BAB IV

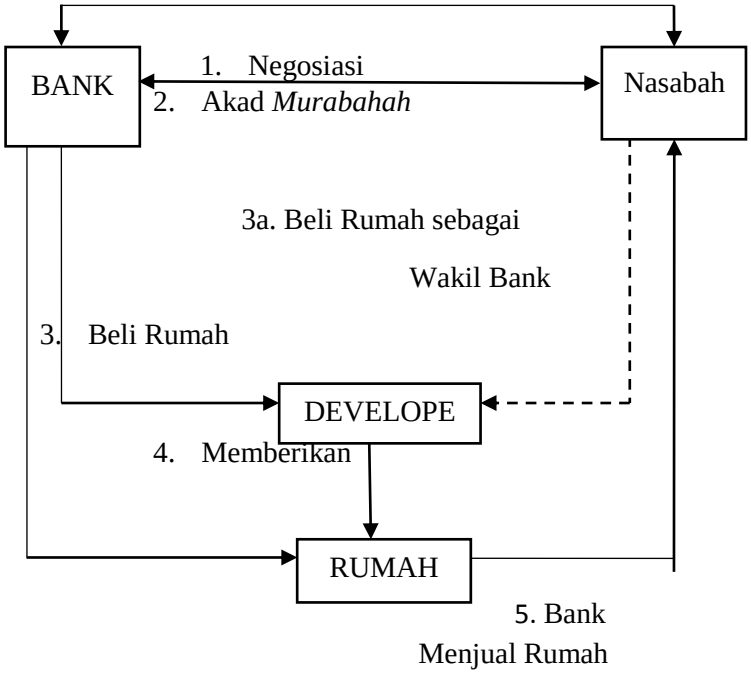
ANALISIS PERBANDINGAN AKAD *MURABAHAH* DAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT iB

Membeli rumah secara tunai menjadi hal yang mustahil bagi banyak orang di zaman yang serba susah ini. Apalagi kondisi perekonomian tanah air tidak bisa ditebak. Membeli rumah melalui fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan cara yang paling diminati banyak orang untuk dapat memiliki kediaman pribadi. Hal tersebut karena dana yang dibutuhkan untuk membayar tunai sebuah rumah sangatlah mahal, karena itu banyak yang menggunakan fasilitas KPR dari bank-bank yang ada di Indonesia. Salah satunya adalah KPR Muamalat iB yang merupakan KPR syariah yang ada di Bank Muamalat Indonesia, yang didalamnya menggunakan dua akad yaitu akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

A. Mekanisme Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad *Murabahah*

1. Skema Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad *Murabahah*

Gambar 4.1: Skema Akad *Murabahah*



Keterangan Gambar:

1) Nasabah dan Pihak Bank bernegosiasi mengenai pembiayaan dan persyaratan yang harus dipenuhi.
2) Nasabah memilih dengan akad *Murabahah*, dan Bank sepakat memberikan pembiayaan dengan akad *Murabahah*.

3) Bank membelikan rumah yang dinginkan nasabah kepada developer dan rumah menjadi milik bank

3a. Bank juga dapat menunjuk Nasabah sebagai wakil untuk membeli rumah atas nama Bank. Dengan perjanjian wakalah antara bank dan nasabah.

4) Developer menyerahkan rumah kepada Bank

5) Bank menjual rumah kepada nasabah dan harga jual bank adalah harga beli ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama.

2. Prosedur dan Dokumentasi Akad *Murabahah*

Prosedur pembiayaan dengan menggunakan akad *Murabahah* pada umumnya yang dilakukan Bank Syariah, yaitu:[1]

a. Nasabah dan Bank menandatangani perjanjian umum ketika Bank berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli barang seperti rumah dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya

[1]Ascarya, *Akad* ..., h. 86-87

perolehan barang. Perjanjian ini dapat mendapatkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.

b. Ketika barang tertentu seperti bahan material rumah yang dibutuhkan oleh nasabah, Bank menunjuk Nasabah sebagai agennya untuk membeli barang tersebut atas nama Bank dan membuat perjanjian *wakalah* yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
c. Nasabah membeli barang tersebut atas nama Bank dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen Bank.
d. Nasabah mengiformasikan kepada Bank bahwa dia telah membeli barang tersebut atas nama Bank, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari bank.
e. Bank menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan risiko barang telah beralih ke tangan Nasabah. Namun, jika Bank membeli barang langsung dari *supplier*, maka perjanjian keagenan (*wakalah*) tidak diperlukan. Dalam hal ini

tahap kedua tidak diperlukan dan pada tahap ketiga, Bank akan membeli barang langsung kepada supplier, dan tahap keempat Nasabah menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut.

