

Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Metode AHP (Studi pada Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Buah Batu)

Analysis Comparative of Murabahah and Musyarakah Mutanaqisah Agreement on House Ownership Financing (KPR) With AHP Method
(Study at Bank Negara Indonesia Syariah Buah Batu Branch Office)

¹Agung Maulana Hidayat, ²Neneng Nurhasanah, ³Mohamad Andri Ibrahim

^{1,2,3}*Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung*

Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

email: ¹agungmaulanaa12@gmail.com, ³andri.ibrahim@gmail.com

Abstract. Housing and settlement issues are a major issue that always gets more attention from the government. BNI Griya iB Hasanah in his contract using murabahah and musyarakah mutanaqisah contract, murabahah contract is not suitable to be used in financing of KPR Syariah, hence this research aim to analyze comparison of murabaha and musyarakah mutanaqisah contract on mortgage financing (KPR). This study aims to determine how the comparison of murabaha and musyarakah mutanaqisah on the financing of KPR Syariah in BNI Syariah KC Buah Batu with AHP method. The research method used is mixed methods research design). Data collection techniques used were interviews, documentation, literature study. Data analysis used is Analytic Hierarchy Process (AHP). The results of this study indicate that mortgage financing with murabahah scheme can be used as an alternative choice is quite good compared with musyarakah mutanaqisah akad musyarakah with weight value of 0.641 and inconsistency 0.07. In this case it can be interpreted that the murabahah contract is considered more suitable in mortgage financing.

Keywords: Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, House Ownership Financing

Abstrak. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. BNI Griya iB Hasanah dalam akadnya menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*, akad *murabahah* dianggap tidak cocok digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah, maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perbandingan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di BNI Syariah KC Buah Batu dengan metode AHP. Metode penelitian yang digunakan adalah *mixed methods research design*). Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, dokumentasi, studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah *Analytic Hierarchy Process* (AHP). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dapat dijadikan alternatif pilihan yang cukup baik dibandingkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan bobot nilai 0,641 dan *Inconsistency* 0,07. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa akad *murabahah* dinilai lebih cocok dalam pembiayaan KPR.

Kata Kunci : *Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah*

A. Pendahuluan

Rumah merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya.¹ Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Hal tersebut menjadi

¹ Eko Budihardjo, *Kota dan Lingkungan: Pendekatan Baru Masyarakat Berwawasan Ekologi*, Jakarta: Pustaka LP3ES, 2015, hlm. 148

isu utama yang selalu menjadi primadona dari dulu hingga sekarang. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang makin berkembang. Keinginan memiliki rumah merupakan keinginan masyarakat.²

Meskipun begitu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukan hal yang mudah. Jumlah lahan yang makin terbatas membuat harga rumah menjadi makin mahal, tidak mungkin terjangkau banyak kalangan masyarakat dengan pendapatan rata-rata pada batas upah minimum regional atau di bawah upah minimum regional. Karena itu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai, tetapi juga dengan kegiatan pembiayaan. Dalam hal ini Bank Syariah melihat tingkat kebutuhan rumah tersebut sebagai peluang untuk menciptakan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang inovatif dan kompetitif. BNI Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.³ BNI Griya iB Hasanah dalam akadnya menggunakan akad *murabahah* (jual beli) atau akad *musyarakah mutanaqisah* (kerjasama sewa).

Dalam seminar nasional yang digelar oleh iqtishad pada bulan desember 2017 menduga bahwa penggunaan akad *murabahah* untuk pembiayaan KPR Syariah bertenor panjang (di atas 4 tahun) tidaklah cocok dan tidak tepat. Penggunaan akad *murabahah* akan membuat *pricing* (harga) KPRS akan menjadi lebih mahal dibanding konvensional. Akad yang lebih cocok diterapkan adalah akad *musyarakah mutanaqisah*, selain harga bisa bersaing, DP nya juga lebih rendah dari KPR konvensional. Ketentuan ini akan membuat produk KPR Syariah lebih unggul dibanding konvensional dan tentunya akan semakin lebih diminati. Meski demikian pada kenyataannya akad *musyarakah mutanaqisah* belum sepenuhnya diterapkan oleh bank-bank syariah yang ada di Indonesia.⁴ Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “ANALISIS PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH TERHADAP PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN METODE AHP (STUDI PADA BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG BUAH BATU)”

B. Landasan Teori

Akad Murabahah

Murabahah dalam istilah fikih Islam berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*)

² Ikhsan Dwitama, Studi Penerapan Akad *Musyarakah mutanaqisah* Pada KPR Muamalat iB Kongsu Bank Muamalat, Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Padjajaran, 2008.

