

ANALISIS HUKUM ISLAM PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT IB

Nela Nurlaelasari

*, Universitas Muhammadiyah Sukabumi
nelanurlaelasari2421@gmail.com*

This study aims to find out how the murabahah contract compares with the musyarakah mutanaqisah contract at bank Muamalat Indonesia Sukabumi Branch according to Islamic law. The method in this study uses a qualitative method with a descriptive approach where this research is to explain the problem in depth. And the data used by this study are primary data through observation, interviews, and documentation. Tempat research at Bank Muamalat Indonesia Sukabumi Branch.

Based on the results of the study showing that Bank Muamalat Indonesia Sukabumi Branch carries out its business activities based on sharia principles, Bank Muamalat in the financing products carried out, gives freedom to its customers to choose what contract to use in a financing, be it a murabahah contract or a musyarakah contract in accordance with the specifications of working capital needs for purchasing business assets. The comparison between Sharia mortgages and conventional mortgages is from the agreement, Sharia mortgages can be carried out on several alternative contract options comparable to customer needs, including KPR IB Jual Beli (murabahah scheme) and KPR IB Ownership in stages (musyarakah mutanaqisah). Meanwhile, mortgage contracts are based on certain interest rates, the form of which can fluctuate. Sharia mortgages do not recognize interest but use approved home sales prices, plus profits for banks that range from 15-20% per year. Then, the comparison of the Murabahah Contract and the Musyarakah Mutanaqisah Agreement on the Muamalat iB Mortgage Financing with the Murabahah contract consists of only one contract, namely the buying and selling contract (Ba'i), however, it is common to use the wakalah contract to facilitate the purchase process. So the bank made a wakalah agreement letter. Meanwhile, the Musyarakah Mutanaqisah contract consists of three contracts, namely the syirkah contract, the sale and purchase contract (Ba;i) and the ijarah (lease) contract.

Keywords: islamic law, comparison of murabahah contract and musyarakah mutanaqisah contract

I. PENDAHULUAN

Ketetapan pada Nomor 21 Tahun 2008 Bank Syariah Muamalat merupakan bank yang bekerja bersumber pada kaidah syariah, perbankan syariah yakni seluruh objek yang berhubungan dengan bank syariah dengan organisasi Islam termuat lembaga moneter, kegiatan bisnis, teknik dan proses operasi bisnis.

dengan berkembangnya bank syariah terdapat beberapa kendala seperti kurangnya pemahaman masyarakat terhadap akad produk bank syariah beberapa orang juga percaya bank syariah berlainan dengan bank konvensional yang hanya diberi label syariah, mempertanyakan karakteristik yang mendasari sistem operasi bank syariah, prinsip bagi hasil yang membentuk ciri khas bank syariah dan landasan operasional bank syariah, adanya prinsip bagi hasil ini merupakan jalan keluar dari penggunaan riba dalam sistem perbankan.

Perbankan menerapkan model bisnisnya dengan menggabungkan modal masyarakat dalam bahasanya DP3 (dana pihak ketiga) kemudian dana disalurkan dan bank menerima sebagian dari keuntungan atau mendapatkan bagi hasil. Jika, dana yang diterima rendah bank tidak dapat memiliki pilihan untuk mengambilnya lebih besar karena aset yang diperoleh merupakan hasil dari konsolidasi secara nasional.

Contohnya Kota Sukabumi memiliki banyak dana investasi tetapi kecil dalam hal pengelolaan aset di Bank Muamalat Cabang Denpasar sedikit yang menabung tabungan berarti banyak pengeluaran dana ketiga cabang Denpasar dilaporkan memiliki aset \$200 miliar dan dapat mengalihkan hingga 1

triliun pinjaman dalam bahasa kompen sedangkan dalam kasus Bank Syariah Sukabum dalam penyaluran pembiayaannya, pembayaran berasal dari cabang Sukabumi. Dp3 Sukabumi per aset sangat besar 300 miliar tapi penyalurannya kurang dari 100 miliar sehingga di dukung cabang lainnya dan di peroleh hasil publik atau nasional.

