



Implementasi dan Prinsip Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Syariah pada Bank Muamalat Indonesia

¹Nurul Huda, ²Arinda Maharani

^{1,2}Ekonomi Syariah, Universitas Muhammadiyah Mataram, Indonesia

hudanurul010595@gmail.com¹, arindamaharani154@gmail.com²

ARTICLE INFO

Article History:

Received : 15-06-2023

Revised : 03-08-2023

Accepted : 19-08-2023

Online : 01-09-2023

Keywords:

Mudharabah;

Musyarakah;

Financial Product.

Kata Kunci:

Mudharabah;

Musyarakah;

Produk Keuangan.

ABSTRACT

Abstract: Islamic banks as financial institutions whose operations are based on sharia principles, then in the product system offered using sharia contracts. Of the variety of contracts that can be applied in Islamic banks, there are contracts with cooperation patterns, in addition to the buying and selling and leasing/wage payment patterns which form the basis of commercial business. The contract for the cooperation pattern is mudharabah and musyarakah. This study aims to analyze the contract pattern of cooperation in Islamic banks in the perspective of Islamic economic law. The results of the discussion are operational products offered by Islamic banks with mudharabah patterns found in funding and financing products, while musyarakah is limited to financing. The implementation of mudharabah and musyarakah contracts in Sharia Banks in the study of sharia economic law is permissible and has legality on the basis of sharia principles, because mudharabah and musyarakah contracts are cooperative-patterned agreements in accordance with the guidance of sharia contracts in muamalah fiqh.

Abstrak: Bank Syariah sebagai lembaga keuangan yang operasionalnya berdasarkan prinsip syariah, maka dalam sistem produk yang ditawarkan menggunakan akad-akad syariah. Dari beragamnya akad yang dapat diterapkan di bank syariah terdapat akad dengan pola kerja sama, selain pola jual-beli dan sewa-menyewa/upah mengupah yang menjadi landasan komersial bisnis. Akad pola kerja sama tersebut adalah mudharabah dan musyarakah. Penelitian ini bertujuan menganalisis akad pola kerja sama di bank syariah dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Hasil pembahasan yakni operasional produk yang ditawarkan bank syariah dengan pola mudharabah terdapat pada produk pendanaan dan pembiayaan, sedangkan musyarakah terbatas pada pembiayaan. Implementasi akad mudharabah dan musyarakah di Bank Syariah dalam kajian hukum ekonomi syariah adalah boleh dilaksanakan dan memiliki legalitas atas dasar prinsip syariah, sebab akad mudharabah dan musyarakah merupakan akad berpola kerja sama yang sesuai dengan tuntunan akad syariah dalam fikih muamalah.



<https://doi.org/10.31764/jseit.v4i1>



This is an open access article under the **CC-BY-SA** license

A. LATAR BELAKANG

Salah satu cara untuk mencapai sebuah keadilan dan kejujuran adalah dengan adanya kerja sama antara pemilik modal dan seseorang yang sering disebut dengan bagi hasil, yang mana dilandasi pula oleh rasa tolong menolong. Sebab ada orang yang mempunyai modal, tetapi tidak mempunyai keahlian dalam menjalankan roda perusahaan. Namun ada pula mereka yang lebih memilih

menjalankan usaha dengan cara berserikat dengan orang lain yang memiliki tujuan atau usaha yang sama. Dengan cara ini, mereka semua yang mengikatkan diri berhak bertindak hukum terhadap harta itu, dan berhak mendapatkan keuntungan sesuai dengan persetujuan yang disepakati. Konsep yang pertama (kerjasama pemilik modal dan pengelola modal) dalam ekonomi Islam disebut akad mudharabah dan konsep yang kedua (kerjasama perserikatan antara para pemilik modal) disebut musyarakah. Kedua akad berpola kerja sama ini, dalam perkembangannya telah dipraktikkan tidak lagi pada tatanan personal, namun sudah merambah praktik institusional. Dalam produk keuangan kontemporer, maka kedua akad tersebut menjadi salah satu model transaksi di Bank Syariah sebagai salah lembaga keuangan modern berbasis syariah saat ini. Dengan operasional yang berdasar pada prinsip syariah (hukum Islam), maka aktivitas ekonomi yang diterapkan Bank Syariah, termasuk dalam model akad berpola kerja sama haruslah dalam ruang lingkup struktur hukum ekonomi syariah, karena problematika dunia usaha termasuk problematika yang diperhatikan oleh ajaran syariat Islam yang suci (Hidayatullah, 2020).