Dokumen-dokumen yang umum dibutuhkan dalam pembiayaan dengan menggunakan akad *Murabahah* antara lain:

a. Surat persetujuan prinsip (*Offering Letter*)
b. Akad Jual Beli (*Murabahah*)
c. Perjanjian Pengikatan Jaminan
d. Surat Pemohonan Realisasi *Murabahah*
e. Tanda Terima Uang/Bukti Pembayaran kepada *Supplier/Developer*.
f. Tanda Terima Barang dari Bank yang ditandatangani oleh Nasabah.

3. Risiko Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad *Murabahah*

Semua pembiayaan pastilah tidak jauh dari risiko dan suatu akad pada pembiayaan juga memiliki risiko didalamnya, risiko akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB antara lain:

a. Risiko Pasar

Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *Murabahah* merupakan suatu kegiatan jual beli dimana bank menjual kembali rumah yang telah dibeli bank kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati diawal. Penetapan keuntungan diawal ini merupakan risiko bagi bank, karena fluktuasi harga rumah bisa saja terjadi, jika harga pasaran rumah naik setelah bank sudah menjual kepada nasabah maka bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut ketika akad sudah disepakati dan ditandatangani. Oleh karena itu, bank dalam menetapkan keuntungan pada pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *Murabahah* harus memperkirakan segala kemungkinan di masa depan yang dapat terjadi.

b. Risiko Kredit

Risiko pembiayaan bisa disebabkan karena nasabah tidak bisa membayar angsuran bulananya disebabkan ketidakmampuan nasabah tersebut, akan tetapi nasabah akan

dikenai denda, denda tersebut akan dimasukan kedalam zakat bukan tambahan dari angsuran tersebut.

c. Risiko Kepemilikan

Pembiayaa KPR Muamalat iB dengan akad *Murabahah* dimana rumah yang dibeli langsung atas nama nasabah dan kepemilikanpun sepenuhnya milik nasabah sehingga kemungkinan rumah yang dijadikan objek pembiayaan dijual oleh nasabah karena nasabah dapat melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian risiko *default* semakin besar.

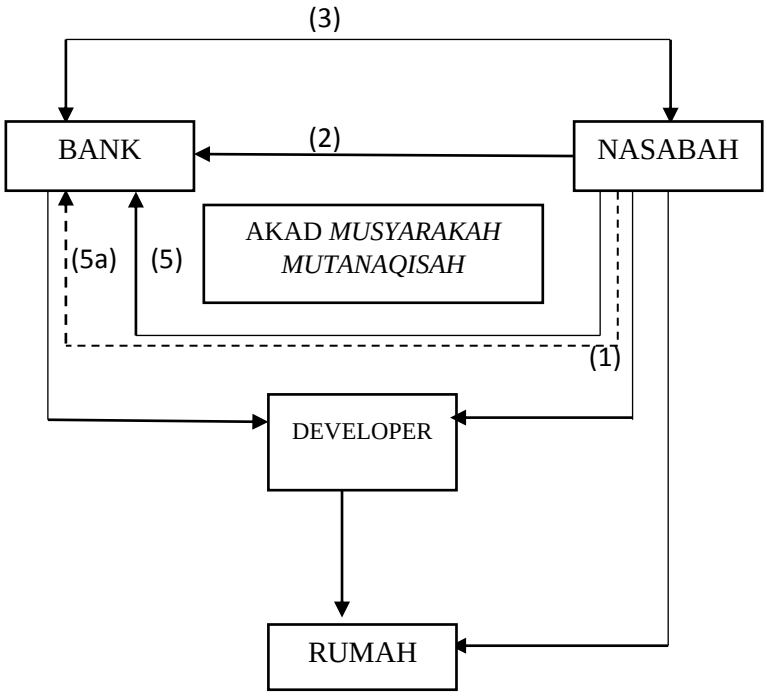
Jadi Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *Murabahah* merupakan transaksi jual beli kredit yang didalamnya bank membelikan rumah yang dibutuhkan nasabah atau nasabah menjadi wakil bank untuk membeli rumah yang diinginkannya. Dan ada negosiasi harga antara bank dan nasabah karena bank menjual rumah tersebut dengan harga beli dan ditambah margin keuntungan

bank. Keuntungan bagi nasbah tersendiri adalah rumah tersebut langsung atas nama nasabah dan sepenuhnya milik nasabah. Sedangkan Risiko bagi bank yaitu ketika harga pasaran rumah naik pada saat kontrak telah dibuat maka bank tidak bisa menaikan harga. Dan risiko lainnya nasabah juga bisa menjual rumah tersebut karena rumah sudah atas nama nasabah, sehingga risiko *default* semakin besar.