Mudharabah untuk pembiayaan tidak dipakai, memang tahun terdahulu pernah koperasi dulu akadnya mudharabah hampir 10 tahun bank mualamat tidak menyalurkan pembiayaan mudharabah karena terkadang ketika nasabah memperoleh untung besar tidak memberitahu pada bank memberikan keterangan dari nasabah untungnya tidak meningkat sesuai prediksi awal, apabila nasabah memperoleh kerugian nasabah memberitahu pada bank keterangan nasabah keuntungannya pada bulan ini menurun.

Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2011, mengenai perumahan serta permukiman disebutkan dalam Pasal 1 bahwa perumahan merupakan tempat tinggal yang layak suatu bangunan yang dapat mencerminkan harkat dan martabat serta nilai hunian tempat tinggal yang layak, sarana kehidupan keluarga, serta aset kepada pemiliknya.

Menurut (M. Nur Rianto Al arif, Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah, Bandung: Alfabeta, 2012, h. 43-44). KPR Muamalat iB atas perjanjian murabahah (jual beli) maupun perjanjian musyarakah mutanaqisah (kerjasama sewa) dalam akadnya, kontrak murabahah secara teratur diketahui sebagai Bai' al-murabahah khususnya kesepakatan dan perolehan

produk dengan biaya pertama dengan keuntungan tambahan yang disepakati. Pada bai' al-murabahah, pedagang (untuk situasi ini ialah bank) perlu menjelaskan harga barang yang dibeli serta memutuskan tingkat keuntungannya.

Selain itu, murabahah pun merupakan barang yang paling terkenal dalam tindakan mendukung dalam bank syariah selain tidak sulit untuk dihitung produk ini mempunyai sebagian kemiripan pada bentuk kredit bank konvensional. Namun, dasarnya murabahah terlampaui jauh selisih atas suku bunga bank konvensional.

Sedangkan, akad musyarakah mutanaqisah yaitu syirkah yang kepemilikan aset atau modal pada pihak (syirkah) menyusut dikarenakan pembelian secara berangsur atas pihak lain.

Musyarakah mutanaqisah yakni jenis kerjasama antara dua musyawarah guna memiliki suatu produk maupun aset jika kerjasama ini menyusutkan milik salah satu pihak dan meningkatkan milik pihak lain, pengalihan kepemilikan dilakukan melalui sistem pembayaran angsuran kepemilikan jenis partisipasi ini ditutup dengan pengalihan kepemilikan dilakukan melalui sistem pembayaran angsuran hak milik dengan pemindahan satu pihak ke pihak lain.

II. KERANGKA TEORITIS

Pengertian Bank

Bank disebut dalam istilah biasa sebagai lembaga moneter dan aktivitas mendasarnya ialah menerima setoran melalui penduduk dalam bentuk giro, setoran tabungan, deposito. Bank disebut sebagai tempat guna mendapatkan uang tunai

maupun meminjam modal (kredit). Misalnya, penduduk memerlukan modal tambahan guna membuka bisnisnya.

Bank pun dikenal sebagai area guna menukar uang tunai, mengirim uang tunai, atau mendapatkan sesuatu berbagai metode pembayaran serta setoran, antara lain: pembayaran listrik, telepon, air, pajak dan gedung, uang sekolah, gaji, pembayaran lainnya dalam Khasmire (2008:25).

Perbandingan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Perbandingan pertama antara bank syariah dan bank konvensional adalah peningkatan keuntungan dari kedua tersebut, kedua bank memberikan keuntungan bagi nasabahnya. Perbandingan mendasar antara kedua bank ini ialah pada hal memberikan keuntungan atau profit.

Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 makna pada "bank konvensional" yakni bank yang beroperasi secara konvensional, serta Bank Syariah beroperasi berlandaskan kaidah Syariah.

