



## Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia KC. Medan Aksara

Melisa Ananda Putri Ritonga

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Email : [melisaananda721@gmail.com](mailto:melisaananda721@gmail.com)

**Abstract** The aim of this research is to determine the application and comparison of murabahah and musyarakah mutanaqisah contracts in applying for Sharia KPR financing at Bank Syariah Indonesia. The method used in this research is qualitative descriptive research. The information obtained in this research is the result of interviews, observation and documentation. The research results show that the implementation of both contracts begins with a financial request with the same administrative requirements. Comparison of contracts can be seen in similar things, namely. administrative requirements, installment financing, accelerated repayment system and legal consequences for defaulting customers. The differences between these contracts lie in the characteristics of the contract, the definition of margin, the bank's relationship with the customer, the value of the object and home ownership. In its implementation, it can be done by considering the advantages and disadvantages of the two contracts.

**Keywords:** KPR Financing, Murabahah Agreement, Musyarakah Mutanaqisah Agreement

**Abstrak** Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan dan perbandingan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif. Informasi yang diperoleh dalam penelitian ini merupakan hasil wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan kedua akad diawali dengan permohonan finansial dengan persyaratan administrasi yang sama. Perbandingan akad dapat dilihat pada hal serupa, yaitu. persyaratan administrasi, pembiayaan angsuran, sistem pelunasan dipercepat dan akibat hukum bagi nasabah wanprestasi. Perbedaan akad-akad tersebut terletak pada ciri-ciri akad, definisi margin, hubungan bank dengan nasabah, nilai objek dan kepemilikan rumah. Dalam pelaksanaannya dapat dilakukan dengan mempertimbangkan kelebihan dan kekurangan kedua akad tersebut.

**Kata Kunci:** Pembiayaan KPR, Akad Murabahah, Akad Musyarakah Mutanaqisah

### LATAR BELAKANG

Kepemilikan rumah merupakan suatu kebutuhan yang sulit saat ini. Rumah pribadi bukan hanya sekedar tempat tinggal, tapi dambaan setiap orang. Kepemilikan rumah juga merupakan aset investasi jangka panjang. Menurut intensitasnya, kebutuhan masyarakat dibedakan menjadi tiga, yaitu. kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan primer mencakup tiga aspek yaitu kebutuhan pangan, sandang, dan papan. Salah satu permasalahan terbesar masyarakat dalam hal ketersediaan rumah adalah kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat dengan jumlah rumah yang dibangun. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Indonesia diproyeksikan sebanyak 278,8 juta jiwa pada 2023. Jumlah tersebut naik 1,1% dibandingkan pada tahun lalu yang sebanyak 275,7 juta jiwa.

Data tersebut menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia terus bertambah meningkat setiap tahunnya. Hal ini dapat berdampak pada Kebutuhan akan permintaan rumah atau hunian semakin meningkat. Pertumbuhan penduduk yang dibarengi dengan meningkatnya

kebutuhan masyarakat menyebabkan kenaikan harga tanah. Hal ini menjadi pertimbangan oleh masyarakat dalam mewujudkan kepemilikan rumah, karena tingkat pendapatan yang masih rendah.

Bank Syariah adalah lembaga perbankan operasional kegiatan usahanya didasarkan pada prinsip syariah. Prinsip utama bank syariah adalah larangan riba dalam berbagai transaksi, menjalankan usaha dan perdagangan berdasarkan pendapatan yang sah, dan mengupayakan peningkatan zakat. Menurut UU No.10 Tahun 1998, Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha lainnya yang dinyatakan dalam syariah yaitu *mudhārahah*, *musyārahah*, *murābahah*, *ijārah* dan *ijārah wa iqtina*. Sistem *murābahah* dikenal berbasis margin, *musyārahah mutanāqisah* yang menampilkan partisipasi kepemilikan. Selain itu, ada juga dengan akad *ijārah muntāhiyah bi al-tamlik* atau sewa beli pada produk yang ditawarkan pada perbankan syariah.