Perbankan merupakan lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan atau juga disebut dengan Financial Intermediary Institution yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dana kepada masyarakat defisit dana, dan melarang adanya unsur maisir, gharar, haram, riba dan batil. Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Demikian halnya dengan Bank Muamalat Indonesia yang juga merupakan perbankan syariah pertama di Indonesia yang sudah barang tentu memiliki produk produk unggulan dalam menyalurkan pembiayaannya kepada nasabah debiturnya atau bermitra dengan nasabah, serta memberikan pembiayaan konsumtif kepada nasabah dalam hal meningkatkan taraf kesejahteraan masyarakat Indonesia. Pembiayaan konsumtif sendiri terbagi dalam berbagai macam produk yang dapat diberikan kepada nasabah, diantaranya mulai dari barang, mobil, sampai dengan kepemilikan rumah.

Khusus pada pembiayaan pemilikan rumah atau lebih dikenal oleh masyarakat dengan nama KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Muamalat, memiliki berbagai sistem akad, diantaranya akad jual beli (murabahah), dan penyertaan (musyarakah mutanaqisah). Pada akad murabahah (jual beli) sistem pelaksanaannya dilaksanakan dengan berbagai cara, yaitu dapat berupa uang tunai setelah menerima barang, dapat juga ditanggguhkan dengan angsuran (cicilan) setelah proses penerimaan barang. Sedangkan untuk pembiayaan dengan menggunakan akad musyarakah sendiri adalah suatu akad atau perjanjian yang

dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu kegiatan, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam penerapan kedua akad tersebut harus disertai dengan prinsip “an taradhin” ini sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan. Sebagaimana firman Allah dalam al-qur’an surat An-Nisa’ ayat 29: Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa’ 29).

Lebih lanjut, pembiayaan KPR dengan akad murabahah dibolehkan dengan keluarnya Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN- MUI/IV/2000 hal ini atas pertimbangan bahwa dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa salah satu alasan dibolehkannya pembiayaan murabahah adalah karena masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank syariah berdasarkan prinsip jual beli. Masyarakat juga memerlukan bantuan guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan di berbagai kegiatan. Akademik Islam, Organisasi Konferensi Islam (OKI) dan Dewan Syariah hampir seluruh bank syariah juga telah menyetujui adanya peningkatan harga komoditas karena penangguhan, dalam hal ini adalah jual beli murabahah. maka dari itu bank syariah perlu memiliki fasilitas pembiayaan murabahah bagi yang memerlukannya yaitu salah satunya pada produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Lebih lanjut, pembiayaan KPR dengan akad murabahah dibolehkan dengan keluarnya Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN- MUI/IV/2000 hal ini atas pertimbangan bahwa dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa salah satu alasan dibolehkannya pembiayaan murabahah adalah karena masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank syariah berdasarkan prinsip jual beli. Masyarakat juga memerlukan bantuan guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan di berbagai kegiatan. Akademik Islam, Organisasi Konferensi Islam (OKI) dan Dewan Syariah hampir seluruh bank syariah juga telah menyetujui adanya peningkatan harga komoditas karena penangguhan, dalam hal ini adalah jual beli murabahah. maka dari itu bank syariah perlu memiliki fasilitas pembiayaan murabahah bagi yang memerlukannya yaitu salah satunya pada produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Pada dasarnya, kedua akad tersebut telah dibenarkan dalam syari’ah Islam.