Bank Syariah : Keuntungan pada metode pembagian keuntungan atau bagi hasil, Pembagian keuntungan mengacu pada keuntungan bank dari berbagai layanan yang ditawarkan, seperti bagi hasil usaha serta biaya admin dari pembiayaan dan melibatkan standar Islam mengelola uang nasabah. Bank Islam mengelola dana nasabah di bidang bisnis yang diizinkan oleh aturan Syariah.

Bank konvensional : Bunga dan keuntungan dari kegiatan inti perbankan, dapat dalam pengelolaan dana nasabah. Seperti bank syariah, bank konvensional pun menetapkan biaya pemberian pinjaman dan

mengelola dana nasabah pada lini bisnis dibawah naungan undang-undang.

Pengertian Akad Murabahah

Pasal 19 ayat (1) UU 2008, Akad Murabahah merupakan akad yang menjamin harga kepada pembeli dan membiayai produk tersebut dengan membayarnya atas harga yang lebih tinggi dari keuntungan yang diperjanjikan.

Bank Syariah menjelaskan kontrak murabahah dikenal sebagai Bai al-murabahah, khususnya kesepakatan dan perolehan barang dagangan dengan biaya pertama dengan keuntungan tambahan yang disetujui. Pada bai al-murabahah, penjual (pada hal ini bank) perlu mengumumkan nilai barang yang dibeli serta menetapkan besarnya keuntungan.

Arti penting murabahah menurut referensi ketentuan keuangan serta perbankan Syariah yang diberikan oleh Direktorat Perbankan Syariah, Bank Indonesia: Murabahah ialah transaksi dan perolehan produk dengan biaya pertama dengan keuntungan tambahan yang disetujui. Dalam ba'imurabahah, pedagang perlu menginformasikan harga barang yang dibelinya serta menetapkan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Pengertian Musyarakah Mutanaqisah

Dari teori ke praktek bank syariah, seperti dilansir M. Syafi'i Antonio Jakarta Gema Insani Press 2001 hlm 90. Musyarakah yaitu kesepakatan kerjasama antara dua pihak atau lebih guna suatu bisnis tertentu, masing-masing aspek mendanai berdasarkan persetujuan untuk membagi kepentingan serta risiko sesuai dengan persetujuan.

Fatwa Syari'ah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai "Musyarakah Mutanaqisah" artinya kepemilikan modal atas aset (produk) ataupun modal salah satu pihak "*syarik*" menyusut karena pembelian secara berangsur oleh pihak lain. Musyarakah Mutanaqisah disebut juga dengan musyarakah penurunan, ini berarti Musyarakah dengan syarat sebagian dana dari salah satu mitra secara bertahap dipindahkan ke mitra lain, sehingga bagian dari dana berkurang dan mereka menjadi pemilik penuh serta menjelang berakhirnya jangka waktu kesepakatan akan berubah menjadi pemilik penuh bisnis tersebut.

III. METODE PENELITIAN

Metode dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif dimana penelitian ini untuk menjelaskan permasalahan secara mendalam. Dan data yang digunakan penelitian ini adalah data primer melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Tempat penelitian di Bank Muamalat Cabang Sukabumi.

Objek pada penelitian ini adalah pendekatan perbandingan KPR Muamalat IB, yang bertujuan untuk menganalisis bagaimana penerapan KPR IB Muamalat menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Salah satunya di Bank Muamalat Indonesia cabang sukabumi.

Penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat, Jl. Jend. Sudirman gunungparang, Kecamatan Cikole, Sukabumi, jawa barat. Orang dalam penelitian ini yaitu pimpinan/direktur Bank Muamalat Cabang Sukabumi, berkas akad

musyarakah di Bank Muamalat Cabang Sukabumi.