BSI Griya merupakan layanan pembiayaan perumahan KPR untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan rumah hunian. Produk BSI Griya terdiri dari beberapa layanan mulai dari pembelian rumah baru/rumah bekas/ruko/ruku/apartemen, perolehan kavling siap pakai, pembangunan/renovasi rumah, pengambilalihan pembiayaan dari bank lain (*takeover*) dan refinancing untuk memenuhi kebutuhan nasabah. kebutuhan Di BSI Griya, Bank Syariah Indonesia menggunakan *Murābahah* (akad Jual Beli) dan *Musyārahah Mutanāqisah* (akad Sewa-beli) dalam pembiayaannya.

Akad *murābahah* adalah transaksi jual beli barang sebesar harga pembelian barang ditambah margin yang disepakati para pihak, dimana penjual memberitahukan terlebih dahulu kepada pembeli mengenai harga pembelian tersebut. Bank sebagai pihak penyedia dana untuk memenuhi penyediaan barang yang dipesan nasabah. Dengan akad *Murabahah*, nasabah dapat membayar secara angsuran yang tidak berubah selama masa akad (*flat up*). Sementara itu, *musyārahah mutanāqisah* adalah akad *musyārahah* atau *syirkah* yang mana kepemilikan salah satu pihak (*syarik*) atas harta benda (*barang*) atau modal berkurang karena adanya pembelian bertahap oleh pihak lainnya.

Sistem yang menggunakan akad *Musyārahah Mutanāqisah* lebih banyak kerja sama antara nasabah dan bank diutamakan. Pertama-tama, nasabah dan mitra perbankan membeli rumah, kemudian nasabah menyewakan rumah tersebut sampai resmi menjadi milik nasabah setelah melakukan pembayaran sewa sampai dengan berakhirnya kontrak sewa sesuai perjanjian awal antara bank dan nasabah. Selain membayar sewa, pelanggan juga membayar akomodasi secara bertahap.

Observasi awal dilakukan pada pihak Bank Syariah Indonesia KCP Medan Aksara, menyampaikan bahwa Bank Syariah Indonesia menggunakan akad Murābahah dengan wakalah dan Musyārahah Mutanāqisah untuk pembiayaan BSI Griya. Menurutnya, akad Murābahah bi al-wakalah adalah akad jual beli yang di barengi akad wakalah yang menjadi pihak ketiga. Skema menggunakan akad Murābahah bi al-wakalah, bank menjual rumah/apartemen kepada nasabah, setelah itu nasabah membelinya ke bank secara mencicil. Ketentuan penggunaan kontrak disampaikan kepada nasabah, dalam hal ini diberikan surat penawaran pemberian pembiayaan (SP3). Selanjutnya pihak bank menjelaskan harga awal, keuntungan (margin) bank, kewajiban nasabah dan pembayaran bulanan. Sedangkan akad Musyārahah Mutanaqisah adalah akad perjanjian angsuran yang dapat digunakan untuk refinancing aset yang dimiliki secara bertahap. Dalam hal ini, refinancing dapat pembiayaan aset yang sudah dimiliki oleh nasabah atau pihak lain.

Bank Syariah Indonesia menerapkan pembiayaan atau angsuran yang dapat dilakukan secara flat up dan step up, disesuaikan dengan kebutuhan nasabah dan pertimbangan yang disepakati antara bank dan nasabah. Jadi harus seimbang pentingnya literasi dan pemahaman nasabah ketika merencanakan pengajuan pendanaan berdasarkan kebutuhan yang akan didanai.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti bermaksud untuk melihat persamaan, perbedaan, penerapan dan perbandingan akad Murābahah dan akad Musyārahah Mutanaqisah dalam akad produk jasa pembiayaan KPR Syariah sehingga nasabah diharapkan mampu menganalisis sesuai kebutuhan pembiayaan masing-masing. Oleh karena itu penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KC. MEDAN AKSARA”

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian adalah cara ilmiah untuk memperoleh informasi untuk tujuan dan penggunaan tertentu. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi dan dokumentasi.

Subjek dalam penelitian ini adalah pihak marketing Bank Syariah Indonesia KCP Medan Aksara, Consumer Bussines Staff, dan nasabah pembiayaan KPR. Sedangkan, objek dalam penelitian ini adalah Akad Murābahah dan Musyārahah mutanāqisah pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC Medan aksara.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menjalankan bisnisnya dengan menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank sesuai dengan prinsip syariah. Pengajuan pembiayaan di bank syariah indonesia biasanya memakan waktu beberapa hari, dipengaruhi oleh proses kelengkapan dokumen nasabah, pengusulan dari sales force kepada CBRM, analisa resiko CBRM, analisa risk oleh verifikator dan analisa dokumen pencairan.