B. Mekanisme Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

1. Skema Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Gambar 4.2: Skema Akad *Musyarakah Mutanaqisah*



Keterangan Gambar:

1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan

2) Nasabah mengajukan pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah.*
3) Bank dan Nasabah sepakat dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah,* dan masing-masing saling mengkontribusikan dana untuk pembelian rumah
4) Bank dan Nasabah membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi notaris.
5) Nasabah setiap bulannya membeli secara bertahap (mengangsur) porsi kepemilikan Bank.

5a) Nasabah juga membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan bank sesuai kesepakatan bersama.

2. Prosedur dan Dokumentasi dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (*Musyarakah* Menurun)

Menurut Nadratuzzaman Hosen prosedur pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang antara lain:[2]

a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam

[2] M. Nadratuzzaman Hosen, *Musyarkah,,,* h. 6-7

pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang sebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.

b. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.

c. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (offering letter) yang didalamnya antara lain:

   1) Spesifikasi barang yang disepakati;
   2) Harga barang;
   3) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan;

4) Jangka waktu pelunasan pembiayaan;
5) Cara pelunasan (model angsuran);
6) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.

d. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

e. Dilakukan akad *musyarakah mutanaqisah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah

dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

Sedangkan dokumentasi dalam kesepakatan *Musyarakah* Menurun (*Musyarakah Mutanqisah*) pada umumnya, seperti digunakan oleh institusi finansial islami untuk bisnis pembiayaan perumahan dengan berbasis kemitraan berdasarkan kepemilikan:[3]

a. Penciptaan kepemilikan bersama melalui kesepakatan *Musyarakah*, nasabah dan Institusi Keuangan Islami (Bank) menjadi sesama pemilik dalam properti bersama.
b. 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.

[3] Ayub, *Understanding*,,, h. 521

c. Melakukan pembelian unit dari bagian bank dalam properti bersama. Hal ini merupakan janji sepihak yang hanya mengikat pembuat janji ini.

3. Risiko Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad musyarakah mutanaqisah juga memiliki risiko, antara lain:

a. Risiko Kepemilikan

Risiko kepemilikan dalam pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* terletak pada status kepemilikan atas rumah tersebut, karena belum terjadi pembelian sepenuhnya bagian kepemilikan bank, maka status kepemilikan atas rumah masih milik bersama antara bank dan nasabah. Sehingga pembagian risiko juga ditanggung bersama antara bank dan nasabah. Risiko baru beralih sepenuhnya kepada nasabah setelah pembelian seluruh bagian pembagian kepemilikan bank. Peralihan risiko

ini ditandai dengan pemberian sertifikat rumah kepada nasabah sekaligus juga berakhirnya angsuran nasabah.

b. Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan terjadi apabila dalam proses pembiayaan KPR Muamalat dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang seharusnya terjadi adalah nasabah mengangsur bagian kepemilikan bank setiap bulannya. Hal ini bisa saja terjadi wanprestasi dari nasabah dimana ia tidak mampu membayar angsuran setiap bulannya, risiko ini berakibat pada gagal kontrak yang tentu saja akan merugikan pihak bank. Akan tetapi jika nasabah melunasi bagian bank lebih cepat dari waktu yang ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank dan membayar uang sewa hanya pada saat pelunasan. Karena risiko tersebut nasabah tidak mendapat keuntungan dari harga sewa.

c. Risiko Pasar

Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini didalamnya terdapat sewa (*ijarah*) atas pemanfaatan bagian kepemilkan bank atas rumah. Harga sewa rumah sifatnya fluktuatif sesuai dengan situasi dan kondisi pasar. Harga sewa tersebut juga akan berdampak pada bagi hasil antara nasabah dan bank.

d. Risiko Regulasi

Dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pembiyaan KPR Muamalat iB terkait dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk akad musyarakah mutanqisah adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan rumah.

Jadi Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan suatu akad kerjasama antara bank dan nasabah untuk kepemilikan suatu rumah dengan masing-masing saling mengkontribusikan 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.