Namun, dalam praktiknya pembiayaan murabahah, cenderung memiliki kesan yang negatif di kalangan masyarakat. Kesan negatif tersebut timbul karena pemahaman yang minim terhadap hakikat dari murabahah itu sendiri. Masyarakat menilai bahwa akad murabahah tidak ada bedanya dengan kredit yang ada pada bank konvensional, bahkan sebagian masyarakat beranggapan

bahwa akad murabahah jauh lebih “mencengkik” dalam angsurannya, dibandingkan dengan kredit yang ada di bank konvensional. Munculnya Kesan negatif di tengah-tengah masyarakat sudah barang tentu memiliki efek terhadap eksistensi perbankan syariah itu sendiri. Semakin banyak kesan negatif yang muncul di tengah masyarakat maka dikhawatirkan masyarakat cenderung memilih bank konvensional, sehingga misi dari perbankan syariah pun akan semakin sulit untuk direalisasikan.

Dengan melihat pada kondisi tersebut di atas maka sangat perlu bagi para akademisi untuk membuat beberapa alternatif yang dapat mengembalikan kepercayaan masyarakat dan menghilangkan kesan negatif yang selama ini muncul. Salah satu alternatif yang sudah ada yaitu musyarakah mutanaqishah, selain harga yang relatif lebih rendah, Down Payment nya juga lebih rendah dibandingkan dengan pembiayaan murabahah, sehingga ketentuan ini akan membuat pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada produk KPR lebih unggul dibanding dengan menggunakan pembiayaan murabahah. Dari permasalahan di atas peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut bagaimana implementasi akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqishah dalam penerapannya pada produk KPR serta menganalisis antara kedua akad tersebut untuk dijadikan alternatif terbaik untuk nasabah dalam pengajuan pembiayaan KPR demi meningkatkan taraf kesejahterannya kehidupan masyarakat (Thejasukmana et al., 2014).

B. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif. Metode kualitatif merupakan penelitian yang bertujuan agar dapat memahami tentang fenomena yang terjadi oleh subjek penelitian seperti perilaku dan tindakan. Penelitian ini bertujuan supaya dapat menjelaskan fenomena dengan teliti melalui pengumpulan data yang teliti. Penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan metode analisis isi (content analysis) yakni menarik kesimpulan dengan mengidentifikasi karakteristik pesan atau konsep yang terdapat dalam (Moleong, 2001:112). Dalam kajian ini penulis membatasi pada produk perbankan syariah yang menggunakan prinsip wadi'ah dan mudharabah. Kajian ini menggunakan kajian pustaka dengan mengambil referensi yang orisinal dari bahasa Indonesia dan Arab. Pendekatan yang penyusun gunakan dalam tulisan ini adalah pendekatan deduktif yaitu suatu cara pendekatan terhadap masalah yang diteliti dengan mengkaji dan menelaah dari kaidah-kaidah syariah dan diaplikasikan pada prinsip yang berkembang di perbankan syariah.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi akad mudharabah dan musyarakah sendiri dalam produk keuangan modern saat ini salah satunya diterapkan di Bank Syariah. Implementasi akad mudharabah adalah pada produk pendanaan dan pembiayaan, sedangkan akad musyarakah pada produk pembiayaan saja. Implementasi akad mudharabah dan musyarakah di Bank Syariah dalam kajian hukum ekonomi syariah adalah boleh dilakukan, dikarenakan akad mudharabah dan musyarakah merupakan akad berpola kerja sama yang sesuai dengan syariat Islam. Lalu implementasinya harus memenuhi rukun dan syarat sah akadnya baik dalam produk penghimpunan dana maupun pembiayaan.

1. Definisi Perbankan Syariah

Kata bank berasal dari bahasa Italia *banco* yang artinya bangku.²³ Bangku inilah yang dipergunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Pada Abad ke-12 kata *banco* di Italia merujuk pada meja, counter atau tempat usaha penukaran uang (*money changer*). Arti ini menyiratkan fungsi transaksi yaitu penukaran uang atau dalam arti transaksi bisnis yang lebih luas yaitu membayar barang dan jasa.²⁴ Kemudian istilah ini digunakan sampai saat ini yang menggambarkan tempat transaksi antara bank dan nasabah dengan berbagai produk dan jasa yang ditawarkan. Dr. Husein Syahatah menjelaskan definisi bank syariah adalah lembaga keuangan syariah yang membuka layanan produk perbankan dan keuangan, investasi dalam berbagai sektor sesuai dengan kaidah syariah dan bertujuan merealisasikan pertumbuhan sosial dan ekonomi umat Islam.²⁵ Menurut UU No. 7 tahun 1992 yang direvisi dengan UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 mendefinisikan bank syariah adalah : lembaga keuangan yang pengoperasiannya dengan sistem bagi hasil.