### **Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Medan Aksara**

Murabahah adalah suatu akad yang digunakan dalam akad jual beli suatu barang, yang menyatakan harga pokok barang tersebut dan margin yang disepakati kedua belah pihak, yaitu bank dan pelanggan. Dalam hal pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah, bank dapat mewakili nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga atas nama dan atas nama bank. Dalam hal ini, akad murabahah baru dapat dilaksanakan setelah barang tersebut sah menjadi milik bank. Nantinya, mekanisme permintaan pendanaan akan dilakukan sesuai kesepakatan bersama yaitu angsuran dan pengelolaan penuh.

Adapun tahapan penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC Medan Aksara, yaitu:

1. Tahap 1 (Pengajuan)
  - Calon nasabah mengisi Formulir Permohonan KPR Pembiayaan (BSI Griya) dengan stempel dan stempel kantor tempat bekerja
  - Calon nasabah mengisi persyaratan berupa dokumen kepatuhan bank
2. Tahap 2 (verifikasi)
  - Pihak marketing (CBRM) melakukan pengecekan informasi kebutuhan calon nasabah
  - Kemudian dilakukan penilaian keuangan dengan menganalisis dokumen selanjutnya berupa profil dan portofolio calon nasabah serta audit IDEB BI-Checking
  - Pihak marketing membuat penilaian terhadap jaminan yang dijadikan objek kontrak
  - Pihak marketing mengambil keputusan keuangan sebagai hasil pemeriksaan dan analisis usulan calon nasabah melalui sistem.
3. Tahap 3 (Persetujuan Pengajuan pembiayaan)
  - Bagian verifikator memeriksa informasi permohonan dari broker nasabah dan mengkonfirmasi langsung kepada nasabah melalui telepon dan kemudian mengambil keputusan apakah akan memberikan dana atau tidak kepada calon nasabah.

- Apabila dinyatakan layak maka akan pembiayaan berdasarkan skema dapat diterbitkan
4. Tahap 4 (Akad)
    - Apabila calon nasabah dinyatakan layak maka calon nasabah dihubungi agar datang ke kantor untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan
    - Calon nasabah beserta pihak marketing, dan Branch Manajer melakukan penandatanganan akad pembiayaan.
  5. Tahap 5 (proses pencairan)
    - Setelah proses persyaratan dokumen sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak di upload ke sistem untuk proses pencairan
    - Akad pembiayaan kemudian dicaliarkan oleh kantor pusat BSI
  6. Tahap 6 (Pembayaran Angsuran)
    - Nasabah membayar angsuran yang besarnya sudah ditentukan pada saat akad sesuai waktu yang sudah ditetapkan
    - Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan datang langsung ke kantor BSI, atau autodebit pada rekening pembiayaan.
  7. Tahap 7 (Pelunasan)
    - Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai dan nasabah melakukan pelunasan dipercepat.
    - Untuk pelunasan dipercepat nasabah dikenai membayar sisa harga pokok yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan di tambah dengan 5 kali margin
    - Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka akad akan berakhir dan bank berhak melepas jaminan nasabah.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengajuan pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Karang Kobar Purwokerto terdiri dari :

- a. Fotokopi KTP Suami & Istri
- b. Fotokopi Kartu Keluarga
- c. Fotokopi NPWP
- d. Fotokopi Surat Nikah
- e. Fotokopi Sertifikat dan IMB
- f. Fotokopi SPPT dan PBB tahun terakhir
- g. Surat Penawaran Harga dari Penjual.

Setelah nasabah sudah melengkapi berkas administrasi, kemudian pihak marketing akan melanjutkan ke langkah selanjutnya.

Langkah selanjutnya, yaitu. pengajuan pembiayaan oleh nasabah adalah dengan melakukan BI Checking atau pengecekan terhadap riwayat kredit nasabah yang berdasarkan Informasi Debitur (IDEB) yang dilakukan oleh marketing. Berdasarkan analisa tersebut akan diketahui track record pembiayaan yang nasabah miliki, baik yang sudah lunas, sedang berjalan maupun macet atau mempunyai tunggakan. Hal ini merupakan aspek penting yang menjadi pertimbangan pihak bank mengenai kredibilitas nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran bulannya.