C. Analisis Perbandingan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Muamalat iB

Pada sub bab ini penulis akan menjabarkan beberapa pembanding dari akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pembanding ini dilihat dari

perbedaan dan persamaan serta kelebihan dan kekurangan dari akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB. Dan juga menjelasakan mengenai mengapa *Murabahah* lebih mahal dibandingkan *Musyarakah Mutanaqisah*.

1. Persamaan dan Perbedaan Akad *Murabahah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan KPR Muamalat iB

   Dalam suatu pembiayaan pastilah ada persamaan dan perbedaan dalam suatu akadnya, persamaan dan perbedaan tersebut dapat dilihat dari beberapa aspek, di antaranya:[4]

   a. Persyaratan dan Ketentuan Pengajuan KPR Muamalat iB

      Dilihat dari persyaratannya untuk pembiayaan KPR Muamalat iB baik dengan akad *Murabahah* maupun *Musyarakah Mutanaqisah* semuanya sama, seperti menyerahkan persyaratan dokumen dan pengisian aplikasi. Tetapi ada perbedaan mengenai ketentuan DP (*Down Payment*), pembayaran awal dengan menggunakan akad

[4] Hasil wawancara dengan Ibu Lu'lu' Aliifah, BDM *Financing* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang tanggal 1 Agustus 2016

Murabahah minimal sebesar 20% dari jumlah transaksi sedangkan *Musyarakah Mutanaqisah* minimal 10% untuk pengajuan KPR Muamlat iB.

b. Angsuran Pembiayaan KPR Muamalat iB

Mengenai angsuran pada pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *Murabahah* jumlah angsurannya tetap sampai akhir pembayaran angsuran, tetapi untuk saat ini di Bank Muamalat Indonesia sedang mengadakan diskon margin untuk angsuran dua tahun pertama sehingga angsurannya lebih murah dari biasanya. Sedangkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* angsuran setiap bulannya akan di *review* dua tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun tersebut sesuai kesepakatan bersama, akan tetapi penetapan harga sewa ditentukan oleh pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi harga pasar.

c. Pengalihan Hak Tanda Kepemilikan (*Levering*)

Pengalihan hak tanda kepemilikan dengan akad *Murabahah* beralih langsung dari bank kepada nasabah dengan bukti akta jual beli dengan atas

nama nasabah tersebut. Sedangkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pengalihan hak tanda kepemilikannya beralih ketika nasabah telah melunasi bagian porsi bank yang ada pada nasabah, akan tetapi nama yang tertera yang seharusnya masih atas nama bank di Bank Muamalat Indonesia ini langsung ditulis atas nama nasabah tersebut, dikarenakan agar tidak ada masalah ketika pengalihan hak tanda kepemilikan.

d. Karakteristik Perjanjian Akad

Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *Murabahah* hanya terdiri dari satu akad yaitu akad jual beli (Ba'i), akan tetapi biasanya juga menggunakan akad *wakalah* untuk mempermudah proses pembelian. Sehingga bank membuat surat perjanjian wakalah. Sedangkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari tiga akad yaitu akad *syirkah*, akad jual beli (*Ba;i*) dan akad *ijarah* (sewa). Akan tetapi dalam Fatwa DSN MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, bahwa di dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* hanya ada dua akad

yaitu akad musyakah/syirkah dan akad jual beli (bai), akan tetapi dalam memperoleh keuntungan, bank dapat menyewakan porsi kepemilikannya sehingga menjadi ada akad *ijarah* di dalamnya. Dari akad tersebut terjadi *hybird contract* (multi akad) dari macam-macam *hybird contract* Mutanaqishah (MMQ) ini termasuk Multi Akad yang mukhtalithah (bercampur), Akad ini campuran akad syirkah milik dengan Ijarah yang mutanaqishah atau jual beli yang disifati dengan mutanaqishah (*decreasing*). Percampuran akad-akad ini melahirkan nama baru, yaitu musyarakah mutanaqishah (MMQ). Substansinya hampir sama dengan IMBT, karena pada akhir periode barang menjadi milik nasabah, namun bentuk ijarahnya berbeda, karena transfer of title ini bukan dengan janji hibah atau beli, tetapi karena transfer of tittle yang mutanaqishah, karena itu sebutannya ijarah saja, bukan IMBT.[5]

---

[5]Al-Imrani dalam buku *Al-Ukud al-Maliyah al Murakkabah* mendefinisikan *hybrid contract* yaitu "Kesepakatan dua pihak

2. Kelebihan dan Kekurangan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Muamalat iB
   a. Kelebihan dan Kekurangan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB

      Ada beberapa keunggulan dari akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB di antaranya:

      1) Pembiaayan dengan akad *Murabahah* memberikan manfaat bagi Bank, karena mendapat keuntungan dari penjualan suatu barang
      2) Angsuran akad *Murabahah* tetap sampai akhir periode, sehingga nasabah tidak perlu memikirkan kenaikan suku bunga dan fluktuasi harga pasar.