³ Bank Negara Indonesia Syariah, *BNI Syariah iB Hasanah*, dalam <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah> diakses tanggal 1 Maret 2018 pukul 18.00

⁴ Iqtishad Consulting, *Training & Workshop Penerapan Pembiayaan Musyarakah mutanaqisah pada Produk Bank*, dalam <https://www.iqtishadconsulting.com/workshop/training-workshop-penerapan-pembiayaan-musyarakah-mutanaqishah-mmq-pada-11-produk-bank-18-19-jakarta-2017-di-jakarta> diakses tanggal 1 Maret 2018 pukul 18.02

yang diinginkan.⁵

- a. Rukun Akad *Murabahah*⁶
 - 1) Pelaku akad, yaitu bai' (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
 - 2) Objek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsaman (harga), dan
 - 3) Shighah, yaitu ijab dan qabul.
- b. Syarat Akad *Murabahah*⁷
 - 1) Penjual harus memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
 - 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - 3) Kontrak harus bebas dari riba.
 - 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
 - 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁸

Menurut T.M. Hasbi Ash-Shaddiqy ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu al-,aqidain, mahall al-'aqd, Maudhu' al-'aqd dan shighat al-,aqd, keempat hal tersebut merupakan unsur-unsur penegak akad atau muqawimat 'aqd.

1. Subjek perikatan (al-,aqidain)
Al-,aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.
2. Objek perikatan (mahall al-'aqd)
Mahall al-'aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Syarat yang harus dipenuhi dalam mahall al-'aqd adalah pertama, objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, misalnya menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Kedua, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Ketiga, objek akad harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus jelas dan diketahui oleh -,aqid, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Keempat, objek dapat diserahterimakan, artinya objek dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah menyerahkan pada pihak kedua.
3. Tujuan perikatan (maudhu' al-,aqd)

⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hlm. 81

⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...*, hlm. 82

⁷ Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2012, hlm. 44

⁸ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

Maudhu" al-,aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam buku Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam), syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

- 1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
 - 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
 - 3) Tujuan akad harus dibenarkan syara".
4. Ijab dan Kabul (shighat al-,aqd)

Shighat al-,aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- 1) Jala" al-ma"na, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akadyang dikehendaki.
- 2) Tawafuq yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan Kabul.
- 3) Jazm al-iradataini yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.⁹

Pembiayaan KPR Syariah

KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema *murabahah*) dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*).¹⁰

Analytic Hierarchy Process (AHP)

Analytic Hierarchy Process (AHP) merupakan suatu model pendukung keputusan yang dikembangkan oleh Thomas L. Saaty. Model pendukung keputusan ini akan menguraikan masalah multi faktor atau multi kriteria yang kompleks menjadi suatu hirarki, menurut Saaty, hirarki didefinisikan sebagai suatu representasi dari sebuah permasalahan yang kompleks dalam suatu struktur multi level dimana level pertama adalah tujuan, yang diikuti level faktor, kriteria, sub kriteria, dan seterusnya ke bawah hingga level terakhir dari alternatif. Dengan hirarki, suatu masalah yang kompleks dapat diuraikan ke dalam kelompok-kelompoknya yang kemudian diatur menjadi suatu bentuk hirarki sehingga permasalahan akan tampak lebih terstruktur dan sistematis.¹¹

C. Hasil dan Pembahasan

Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah dengan akad *murabahah* merupakan transaksi jual beli kredit yang didalamnya bank membelikan rumah yang dibutuhkan

⁹ Gemala Dewi, *HukumPerikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm. 49-50

¹⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 105

¹¹ Ahmad Rifai, *Metode Penelitian Muamalah*, Bogor: Pustaka Amma Amalia, 2017, hlm. 69

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 nasabah 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 menaikkan harga.

Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* 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 alternatif 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.