#### a. Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad Murabahah

Alur mekanisme pengajuan pembiayaan dianggap telah lolos/diterima setelah dilakukan evaluasi penjaminan dan evaluasi finansial, sehingga evaluasi ini menilai tidak semua permohonan finansial dapat diterima. Dalam perbankan syariah, setiap calon peminjam yang mengajukan pembiayaan harus melalui analisis kelayakan keuangan, yang menilai kapasitas dan kemampuan calon nasabah untuk membayar kembali pembiayaannya.

##### 1) Mekanisme menentukan margin

Penentuan margin dalam akad murabahah memerlukan transparansi keuntungan pada awal akad agar tidak membebani kedua belah pihak. Tingkat margin juga menentukan besar kecilnya pembayaran yang dilakukan sesuai jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan. Nilai penetapan margin dalam akad murabahah tidak hanya diperlukan bagi pihak bank saja, namun juga untuk kepentingan nasabah sebagai penerima pembiayaan. Nasabah harus mengetahui dengan jelas berapa jumlah yang harus ditanggungnya.

Simulasi Angsuran Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia dengan akad murabahah:

Harga rumah Rp500.000.000, pembayaran down payment sebesar 20% dengan margin 5% dengan tenor 15 tahun.

Angsuran= ((harga beli bank x (keuntungan bank x tenor)) + harga beli bank) : tenor

=((400.000.000 x (5% x 15)) + 400.000.000 : 180

=Rp. 3.163.200

Plafon	Angsuran Per Bulan	Total Angsuran Harga Jual
500.000.000	3.163.200	569.376.000

##### 2) Mekanisme pembayaran angsuran

Pembayaran dapat dilakukan dengan dua cara yaitu step up dan flat up. Flat up atau penetapan harga satu kali, adalah metode pembayaran dengan margin tetap dari awal hingga akhir. Namun step up merupakan metode pembayaran dengan tingkat margin angsuran yang

berbeda-beda sesuai kesepakatan awal. Jika penggunaan metode pembayaran berdasarkan kesepakatan bersama menjadi pilihan nasabah untuk membayar angsuran bulanan sesuai jangka waktu pelunasan.

### 3) Mekanisme pelunasan dipercepat

Pada skema pelunasan awal, terdapat pembagian pembayaran yang sama antara akad Murābahah dan akad Musyārahah Mutanāqisah. Bank Syariah Indonesia menentukan rasio pelunasan lebih awal dengan membayar sisa pokok pada bulan saat nasabah meminta pelunasan lebih awal ditambah 5 kali margin dimulai pada bulan saat nasabah mengajukan pelunasan lebih awal.

### 4) Mekanisme konskuensi hukum nasabah wanprestasi

Upaya bank syariah untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah sebagai akibat dari wanprestasi nasabah adalah menggunakan strategi menenangi pembiayaan bermasalah yang terdiri dari melanjutkan hubungan dengan nasabah yang masih dianggap kooperatif, prospek usaha dan melakukan restrukturisasi. Strategi selanjutnya adalah memutuskan hubungan dengan nasabah. Hal ini dilakukan jika nasabah tidak kooperatif dan tidak adanya prospek usaha melalui pengalihan jaminan/aset atau formalisasi jaminan dan tindakan perdata.

## **Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Kcp Medan Aksara**

Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia menggunakan akad Musyārahah Mutanāqisah yaitu pembelian rumah dengan akad sewa beli antara dua mitra dan pengalihan kepemilikan secara bertahap setelah pembayaran sewa sampai dengan berakhirnya masa sewa dan sekaligus biaya kepemilikan. Mekanisme pengajuan pembelian yang dilakukan dengan akad Musyārahah Mutanāqisah tidak jauh berbeda dengan akad Murābahah, yaitu dapat dilihat dari persyaratan administrasi dan langkah-langkah untuk memperoleh permohonan keuangan di Bank Syariah Indonesia, mulai dari akad, hingga angsuran.

Alur penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Kcp Medan Aksara

#### 1. Tahap 1 (Pengajuan)

- Calon nasabah mengisi formulir Aplikasi permohonan Pembiayaan KPR (BSI Griya) bermaterai dan stempel dari instansi tempat bekerja.
- Calon nasabah memenuhi syarat-syarat berupa dokumen sesuai persyaratan dari bank.