IV. Hasil Dan Pembahasan Hasil Penelitian Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada pembiayaan KPR Muamalat IB

Membeli rumah dengan uang tunai telah menjadi hal yang tak terbayangkan bagi kebanyakan orang di masa-masa sulit ini. Selain itu, situasi keuangan di negara ini tidak menentu. Membeli rumah dengan pelayanan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah cara bagi sebagian besar masyarakat Hal ini dikarenakan banyak orang menggunakan fasilitas KPR Bank Indonesia karena aset untuk pembayaran tunai rumah mahal. Sehingga banyak masyarakat yang menggunakan fasilitas KPR Bank Indonesia. Salah satunya ialah KPR Muamalat iB yakni perjanjian Syariah Bank Indonesia Muamalat yang memakai dua perjanjian yakni Perjanjian Murabahah serta perjanjian Musyarakah Mutanaqisah.

Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Untuk Pembiayaan KPR Muamalat iB

Untuk kebutuhan pendanaan KPR Muamalat iB, baik dengan akad Murabahah maupun dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, harus dilihat kesepakatan pengajuan KPR Muamalat iB, yang semuanya bersifat serupa, misalnya pengajuan persyarat dokumen dan penyelesaian pembiayaan. Namun terdapat perbedaan dalam pengaturan DP (DownPayment), pokok angsuran yang menggunakan akad Murabahah sekitar 20% dari total transaksi, sedangkan Musyarakah

Mutanaqisah tidak di bawah 10% untuk pengajuan KPR Muamalat iB.

Angsuran Pembiayaan KPR Muamalat iB

Untuk pembayaran KPR Muamalat iB dengan akad Murabahah, total pembayaran cicilan akan tetap sampai akhir pembayaran cicilan karena Bank Muamalat Indonesia akan menerapkan margin rebate (diskon) untuk membuat pembayaran cicilan dua tahun pertama lebih murah pada biasanya. Sedangkan, kontrak Musyarakah mutanaqisah ditinjau per dua tahun dengan melacak harga sewa tahunan berdasarkan kesepakatan bersama tetapi sewa didasarkan pada situasi nasabah dan harga pasar. Bank membuat keputusan dengan mempertimbangkan fluktuasi.

Pengalihan kepemilikan (leveling)

Pengalihan kepemilikan berdasarkan Perjanjian Murabahah dipindahkan langsung dari bank kepada nasabah atas nama nasabah, disertai dengan bukti kepemilikan dan sertifikat penjualan. Sedangkan akad pemindahtanganan Musyarakah Mutanaqisah beralih pada saat nasabah mengembalikan saham bank kepada nasabah, namun di Bank Muamalat Indonesia nama yang harus tetap nama bank adalah nama yang ditulis oleh nasabah, karena sudah terdaftar. secara langsung. Tidak ada masalah saat pemindahan kepemilikan

Karakteristik Perjanjian Akad

Akad Murabahah KPR Muamalat iB hanya terdiri pada satu akad, yakni Akad Penjualan (Ba`i), namun biasanya memakai

Akad Wakalah guna mempermudah proses pembelian. Sampai bank menyiapkan akad wakalah. Musyarakah Mutanaqisah, di sisi lain, mencakup tiga kontrak: “akad Syirkah, akad Jual Beli (Ba;i), dan akad Ijarah (sewa).” Namun, “DSNMUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008” Menurut fatwa Musyarakah Mutanaqisah, hanya ada dua jenis kontrak yang melibatkan konsep ini: “akad Musyakah/Syirkah dan akad jual beli (bai).” Menghasilkan keuntungan, bank dapat menyewa sebagian aset mereka dan membuat pengaturan ijarah.

Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian menyatakan pada pelaksanaan pembiayaan murabahah seharusnya lebih tinggi dari musyarakah mutanaqisah. Bank telah mensurvei harga jual rumah dalam beberapa tahun ke depan karena akad murabahah memperhitungkan biaya rumah yang akan meningkat, akibatnya keuntungan bank diperoleh dari margin serta harga beli di waktu yang sama.