Dalam UU No.21 tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah mengemukakan pengertian perbankan syariah dan pengertian bank syariah. Perbankan Syariah yaitu segala sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, mencakup kegiatan usaha, serta tata cara dan proses di dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah dan menurut jenisnya bank syariah terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), UUS (Unit Usaha Syariah) dan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah). Dari definisi di atas dapat disimpulkan yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang seluruh aturan dan transaksinya mengikuti prinsip-prinsip syariah. Maka dalam operasional bank syariah sangat ditentukan oleh prinsip-prinsip syariah, tidak boleh sedikitpun ada produknya yang bertentangan dengan syariah.

2. Keniscayaan Prinsip Syariah dalam produk perbankan Syariah

Allah Subhanahu wa Ta'alamelalui wahyu-Nya al-Qur'an dan Hadits telah menjelaskan prinsip-prinsip syariah dalam setiap transaksi yang dilakukan hamba-Nya, berfungsi sebagai rambu-rambu manusia dalam setiap transaksinya sehingga dapat terhindar dari praktek yang syubhat dan yang diharamkan Allah Swt. Sebagaimana firman Allah, QS. Al-Nisa (4) : 29 Artinya :“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu. Dalam hal ini Rasulullah di dalam haditsnya yang diriwayatkan Abu Hurairah Rădiyallahu ‘Anhu bersabda, “Akan datang kepada manusia suatu masa, di mana orang tidak lagi peduli tentang apa dan bagaimana sesuatu yang diperolehnya, apakah dari yang halal ataukah dari yang haram” (HR. Bukhari).

3. Prinsip Syariah Terhadap Produk Bank Syari'ah

Bank syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang menjalankan kegiatannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Secara umum aktivitas bisnis diperbankan syariah meliputi tiga sisi. sisi pertama yaitu penghimpunan dana (*Funding*),sisi kedua adalah penggunaan dana (*Financing*). Sedangkan sisi yang terakhir adalah jasa (*Service*).⁴⁶ Dalam kajian ini penulis membatasi prinsip syariah pada penghimpunan dana seperti prinsip wadi'ah dalam simpanan deposito dan tabungan, prinsip mudharabah dalam deposito (Najib, 2017).

Tabel 1. Daftar Fatwa DSN-MUI Terkait Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah

No.	Fatwa DSN	Tentang
1.	Fatwa DSN No: 8 DSN/ MUI/IV/2002	Musyarakah
2.	Fatwa DSN No: 9 DSN/ MUI/VI/2000	Ijarah
3.	Fatwa DSN No: 43 DSN/ MUI/VII/2004	Ta'widh (ganti rugi)
4.	Fatwa DSN No: 73 DSN/ MUI/IX/2008	Musyarakah Mutanaqishah
5.	Fatwa DSN No: 85 DSN/ MUI/XII/2012	Janji dalam transaksi keuangan dan bisnis syari'ah
6.	Fatwa DSN No: 01/DSN/ MUI/X/2013	Pedoman pembiayaan musyarakah mutanaqishah dalam produk pembiayaan

4. Mekanisme Pembiayaan KPR Muamalat dengan Menggunakan Akad Murabahah

Murabahah adalah akad yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok barang dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank membiayai sebahagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang sebagaimana yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Kemudian menjual harga tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang di tambah. Dalam memperoleh barang yang dibutuhkan oleh

nasabah, bank dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga, untuk dan atas nama bank. Dalam hal ini akad murabahah baru dapat dilakukan setelah secara sah barang tersebut menjadi milik bank. Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh (pada akhir periode atau secara angsuran) sesuai kesepakatan. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

