AAOIFI, biaya tersebut seharusnya ditanggung bersama karena akad ini berbentuk kerja sama (syirkah). Ketidaksesuaian ini menunjukkan adanya ketidakadilan dalam pelaksanaan akad, khususnya dalam hal distribusi tanggung jawab atas biaya pemeliharaan aset.

Dari sisi efektivitas program, KPR FLPP Sejahtera di Bank Nagari Syariah KC. Solok dinilai telah efektif dalam aspek fungsi, sasaran, dan penyaluran. Program ini berhasil membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki rumah layak dengan skema angsuran ringan dan margin tetap. Nasabah merasa terbantu dengan lokasi perumahan yang cukup strategis serta proses survei yang dilakukan oleh pihak bank untuk memastikan ketepatan sasaran. Selain itu, program ini juga telah berhasil menyalurkan lebih dari 130 unit rumah dengan nilai realisasi tinggi dan tingkat kelancaran angsuran yang baik, sehingga tujuan pemerintah dalam meningkatkan kepemilikan rumah di kalangan MBR dapat tercapai.

Meskipun demikian, efektivitas program masih perlu ditingkatkan pada aspek administrasi dan keterjangkauan lokasi. Proses pengajuan KPR memerlukan banyak dokumen dan dianggap membebani oleh nasabah dan pihak bank. Selain itu, tidak semua lokasi perumahan subsidi mudah diakses dari pusat kota atau fasilitas umum. Oleh karena itu, dibutuhkan evaluasi terhadap penyederhanaan prosedur administratif serta pemilihan lokasi perumahan agar lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Secara keseluruhan, program KPR FLPP Sejahtera di Bank Nagari Syariah Solok tergolong efektif, namun masih menyisakan ruang untuk penyempurnaan terutama dalam penerapan akad syariah yang lebih adil dan efisien.

E. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan temuan yang diperoleh dari penelitian terkait implementasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP Syariah dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank Nagari Syariah cabang Solok, terdapat beberapa kesimpulan penting yang dapat dirumuskan. Kesimpulan-kesimpulan ini mencerminkan efektivitas, tantangan, dan aspek kesesuaian syariah dalam pelaksanaan program pembiayaan tersebut, sekaligus memberikan gambaran nyata atas kondisi aktual di lapangan.

Pertama, dari sisi efektivitas penyaluran, Bank Nagari Syariah Solok terbukti mampu menjangkau segmentasi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui program KPR FLPP Syariah. Kinerja tersebut tercermin dari realisasi pembiayaan selama periode 2020 hingga 2024 yang mencapai total Rp21,5 miliar, mencakup 130 unit rumah subsidi. Skema

angsuran yang ditawarkan juga relatif ringan dan disesuaikan dengan kemampuan finansial nasabah, di mana cicilan ditetapkan tidak melebihi 30% dari total penghasilan bulanan. Penetapan margin keuntungan secara tetap turut memberikan kepastian dalam jangka panjang bagi nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa program pembiayaan tersebut cukup efektif sebagai instrumen penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat menengah ke bawah, serta sesuai dengan kebijakan pemerintah dalam mendukung akses perumahan yang adil dan inklusif.

Kedua, implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah secara umum telah diterapkan dalam skema pembiayaan KPR FLPP Syariah di Bank Nagari Syariah Solok, khususnya dalam hal prinsip kemitraan antara bank dan nasabah. Kepemilikan rumah dilakukan secara bertahap, yang mana setiap pembayaran angsuran mencerminkan peningkatan porsi kepemilikan nasabah. Namun, ditemukan ketidaksesuaian dengan prinsip syariah dalam aspek pembagian beban biaya. Dalam praktiknya, seluruh biaya seperti notaris, asuransi kebakaran dan jiwa, serta biaya administrasi lainnya dibebankan secara penuh kepada nasabah. Padahal menurut Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008, beban risiko dan biaya dalam akad MMQ seharusnya dibagi secara adil antara kedua pihak yang terlibat dalam akad. Ketidakseimbangan ini menimbulkan ketidaksesuaian dengan konsep keadilan dalam transaksi syariah yang menjadi dasar utama dalam praktik ekonomi Islam.

Ketiga, permasalahan yang berkaitan dengan lokasi dan kelayakan fisik hunian masih menjadi kendala signifikan dalam optimalisasi program ini. Walaupun secara administratif proses penyaluran berjalan lancar, banyak perumahan yang dibangun berada di lokasi yang kurang strategis dan jauh dari fasilitas umum seperti sekolah, pasar, fasilitas kesehatan, serta jaringan transportasi. Selain itu, masih ditemukan rumah-rumah subsidi yang belum dilengkapi dengan infrastruktur dasar yang memadai, seperti akses terhadap air bersih dan sistem drainase yang layak. Kondisi ini menghambat tujuan utama program FLPP, yaitu memberikan hunian yang tidak hanya terjangkau tetapi juga layak dan menunjang kualitas hidup masyarakat penerima manfaat.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an. (n.d.). *An-Nahl ayat 80*. Dalam *Al-Qur'an dan terjemahannya* (edisi resmi Kementerian Agama Republik Indonesia).
- Antonio, M. S. (2001). *Dasar-dasar teori dan praktik dalam sistem perbankan syariah*. Jakarta: Gema Insani Press.

- Badan Pusat Statistik. (2024). *Laporan statistik tentang kepemilikan rumah tangga di Indonesia tahun 2024*. Jakarta: Badan Pusat Statistik Republik Indonesia. <https://www.bps.go.id>
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2008). *Ketetapan DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 mengenai Musyarakah Mutanaqisah*. Jakarta: DSN-MUI. <https://mui.or.id>
- Karim, A. A. (2004). *Studi fikih dan aspek keuangan dalam sistem perbankan Islam*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). *Dokumen tahunan pelaksanaan program FLPP tahun 2021*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2023). *Panduan teknis pelaksanaan pembiayaan KPR FLPP subsidi tahun 2023*. Jakarta: KEMENPUPR. <https://perumahan.pu.go.id>
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). *Panduan lanjutan untuk analisis data kualitatif*. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Pemerintah Indonesia. (1999). *Undang-Undang RI No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia*. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia. <https://peraturan.bpk.go.id>
- Sandria. (2023). *Studi kebutuhan rumah dan model pembiayaan kredit di Indonesia*. *Jurnal Perumahan dan Kesejahteraan Sosial*, 12(2), 55–68.
- Sedarmayanti. (2017). *Pengelolaan sumber daya manusia dalam reformasi birokrasi dan ASN*. Bandung: Refika Aditama.
- Sugiyono. (2017). *Teknik penelitian kuantitatif, kualitatif, dan pengembangan R&D*. Bandung: Alfabeta.