#### 2. Tahap 2 (Verifikasi)

- Pihak Marketing (CBRM) akan melakukan verifikasi data persyaratan calon nasabah

- Dilanjutkan Taksasi Keuangan dengan menganalisa profil dan portofolio calon nasabah dari dokumen persyaratan dan IDEB BI-Checking
  - Pihak Marketing melakukan Taksasi Agunan yang akan dijadikan objek pada Akad
  - Pihak Marketing membuat usulan pembiayaan hasil verifikasi dan analisa terhadap calon nasabah melalui sistem.
3. Tahap 3 (Persetujuan Pengajuan Pembiayaan)
- Bagian verifikator setingkat melakukan pengecekan terhadap data pengajuan calon nasabah dan melakukan verifikasi secara langsung melalui telfon kepada nasbaah, lalu memberikan keputusan perihal layak atau tidaknya calon nasabah diberikan pembiayaan.
  - Apabila dinyatakan layak maka akan pembiayaan berdasarkan skema dapat diterbitkan
4. Tahap 4 (akad)
- Apabila calon nasabah dinyatakan layak maka calon nasabah dihubungi agar datang ke kantor untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan
  - Calon nasabah beserta pihak marketing, dan Branch Manajer melakukan penandatanganan akad pembiayaan
5. Tahap 5 (proses pencairan)
- Biaya-biaya yang timbul akibat adanya akad tercantum di dalam kontrak akad secara jelas, calon nasabah wajib menyetorkan biaya akad sebagai syarat pencairan. Biaya tersebut antara lain: biaya administrasi, biaya asuransi, dan biaya materai.
  - Setelah proses persyaratan dokumen sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak di upload ke sistem untuk proses pencairan
  - Akad pembiayaan kemudian dicaliarkan oleh kantor pusat BSI
6. Tahap 6 (Pembayaran angsuran)
- Nasabah membayar porsi bagi hasil dan porsi hishshah yang besarnya sudah ditentukan pada saat akad sesuai waktu yang sudah ditetapkan
  - Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan datang langsung ke kantor BSI, atau auto debit pada rekening pembiayaan
7. Tahap 7 (Pelunasan)
- Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai dan nasabah melakukan pelunasan dipercepat.



- Untuk pelunasan dipercepat nasabah dikenai membayar sisa bagi hasil dan porsi sewa yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan ditambah dengan 5 kali margin
- Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka akad akan berakhir dan bank berhak melepas jaminan nasabah.

Dalam proses pengajuan pembiayaan KPR diperlukan persyaratan administrasi yang dibutuhkan untuk ke tahap selanjutnya dengan dokumen-dokumen yang diperlukan di Bank Syariah Indonesia Kcp Medan Aksara terdiri dari :

1. Fotokopi KTP Suami & Istri
2. Fotokopi Kartu Keluarga
3. Fotokopi NPWP
4. Fotokopi Surat Nikah
5. Fotokopi Sertifikat dan IMB
6. Fotokopi SPPT dan PBB tahun terakhir
7. Surat Penawaran Harga dari Penjual.

Setelah nasabah sudah melengkapi berkas administrasi,; kemudian pihak marketing akan melanjutkan ke langkah selanjutnya.

Langkah selanjutnya, yaitu. pengajuan pembiayaan oleh nasabah adalah dengan melakukan BI Checking atau pengecekan terhadap riwayat kredit nasabah yang berdasarkan Informasi Debitur (IDEB) yang dilakukan oleh marketing. Berdasarkan analisa tersebut akan diketahui track record pembiayaan yang nasabah miliki, baik yang sudah lunas, sedang berjalan maupun macet atau mempunyai tunggakan. Hal ini merupakan aspek penting yang menjadi pertimbangan pihak bank mengenai kredibilitas nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran bulanannya.

a. Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Alur mekanisme pengajuan pembiayaan dianggap telah lolos/diterima setelah dilakukan evaluasi penjaminan dan evaluasi finansial, sehingga evaluasi ini menilai tidak semua permohonan finansial dapat diterima. Dalam perbankan syariah, setiap calon peminjam yang mengajukan pembiayaan harus melalui analisis kelayakan keuangan, yang menilai kapasitas dan kemampuan calon nasabah untuk membayar kembali pembiayaannya.