Dalam pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah bank meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank hal ini dikarenakan prinsip kehati hatian yang harus diterapkan oleh perbankan. Selanjutnya kesepakatan margin harus dilakukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Apabila bank memperoleh potongan harga (diskon dari supplier sebelum terjadinya transaksi murabahah maka besarnya potongan harga (diskon) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah dan ditungkan dalam akad serta ditandatangani oleh kedua belah pihak. Bank dapat memberikan potongan pelunasan dalam transaksi murabahah, bagi nasabah yang telah melakukan pelunasan piutang berbasis jual beli berakad murabahah secara tepat waktu, atau bagi nasabah yang melakukan pelunasan piutang berbasis jual beli berakad murabahah lebih cepat dari waktu yang telah disepakati. Bank dapat diberikan potongan.

5. Mekanisme Pembiayaan KPR Muamalat dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Prosedur dan dokumentasi dalam akad musyarakah mutanaqishah tidak jauh berbeda dengan prosedur pada akad murabahah. Menurut Nadrattuzaman Hosen prosedur pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah untuk pengadaan suatu barang antara lain. Pada umumnya, seperti digunakan oleh bank untuk bisnis pembiayaan perumahan dengan berbasis kemitraan berdasarkan kepemilikan perumahan, Penciptaan kepemilikan bersama melalui kesepakatan musyarakah, nasabah dan bank menjadi a pemilik dalam properti bersama. Perjanjian penyewaan, kedua belah pihak menyetujui bahwa bank akan menyewakan bagiannya yang penuh kepada rekanan nasabahnya untuk suatu uang sewa yang akan diatur di bawah peraturan ijarah. Perjanjian ini ditandatangani setelah perjanjian musyarakah. Perjanjian ini mengandung perincian mengenai uang sewa, formula perhitungan, dan jadwal untuk periode penyewaan. Melakukan pembelian unit dari bagian bank dalam properti bersama. Hal ini merupakan janji sepihak yang hanya mengikat pembuat janji ini.

Jadi Pembiayaan KPR Muamalat dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah merupakan suatu akad kerjasama antara bank dan nasabah untuk kepemilikan suatu rumah dengan masing-masing saling berkontribusi dana, sehingga kepemilikan rumah tersebut menjadi milik bersama, akan tetapi

kepemilikan rumah bisa sepenuhnya jadi milik nasabah ketika nasabah melunasi porsi kepemilikan bank.

Dengan begitu akad Musyarakah Mutanaqisah ini memberi kemudahan bagi nasabah dengan mengangsur porsi kepemilikan bank dengan ditambah uang sewa atas kepemilikan bank yang dipakai nasabah. Karena dalam hal ini rumah tersebut yang memakai hanya nasabah. Sehingga risiko yang timbul adalah ketika pasaran harga sewa naik pada saat di review maka sewa yang dibayar nasabah juga naik akan tetapi bagi hasil untuk nasabah juga semakin bertambah jika pada saat itu porsi nasabah lebih banyak dari pada porsi bank. Karena kepemilikan masih milik bersama maka risiko kepemilikan juga ditanggung bersama (Thejasukmana et al., 2014).

6. Analisis Harga Kredit Lebih Tinggi dalam Akad Murabahah Dibandingkan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat

Akad Murabahah merupakan akad jual beli dimana bank menjual barang dengan harga asal ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama, bank bebas menentukan margin keuntungan tetapi harus sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Mengapa Murabahah dikatakan lebih tinggi dari pada Musyarakah Mutanaqisah, karena akad Murabahah mempertimbangkan harga rumah dari tahun ke tahun yang akan mengalami kenaikan, sehingga bank telah memperkirakan harga jual rumah untuk beberapa tahun kedepan. Karena keuntungan bank diambil dari margin dan harga beli pada saat itu juga. Sedangkan Akad Musyarakah Mutanaqisah merupakan akad kerjasama untuk kepemilikan suatu barang dengan pembayaran (angsuran) secara bertahap. Walaupun pada akad Musyarakah Mutanaqisah juga merupakan akad jual beli tapi didalamnya juga ada akad kerjasama sehingga kepemilikanpun akan jadi milik bersama. Sehingga Nasabah hanya akan mengangsur porsi kepemilikan Bank dengan ditambah bagi hasil atas sewa dari pemanfaatan porsi kepemilikan Bank.