Sedangkan perjanjian musyarakah mutanaqisah adalah kontrak kerjasama guna kepemilikan sesuatu atas cicilan secara berangsur, meskipun kontrak musyarakah mutanaqisah yakni kontrak jual beli, namun terdapat kesepakatan kerjasama kemudian kepemilikan menjadi milik bersama-sama.

Meski demikian, KPR Muamalat iB diBank Muamalat Indonesia Cabang Sukabumi tidak sependapat jika kontrak murabahah disinyalir lebih mahal daripada akad Musyarakah Mutanaqisah, Padahal secara umum pada kenyataannya apabila dengan margin normal serta bila dibandingkan ataskontrak musyarakah mutanaqisah, tentunya murabahah lebih

mahal sebab bank lebih mewajibkan biaya rumah dalam 15 tahun ke depan. selanjutnya sewa pada akad Musyarakah Mutanaqisah dapat dinilai per dua tahun.

Sebab musyarakah mutanaqisah dinyatakan lebih tepat bagi pembiayaan KPR Syariah dilihat pada keuntungan nasabah. Dengan membayar penuh di muka, nasabah bertanggung jawab penuh untuk membayar kembali sisa saldo kepemilikan bank dan harga sewa hingga batas pembayaran, berlainan pada murabahah apabila nasabah hendak menyelesaikan lebih awal nasabah perlu melunaskan sisa cicilan serta ditambah margin sesuai persetujuan diawal.

V. SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Bersandarkan perolehan analisis serta bahasan skripsi ini, penulis mencapai kesimpulan sebagai berikut:

1. KPR IB Muamalat berdasarkan Akad Murabahah adalah transaksi dagang kredit dimana bank membeli rumah dan nasabah harus menjadi agen bank guna membeli rumah yang mereka butuhkan, serta musyawarah harga antara bank serta nasabah. Sebab, bank menjual rumah termasuk harga beli serta margin keuntungan bank. Keuntungan bagi nasabah/perorangan merupakan rumah tersebut langsung atas nama nasabah dan sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Risiko bagi bank adalah harga pasar rumah naik setelah kontrak ditandatangani, tetapi bank tidak dapat menaikkan harga. Selain itu, ada risiko lain nasabah dapat menjual rumah sebab rumah

atas nama nasabah, dan risiko default pun lebih besar.

2. Akad KPR Muamalat IB pada Musyarakah Mutanaqisah merupakan perjanjian bersama dengan nasabah mengenai pemilikan rumah, masing-masing mendatangkan uang, sehingga kepemilikan rumah menjadi milik bersama. Tetapi, rumah akan menjadi milik nasabah jika nasabah membayar sebagian dari porsi bank, maka akad musyarakah mutanaqisah ini memungkinkan nasabah untuk membayar porsi bank secara mencicil dengan menambahkan sewa atas aset bank yang digunakan nasabah, akan lebih mudah. Jika rumah digunakan oleh nasabah, jika harga sewa pasar naik pada saat peninjauan, ada risiko bahwa sewa yang dibayarkan oleh nasabah juga akan naik. Tetapi, bagian nasabah lebih tinggi dari bagian bank. Kepemilikan terus dibagi, sehingga risiko kepemilikan juga ditanggung bersama.

3. Perbandingan perjanjian murabahah serta musyarakah mutanaqisah dari berbagai aspek yakni persamaan dan perbedaan, kelebihan serta kekurangan, dan analisis kontrak murabahah yang dikatakan lebih mahal daripada akad musyarakah mutanaqisah. Nasabah bisa melihat persamaan dan perbedaannya, keduanya memiliki pembayaran awal, bedanya akad murabahah berlaku bagi DP dan kepemilikan sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Sedangkan musyarakah mutanaqisah merupakan modal bersama, maka harta itu menjadi milik bersama, dan akad murabahah hanya memiliki satu akad jual beli (bai'), sedangkan musyarakah mutanaqisah memiliki akad kerjasama (syirkah) dengan akad jual beli (bai'). Tetapi,