1) Mekanisme dalam menentukan margin

Pada pembiayaan KPR dengan akad Musyarakah Mutanāqisah, pembagian keuntungannya terdapat pada uang sewa, karena uang sewa merupakan keuntungan bank. Cara

pembagian hasilnya adalah dengan menggunakan persentase kepemilikan awal dan persentase kepemilikannya berubah setiap kali nasabah melakukan angsuran hingga persentase kepemilikan nasabah mencapai 100%

## 2) Mekanisme pembayaran angsuran

Akad Musyarakah Mutanaqisah tidak berbeda dengan akad Murabahah dalam hal cara pembayaran angsurannya, yaitu dilakukan dengan dua cara, yaitu flat up dan step up. Flat up, atau single price adalah metode pembayaran dengan margin tetap dari awal hingga akhir. Namun step up merupakan metode pembayaran dengan tingkat margin angsuran yang berbeda-beda sesuai kesepakatan awal. Jika penggunaan metode pembayaran berdasarkan kesepakatan bersama menjadi pilihan nasabah untuk membayar angsuran bulanan sesuai jangka waktu pelunasan.

## 3) Mekanisme pelunasan dipercepat

Skema pada pelunasan awal memiliki bagian pembayaran antara akad Murabahah dan akad Musyarakah mutanaqisah. Bank Syariah Indonesia menentukan rasio pelunasan awal dengan membayar sisa pokok yang tersisa di bulan saat nasabah mengajukan pelunasan awal ditambah 5 kali margin dimulai pada bulan saat nasabah mengajukan pelunasan awal. Dan pelunasan yang dipercepat tidak membuat perbedaan antara kedua tersebut..

## 4) Mekanisme konsekuensi hukum pada nasabah wanprestasi

Dalam hal ini tidak ada perbedaan baik menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah maupun akad Murabahah, karena upaya bank syariah untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah sebagai akibat dari wanprestasi nasabah adalah menggunakan strategi menenangi pembiayaan bermasalah yang terdiri dari melanjutkan hubungan dengan nasabah yang masih dianggap kooperatif, prospek usaha dan melakukan restrukturisasi. Strategi selanjutnya adalah memutuskan hubungan dengan nasabah. Hal ini dilakukan jika nasabah tidak kooperatif dan tidak adanya prospek usaha melalui pengalihan jaminan/aset atau formalisasi jaminan dan tindakan perdata.

## **Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Medan Aksara**

Akad Murabahah adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah dengan menggunakan wakala atau pihak ketiga, dimana nasabah mewakili pembelian rumah dengan menyatakan margin (keuntungan) pada awal perjanjian sesuai dengan kesepakatan bersama. Karakteristik urabahah mempunyai ciri bahwa penjual harus memberitahukan kepada pembeli.

Mekanisme murabahah diatur dalam Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 butir sembilan yang diantaranya mengatur bahwa barang yang diperjualbelikan harus secara

prinsip sudah menjadi milik bank terlebih dahulu dan barang yang diperjualbelikan bukan termasuk barang yang haram.

Dari hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Indonesia KCP Medan Aksara dalam pembiayaan KPR Syariah dengan akad murābahah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Pada penerapannya yang bebas riba, karena dijelaskan terlebih dahulu harga pokok dan marginnya, dan barang yang diperjual-belikan halal.

Akad Musyārahah Mutanāqisah merupakan akad kerjasama antara dua mitra (partnership) yang dalam hal ini adalah bank dan nasabah, yang mengadakan suatu akad yang didalamnya hak milik dialihkan atas suatu barang yang dapat dilaksanakan secara bertahap. Akad Musyārahah Mutanāqisah yang dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KCP Medan Aksara lebih terfokus pada pembiayaan kembali terhadap aset yang dimiliki.

Mekanisme pembiayaan musyarakah mutanaqisah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 yang berbunyi produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah yaitu syirkatul inan yang porsi (Hishshah) modal salah satu syarik (bank Syariah) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap. Modal usaha dari pihak Bank dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk hishshah tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.