---

untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih – seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, wakalah, qardh, muzara'ah, sahraf (penukaran mata uang), syirkah, mudharaba dst, sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad. Sumber dari http://www.agustiantocentre.com/?p=68 diakses pada 19 November 2016.

3) Dengan akad *Murabahah* membuat nasabah lebih mudah untuk mendapatkan rumah yang diinginkan dan langsung sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan atas nama nasabah.
4) Bagi Bank, tingkat keuntungan per tahun lebih besar.

Sedangkan kekurangan akad *Murabahah* sebagai berikut:

1) Bagi Bank tidak bisa mengikuti harga pasar karena harga ditentukan diawal dengan angsuran tetap.
2) Rumah yang sudah dimiliki nasabah bisa saja dijual oleh nasabah karena sudah atas nama nasabah. Sehingga akan menjadi resiko bagi bank jika nasabah tidak membayar angsurannya.
3) DP (*Down Payment*) Pada akad *Murabahah* lebih banyak dibanding akad *Musyarakah Mutanaqisah*, yaitu minimal 20% dari harga transaksi.
4) Bagi Nasabah, jika ingin melunasi lebih cepat, nasabah tetap harus membayar keuntungan Bank sesuai dengan kesepakatan

dalam kontrak, kecuali pihak bank setuju untuk memberikan diskon, diskon ini tidak boleh ditetapkan diawal.

5) Bagi Nasabah, secara sistematis total angsuran yang dibayar nasabah lebih besar.

b. Kelebihan dan Kekurangan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Muamalat iB

Keunggulan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB antara lain:

1) Bank dan nasabah sama-sama memiliki suatu kepemilikan aset yang menjadi objek perjanjian, karena merupakan aset bersama maka bank dan nasabah sama-sama saling menjaga aset tersebut.
2) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar

4) Bagi Nasabah, jika nasabah ingin melunasi lebih cepat, nasabah hanya membayar porsi bank yang belum diangsur dan margin sewa dibulan pelunasan saja.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

1) Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
2) Bagi bank, dengan menggunakan akad ini dapat mengurangi bagian pendapatan bank atas margin sewa dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi bank oleh nasabah.
3) Bagi Nasabah, Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan ditahun-tahun berikutnya. Karena porsi kepemilikan nasabah bertambah disebabkan angsuran secara bertahap.

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

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, kententuan 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 iB dan harga sewa itu akan di review dua tahun sekali sesuai kebijakan bank.

Akan tetapi pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia menurut Ibu Lu'lu Aliifah selaku BDM *Financing* tidak setuju jika akad *Murabahah* dikatakan lebih mahal dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Karena pada saat ini di KPR Muamalat iB dengan akad *Murabahah* sedang ada prosmosi dengan margin rendah selama dua tahun, Walaupun pada kenyataanya jika dengan margin normal dan jika dibandingkan dengan akad

Musyarakah Mutanaqisah memang lebih mahal *Murabahah*. Karena bank lebih mempertimbangkan harga rumah 15 tahun yang akan datang. Sedangkan sewa dari akad *Musyarakah Mutanaqisah* akan di review setiap dua tahun.[6] Jadi kecocokan dan ketidak cocokan mengenai *Murabahah* itu tergantung bagaimana bank syariah nerapkan margin dan bagaimana kemampuan nasabah dalam menyesuaikan kondisi keuangan dengan akad yang akan dipilih untuk pembiayaan KPR Muamalat iB.