Perbedaan margin Murabahah dengan bagi hasil atas sewa pemanfaatan porsi kepemilikan bank dilihat dari ketentuan dan kontrak dari kedua akad tersebut, ketentuan margin Murabahah dilakukan diawal kontrak dan mempertimbangkan kemungkinan yang akan terjadi dimasa depan, sedangkan sewa dalam akad Musyarakah Mutanaqisah ini ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan KPR Muamalat dan harga sewa itu akan di review dua tahun sekali sesuai kebijakan bank. Jadi kecocokan dan ketidakcocokan mengenai kedua akad di atas itu tergantung bagaimana bank syariah menerapkan margin dan bagaimana kemampuan nasabah dalam menyesuaikan kondisi keuangan dengan akad yang akan dipilih untuk pembiayaan KPR tersebut. Mengapa Musyarakah Mutanaqisah dikatakan lebih cocok untuk pembiayaan KPR Syariah dilihat dari keuntungan nasabah, karena dengan akad Musyarakah Mutanaqisah jika nasabah ingin melunasi lebih awal nasabah hanya membayar

sisanya porsi kepemilikan bank dan harga sewa pada waktu pelunasan, berbeda dengan Murabahah jika nasabah ingin melunasi lebih awal nasabah harus melunasi sisa angsuran dengan ditambah margin sesuai kesepakatan di awal. Walaupun pada kenyataannya nasabah lebih banyak memilih akad Murabahah karena dengan akad Murabahah lebih mudah untuk memiliki rumah yang diinginkan nasabah, karena yang dipikirkan nasabah hanya mudah mendapatkan rumah serta kejelasan angsuran di awal kontrak karena angsuran tetap membuat nasabah lebih berminat menggunakan akad Murabahah dan bagi bank keuntungannya lebih besar walaupun risikonya juga besar. Untuk lebih jelasnya pada analisis perbandingan kedua akad ini penulisan, seperti terlihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Perbandingan Aspek Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Transaksi Keuangan Syariah

No.	Aspek perbandingan	Murabahah	Musyarakah Mutanaqishah
1.	Hubungan bank dan nasabah	Penjual dan pembeli	Kemitraan (kepemilikan bersama atas rumah)
2.	Karakteristik perjanjian akad	Hanya menggunakan 1 akad yaitu akad jual beli dalam serah terima barang	Menggunakan tiga akad yaitu (musyarakah) menurun, jual beli, (ba'i) dan sewa (ijarah)
3.	Angsuran	Angsuran murabahah bersifat secara tetap sepanjang kontrak	Angsuran musyarakah mutanaqishah di review 2 tahun sekali pada harga sewa
4.	Nilai Rumah	Harga beli ditambah margin	Sesuai dengan harga beli
5.	Pelunasan lebih awal	Sisa angsuran dibayar sepenuhnya	Sisa angsuran dari harga beli dan sewa pada saat pelunasan
6.	Diskon pelunasan lebih awal	Ada, sesuai kebijakan bank	Tidak ada
7.	Keuntungan bank	Ditentukan di awal kontrak	Keuntungan di dapatkan dari harga sewa (Ijarah) yang di review 2 tahun sekali sehingga memberikan bagi hasil yang tidak pasti
8.	Peralihan dan kepemilikan objek pembiayaan	Beralih di awal pelaksanaan kontrak	Beralih penuh kepada nasabah setelah habis kontrak
9.	Resiko kerugian	Besar	Kecil