Dari hasil penelitian, penerapannya pembiayaan KPR dengan akad Musyārahah Mutanāqisah sesuai dengan fatawa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 dimana terjadi perpindahan hishshah (porsi) kepada salah satu pihak ketika akad tersebut berakhir. Hal ini harus dibuktikan dengan perjanjian dengan salah satu pihak dalam hal ini (nasabah) untuk membeli Hishshh (porsi) sejak awal yang dimiliki oleh pihak bank.

Untuk mengetahui perbandingan kedua akad tersebut, peneliti mengelompokkan persamaan, perbedaan, kelebihan dan kekurangan kedua akad tersebut. Beberapa perbandingan KPR BSI KCP Medan Aksara pembiayaan akad Murābahah dan Musyārahah mutanāqisah dapat dilihat persamaan dan perbedaannya serta dapat dibedakan kelebihan dan kekurangan kedua akad tersebut.

### **Persamaan antara Akad Murābahah dan Musyārahah Mutanāqisah Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Medan Aksara**

Adapun beberapa persamaan yang terdapat pada skema atau prosedur pembiayaan baik menggunakan akad Murābahah maupun Musyārahah Mutanāqisah sebagai berikut :

#### **a. Persyaratan dokumen dan persyaratan pengajuan pembiayaan KPR**

Persyaratan administrasi pengajuan pembiayaan KPR antara kedua akad sama, tidak ada perbedaan.

b. Pembayaran angsuran

Pembayaran angsuran antara kedua akad tersebut sama yaitu mereka dapat dibayar dengan step up atau flat up sesuai kesepakatan para pihak.

c. Skema pelunasan lebih awal/dipercepat

Pelunasan yang dipercepat mempunyai bagian pembayaran yang sama antara akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah. Bank Syariah Indonesia menentukan pelunasan lebih awal dengan membayar sisa pokok terutang di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan lebih awal ditambah 5 kali margin dimulai pada bulan saat nasabah melakukan pelunasan lebih awal.

d. Konsekuensi Hukum Nasabah Wanprestasi

Upaya penyelamatan pembiayaan bagi nasabah yang melakukan kelalian dalam melakukan pembayaran (wanprestasi) pada pembiayaan KPR memiliki penanganan strategi yang sama baik menggunakan akad murabahah maupun akad musyarakah mutanaqisah.

**Perbedaan antara akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Medan Aksara**

Adapula beberapa perbedaan yang terdapat pada skema atau prosedur pembiayaan baik menggunakan akad Murabahah maupun Musyarakah Mutanaqisah sebagai berikut :

a. Karakteristik Akad

Karakteristik Akad pada pembiayaan KPR dengan akad Murabahah menggunakan sistem jual-beli, sedangkan akad Musyarakah Mutanaqisah menggunakan sistem sewa-beli

b. Cara menentukan Margin

Pada Akad Murabahah margin dalam pembiayaan KPR ditentukan atas dasar transparansi pada awal perjanjian akad sehingga nasabah sudah mengetahui kejelasan pada akad, sedangkan pada akad Musyarakah Mutanaqisah margin ditentukan dari besarnya porsi sesuai dengan ujah antara kedua pihak sesuai presentase kepemilikan modal dan presentase kepemilikan yang selalu berubah setiap angsuran yang dibayarkan oleh nasabah sampai presentase nasabah mencapai 100%. Pada akad Musyarakah Mutanaqisah keuntungan bank terdapat pada sewa.

c. Hubungan Bank dan Nasabah

Pada akad murabahah hubungan bank dan nasabah yaitu penjual dan beli, sedangkan pada akad musyarakah mutanaqisah yaitu kemitraan (kepemilikan bersama atas objek)

d. Nilai Objek

Nilai Objek pada akad murabahah yaitu harga beli ditambah margin, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah yaitu sesuai dengan taksiran harga aset nasabah.

### e. Kepemilikan Aset

Pada akad murabahah mutlak pada awal perjanjian, sedangkan pada akad musyarakah mutanaqisah mutlak milik nasabah ketika nasabah sudah selesai membayar biaya sewa sembari membayar biaya kepemilikan sesuai masa sewa.