untuk mendapatkan keuntungan, bank menyewa sebagian dari aset dengan sewa atau sewa (ijarah). Kekuatan dan kelemahan yang paling menonjol dari kedua akad tersebut adalah akad murabahah, yang dananya dicicil hingga akhir akad. Selama jangka waktu akad Musyarakah Mutanaqisah, sewa tentu ditinjau per dua tahun serta akan mempengaruhi perubahan harga. Sebaliknya, jika Anda ingin membayar lebih awal saat menggunakan akad murabahah, Anda harus membayar akad atau saldonya sesuai akad adalah harga beli ditambah margin. Akad Musyarakah Mutanaqisah memiliki kelebihan tersendiri, namun apabila nasabah ingin melunaskan lebih awal, nasabah hanya membiayai aset bank serta menaikkan uang sewa pada saat pembayaran. Oleh karena itu, musyarakah mutanaqisah dikatakan cocok untuk KPR Syariah karena dapat saling menguntungkan.

Saran

1. Masyarakat yang ingin menerapkan proses pinjaman KPR Syariah harus mengetahui sistem, prosedur dan manfaat dari setiap perjanjian. Memungkinkan masyarakat untuk menyesuaikan persyaratan keuangannya dengan perjanjian pembiayaan KPR Syariah, terutama KPR IB Muamalat.

2. Untuk bank, Bank harus meningkatkan pembiayaan mereka dengan sistem musyarakah mutanaqisah dan murabahah. Ini menguntungkan bank dan nasabah dan sesuai dengan standar Syariah. Bank perlu meningkatkan kredit perumahan atas dasar musyarakah mutanaqisah dan murabahah.

3. Penulis berharap agar lebih banyak peneliti yang dapat mengkaji lebih lanjut Musyarakah mutanaqisah, dan murabahah khususnya produk pembiayaan rumah syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Al-Asqalani, A.-H. I. H. (2009). *Bulugh Al Maram Min Adillat Al Ahkam, terj. Abdul Rosyad Siddiq, Terjemah Lengkap Bulughul Maram*. Jakarta: Akbar Media Eka Sarana.
- [2] Al-Asqalani, I. H. (2014). *Bulughul Maram Min"Adillati Ahkam, terj. M. Zaenal Arifin, Kitab Bulughul Maram Kumpulan Hadits Hukum dan Akhlak*. Jakarta: Khatulistiwa Press.
- [3] Al Arif, M. N. R. (2012). *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- [4] Anshori, A. G. (2009). *Perbankan Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- [5] Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- [6] Arif, M. N. R. Al. (2012). *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- [7] Bank Muamalat. (2022). Profil Bank Muamalat. Retrieved June 20, 2022, from <https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/profil-bank-muamalat>
- [8] Basyir, A. A. (2000). *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, Edisi Revisi (pp. 99–100). pp. 99–100. Yogyakarta: UII Press.
- [9] Departemen Agama RI (2020). *Al-Qur'an dan Terjemahnya : hal 36*.
- [10] Departemen Agama RI (2020). *Al-Qur'an dan Terjemahnya: hal 363*.
- [11] Dewi, G. (2005). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.
- [12] Hosen, M. N., & Mutanaqishah, M. (2016). Hosen, M. Nadrattuzaman Mutanaqishah, Musyarakah. Retrieved June 20, 2022, from 8 Januari 2016 website: [http://www.ekonomisyariah.org/download/artike/ Makalah Musyarakah Mutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/download/artike/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf)
- [13] MUI. (2008). *Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah*. Jakarta: Majelis Ulama Indonesia.
- [14] Usman, R. (2009). *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia: Implementasi dan Aspek Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [16] Wangsawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- [17] <https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/profil-bank-muamalat>