Berdasarkan Tabel 2 penulis berpendapat bahwa antara murabahah, dan akad musyarakah mutanaqishah maka musyarakah mutanaqishah adalah sebagai alternatif terbaik yang dapat di terapkan pada perbankan syariah dalam

menyalurkan pembiayaan kepada nasabah pada produk KPR, penulis beralasan demikian dikarenakan pada tingkat margin dan prinsip kemitraan yang dibangun pada akad Musyarakah mutanaqishah lebih memberi kesan yang islami dan saling kerjsama dengan menghadirkan prinsip keadilan dan kesejahteraan. walaupun kedua akad tersebut sudah sejalan dengan prinsip syariah. Namun dalam hal ini nasabah harus benar benar diberikan pemahaman yang luas akan kedua akad tersebut dalam pengajuan pembiayaan perumahan khususnya. Supaya akhirnya tidak ada yang merasa dirugika atau merasa didhalimi oleh salah satu pihak.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Musyarakah mutanaqishah muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank Muamalat Indonesia. Dengan implementasi yang sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008, akad MMQ ini diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam hal kepemilikan rumah. Dalam ketentuan syariah, syarat-syarat sahnya akad musyarakah mutanaqishah merupakan gabungan dari akad musyarakah dan akad ijarah. Hal ini dikarenakan akad musyarakah mutanaqishah merupakan penerapan dari gabungan akad tersebut. Begitu halnya dengan akad murabahah yang sudah sejalan dengan prinsip syariah hanya saja dalam penentuan margin keuntungannya akad murabahah belum begitu memberikan kebaikan dan kemashlahatan kepada masyarakat. Sehingga sebahagian masyarakat masih ada yang beranggapan bahwa pembiayaan pada bank syariah dengan akad murabahah hampir sama dengan kredit pada perbankan konvensional yang sama sama memberikan margin keuntungan bank yang relatif lebih tinggi.

Setelah melakukan penelitian dan menganalisis restrukturisasi pembiayaan bermasalah dalam bentuk konversi akad pada pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah kedalam bentuk akad musyarakah mutanaqishah, ada beberapa saran yang ingin penulis sampaikan. Di antaranya sebagai berikut: (1) Semua bank dapat dipastikan adanya pembiayaan yang bermasalah, khususnya pembiayaan pada produk syariah, maka dari itu penulis menyarankan PT. Bank Muamalat Indonesia, harus mempersiapkan panduan pengelolaan pembiayaan bermasalah khususnya pembiayaan KPR; dan (2) Penulis menyarankan kepada para pembaca untuk melanjutkan penelitian yang berkaitan dengan karya ilmiah ini, karena menurut penulis masih banyak masalah yang perlu dikaji berupa dampak yang ditimbulkan dari 64 konversi akad tersebut, resiko yang ditanggung oleh kedua belah pihak, serta keuntungan dan kerugian yang akan diperoleh kedua belah pihak.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih atas segala bentuk dukungan yang telah diberikan selama ini, semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat. Keberhasilan penelitian ini tidak lepas dari semua pihak yang telah terlibat.

REFERENSI

- Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Fatwa DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan.
- Hidayatullah, M. S. (2020). Implementasi Akad Berpola Kerja Sama Dalam Produk Keuangan Di Bank Syariah (Kajian Mudharabah Dan Musyarakah Dalam Hukum Ekonomi Syariah). *Jurnal Hadratul Madaniyah*, 7(1), 34–41. <https://doi.org/10.33084/jhm.v7i1.1613>
- Keputusan Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan.
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Najib, M. A. (2017). Penguatan Prinsip Syariah Pada Produk Bank Syariah. *Jurnal Jurisprudence*, 7(1), 15–28. <https://doi.org/10.23917/jurisprudence.v7i1.4351>
- Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia PBI/10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Pipit Setyaningtyas, *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto*, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2016
- Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*, 2015.
- Ridwan Nurdin, *Hukum Ekonomi Syariah (Substansi dan Pendekatan)*, Darussalam, Sahifah, 2018.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Thejasukmana, Alexander, V., & Drs.Sugiono Sugiharto, M. M. (2014). Analysis of the Effect of Experiential Marketing on Consumer Repurchases of The Vinnette (House of Bovin and Lynette) Surabaya. *Journal of Petra Marketing Management*, 2(1), 1–14. <https://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/view/2078/1554>
- Uswatun Hasanah, *Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Untuk Nasabah ASN dan Non ASN*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2017.