Terlihat pada gambar hasil *Synthesis with respect to goal* di atas, bahwa dalam menentukan akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* dapat dijadikan alternatif pilihan yang cukup baik dibandingkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan bobot nilai 0,641 dan *Inconsistency* 0,07. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa akad *murabahah* dinilai lebih cocok dalam pembiayaan KPR walaupun dengan harga yang dirasakan lebih tinggi atau mahal dibandingkan akad *musyarakah mutanaqisah*. Namun hal tersebut disanggah oleh Bapak Wisnu Arifin selaku *Sales Assisten* tidak setuju jika akad *musyarakah mutanaqisah* lebih cocok dibandingkan dengan akad *murabahah*. Karena pada saat ini per periode Juli BNI Griya iB Hasanah sedang ada promosi dengan margin rendah selama dua tahun. Walaupun pada kenyataannya jika dengan margin normal dan jika dibandingkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* memang lebih mahal akad *murabahah*. Itu disebabkan karena bank lebih mempertimbangkan harga rumah 15 tahun yang akan datang. Sedangkan sewa dari akad *musyarakah mutanaqisah* akan direview setiap 2 tahun sekali. Dan juga jika dilihat dari prosedur akad *musyarakah mutanaqisah* lebih rumit jika dibandingkan dengan akad *murabahah*. Jika kecocokan dan ketidakcocokan mengenai *murabahah* itu tergantung bagaimana bank syariah menerapkan margin dan bagaimana kemampuan nasabah dalam menyesuaikan kondisi keuangan dengan akad yang akan dipilih untuk pembiayaan BNI Griya iB Hasanah.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa:

5. Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah 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. Terdapat setidaknya enam tahapan dalam mekanisme pembiayaan BNI Griya iB Hasanah dengan akad *murabahah* mulai dari negosiasi harga antara bank dan nasabah sampai dengan nasabah memberikan angsuran setiap bulannya. Karena bank menjual kembali rumah tersebut dengan menunjukkan harga beli ditambah margin keuntungan bank. Sedangkan terdapat tiga risiko bagi bank yaitu risiko pasar, risiko kredit, dan risiko kepemilikan.

6. Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* 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 menjadi milik nasabah ketika nasabah melunasi porsi kepemilikan bank. Terdapat setidaknya tujuh tahapan dalam mekanisme pembiayaan BNI Griya iB Hasanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* mulai dari negosiasi harga antara bank dan nasabah sampai dengan nasabah memberikan angsuran ditambah sewa setiap bulannya. Sedangkan terdapat empat risiko yang timbul yaitu risiko kepemilikan, risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko regulasi.
7. Perbandingan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* dilihat dari keunggulan/kelemahan dengan metode analisis AHP bahwa dalam menentukan akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* dapat dijadikan alternatif pilihan yang cukup baik dibandingkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan bobot nilai 0,641 dan *Inconsistency* 0,07. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa akad *murabahah* dinilai lebih cocok dalam pembiayaan KPR walaupun dengan harga yang dirasakan lebih tinggi atau mahal dibandingkan akad *musyarakah mutanaqisah*. Hal ini pun membuktikan bahwa dugaan yang dikatakan Agustianto dalam seminar nasional kurang tepat, karena pada saat ini per periode Juli BNI Griya iB Hasanah sedang ada promosi dengan margin rendah selama dua tahun. Walaupun pada kenyataannya jika dengan margin normal dan jika dibandingkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* memang lebih mahal akad *murabahah*. Itu disebabkan karena bank lebih mempertimbangkan harga rumah 15 tahun yang akan datang. Sedangkan sewa dari akad *musyarakah mutanaqisah* akan direview setiap 2 tahun sekali. Dan juga jika dilihat dari prosedur akad *musyarakah mutanaqisah* lebih rumit jika dibandingkan dengan akad *murabahah*.

Daftar Pustaka

- Al Arif, M. Nur Riant. (2012). *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- Ascarya. (2013). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bank Negara Indonesia Syariah, BNI Syariah iB Hasanah, Retrieved Juli 23, 2018, from <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah>
- Budihardjo, Eko. (2015). *Kota dan Lingkungan: Pendekatan Baru Masyarakat Berwawasan Ekologi*. Jakarta: Pustaka LP3ES.
- Dewi, Gemala. (2015). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Dwitama, Ikhsan. (2008). Studi Penerapan Akad Musyarakah mutanaqisah Pada KPR Muamalat iB Kongsu Bank Muamalat, Skripsi.
- Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Iqtishad Consulting, Training & Workshop Penerapan Pembiayaan Musyarakah mutanaqisah pada Produk Bank, Retrieved Juli 23, 2018, from <https://www.iqtishadconsulting.com/workshop/training-workshop-penerapan-pembiayaan-musyarakah-mutanaqishah-mmq-pada-11-produk-bank-18-19-jakarta-2017-di-jakarta>
- Rifai, Ahmad. (2017). *Metode Penelitian Muamalah*. Bogor: Pustaka Amma Amalia.