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 sisa 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 diawal. Walaupun pada kenyataanya nasabah lebih banyak memilih akad

[6] Hasil wawancara dengan Ibu Lu'lu' Aliifah, BDM *Financing* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang tanggal 1 Agustus 2016

Murabahah karena dengan akad *Murabahah* lebih mudah untuk memeliki rumah yang diinginkan nasabah, karena yang dipikirkan nasabah hanya mudah mendapatkan rumah serta kejelasan angsuran diawal kontrak karena angsuran tetap membuat nasabah lebih berminat menggunakan akad *Murabahah* dan bagi bank keuntungannya lebih besar walaupun risikonya juga besar. Hal ini sesuai dengan yang dijelaskan oleh Ibu Lu'lu Aliifah:

"*Nasabah yang mengambil di KPR Muamalat ini lebih mempertimbangkan pada jumalah angsuran yang tetap karena nasabah tidak perlu memikirkan dua tahun kedepan harga sewanya berapa ya? Sehingga nasabah akan tetap memilih menggunakan akad Murabahah, jika nasabah hanya memiliki uang sebesar 10% dari harga transaksi maka nasabah mau tidak mau harus memilih akad Musyarakah Mutanaqisah karena akad Murabahah DP nya minimal 20% dari harga transaksi*"[7]

Jadi perbandingan akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR

[7] *Ibid*

Muamalat iB dapat diklasifikasikan dalam tabel-tabel berikut:

Tabel 4.1: Perbedaan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB

Aspek Perbandingan	*Murabahah*	*Musyarakah Mutanaqisah*
Hubungan Bank dan Nasabah	Penjual dan pembeli	Kemitraan (kepemilikan bersama atas rumah)
Karakterisktik Perjanjian Akad	Hanya menggunakan satu akad yaitu jual beli. (ba'i)	Menggunakan tiga akad yaitu *Musyarakah* (kemitraan), Jual beli (*Ba'i*) dan sewa (*Ijarah*)
Angsuran	Angsuran *Murabahah* bersifa tetap sepanjang kontrak	Angsuran *Musyarakah Mutanaqisah* direview 2 tahun sekali pada harga sewa.
Nilai Rumah	Harga Beli + Margin	Sesuai dengan harga beli
Pelunasan lebih awal	Sisa angsuran dari harga beli + margin	Sisa Angsuran dari harga beli dan sewa pada saat pelunasan.
Diskon Pelunasan lebih awal	Ada, sesuai kebijakan Bank	Tidak Ada
Keuntungan Bank	Ditentukan di awal kontrak berdasarkan harga beli rumah secara tunai dan biaya perolehan rumah.	Keuntungan didapatkan dari harga sewa (*Ijarah*) yang di review 2 tahun sekali sehingga memberikan bagi

		hasil yang tidak pasti.
Peralihan dan Kepemilikan objek Pembiayaan	Beralih diawal pelaksanaan kontrak.	Beralih penuh kepada nasabah setelah habis kontrak.
Risiko Kerugian	Besar	Kecil

Tabel 4.2: Kelebihan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB

Murabahah	*Musyarakah Mutanaqisah*
1. Bagi Bank, dapat menentukan margin keuntungan di awal perjanjian 2. Bagi Nasabah, angsuran tetap sehingga nasabah tidak memikirkan kenaikan harga pasaran. 3. Bagi Bank, tingkat keuntungan pertahun umumnya lebih besar. 4. Bagi Nasabah, lebih mudah untuk mendapatkan rumah yang diinginkan dengan cara mengangsur.	1. Ada bagi hasil antara bank dan nasabah yaitu dari uang sewa atas porsi kepemilikan bank. 2. Pembayaran awal untuk kerjasama kepemilikan lebih murah diabndingkan pembiayaan awal *Murabahah* yaitu minimal 10% dari harga transaksi. 3. Kepemilikan rumah milik bersama sehingga bank dan nasabah sama-sama saling menjaga aset tersebut. 4. Bagi nasabah, jika ingin melunasi lebih awal, nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah sewa pada bulan pelunasan saja.

Tabel 4.3: Kekurangan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB

Murabahah	*Musyarakah Mutanaqisah*
1. Bagi Bank, tidak bisa mengikuti harga pasar karena harga ditentukan di awal kontrak. 2. Bagi Bank, risiko penjualan rumah oleh nasabah lebih besar karena rumah sudah jadi milik nasabah. 3. Pembiayaan awal (DP) pada akad *Murabahah* lebih besar yaitu minimal 20% dari jumlah transaksi. 4. Bagi nasabah, jika nasabah ingin melunasi lebih awal maka nasabah harus membayar sisa angsuran sesuai kontrak awal. 5. Bagi nasabah, secara sistematis total angsuran yang dibayar nasabah lebih besar jika dibandingkan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*.	1. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut. 2. Bagi Bank, dapat mengurangi pendapatan bank atas margin sewa dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi bank oleh nasabah. 3. Bagi Nasabah, Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan ditahun-tahun berikutnya.