Tabel.1 Kelebihan Akad Murābahah dan Musyārahah Mutanāqisah Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Medan aksara

Murabahah	Musyarakah Mutanaqisah
Dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi	Dapat digunakan untuk lima jenis pembiayaan KPR. Antara lain Jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas, take over, take over + top up serta refinance
Angsuran tetap sampai akhir periode, sehingga tidak berpengaruh dengan kenaikan suku bunga dan fluktuasi harga pasar.	Bagi sebagian nasabah angsuran fleksibel menguntungkan karena pada saat terjadi kenaikan harga sewa, maka pihak nasabah juga akan mendapatkan bagi hasil
DP (Down Payment) mulai dari 0%	DP (Down Payment) mulai dari 0%
Bagi sebagian nasabah, akad ini mudah dipahami dan terbilang tidak ribet.	Bagi sebagian nasabah angsuran fleksibel menguntungkan karena pada saat terjadi kenaikan harga sewa, maka pihak nasabah juga akan mendapatkan bagi hasil. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.

Tabel.2 Kekurangan Akad Murābahah dan Akad Musyārahah Mutanāqisah Pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Medan aksara

Murabahah	Musyarakah muutanaqisah
Dapat digunakan hanya untuk tiga jenis pembiayaan KPR, antara lain jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas dan renovasi.	Dikhawatirkan terjadi pelimpahan atas beban pada biaya transaksi , pembayaran pajak serta biaya pemeliharaan dan biaya-biaya lain yang dapat menjadi beban atas aset tersebut.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan juga pembahasan yang sudah di paparkan tentang perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah dengan akad musyarakah mutanaqisah di bank syariah maka dapat disimpulkan:

1. Bahwa persamaan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah dengan akad musyarakah mutanaqisah tidak ada bedanya, mulai dari persyaratan dokumen, pembayaran angsuran, skema pelunasan lebih awal dan konsekuensi hukum nasabah wanprestasi,
2. Sedangkan perbedaan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah dengan akad musyarakah mutanaqisah terletak pada:
  - a. Karakteristik akad  
Akad murabahah menggunakan akad jualbeli sedangkan akad musyarakah mutanaqisah menggunakan akad sewabeli
  - b. Cara menentukan margin  
Akad murabahah ditentukan atas transparansi pada awal perjanjian akad, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah ditentukan dari besarnya porsi sesuai dengan ujah antara kedua pihak sesuai presentasi
  - c. Hubungan bank dan nasabah  
Akad murabahah hubungan bank dengan nasabah yaitu jualbeli, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah yaitu kemitraan (kepemilikan bersama atas objek)
  - d. Nilai objek  
Akad murabahah yaitu harga beli ditambah margin, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah yaitu sesuai dengan taksiran harga aset nasabah
  - e. Kepemilikan aset  
Pada akad murabahah mutlak pada wal perjanjian, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah mutlak milik nasabah yang sudah selesai membayar biaya sewa.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- BPS Indonesia (2023). <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-jumlah-penduduk-indonesia-20132023>
- BSI Griya. (2022). Diambil dari Ini Dia Perhitungan KPR Syariah dan Cicilannya (rumahimpian.id)
- Dariana, D., & Ismanto, W. (2020). Analisis Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijarah. *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)*, 1(1), 1-14.
- Fatwa, D. M. N. (73). Tahun 2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah. *Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia*.
- Indonesia, B. (2008). Kodifikasi Produk Perbankan Syariah. *Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia*.
- Kurniawan, A., & Inayah, N. (2013). Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah, Volume, No. 2, Desember. *Equilibrium*, 1(2), 279-301.
- Kuangan, O. J. (2017). Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Departemen Perlindungan Konsumen-Otoritas Jasa Keuangan. *Cetakan pertama, Jakarta*.

- Moch Novi Rifa'i, W. I. P. (2017). Implementasi Akad Murābahah dan Ijārah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi. *FALAH: Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(2), 157. <https://doi.org/10.22219/jes.v2i2.5103>
- Pasya, C. F., Ulpah, M., Mahfud, I., Syariah Tinggi, S., & Islam, A. (2023). PEMBIAYAAN MURĀBAHAH PRODUK GRIYA IB HASANAH DI BSI TANGERANG PADA MASA COVID-19 PENDAHULUAN Murābahah merupakan salah satu jenis akad yang paling umum diterapkan dalam aktivitas pembiayaan perbankan syariah .Murābahah diterapkan melalui mekanisme jual b. 6(1), 1–13.