



Implementasi Pembiayaan KPR iB Hijrah dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus pada Bank Muamalat KCP Rancaekek)

Adila Permatasari^{1*}, Dudang Gojali²

¹⁻² Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia

*Penulis Korespondensi: dilapermata1412@gmail.com

Abstract. *Islamic banking plays a crucial role in providing financing in accordance with Islamic principles, including through the Home Ownership Credit (KPR) product. This study aims to analyze the implementation of the Murabahah and Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) contracts in the iB Hijrah KPR financing product at Bank Muamalat KCP Rancaekek. The Murabahah contract is implemented through a sale and purchase mechanism, where the bank purchases the house the customer needs and resells it with an agreed profit margin, thus providing price certainty and a simple process. Meanwhile, the MMQ contract is based on a partnership between the bank and the customer with a concept of joint ownership that gradually decreases, thus creating flexibility and a more balanced risk sharing. This study uses a qualitative descriptive approach with data collection techniques through literature studies, interviews, and observations. The results of the analysis show that the majority of customers prefer the Murabahah contract due to its simplicity, although in the long term, MMQ is seen as more economical and fair. Thus, both contracts are equally relevant to support Sharia-based home ownership. This research is expected to contribute to Islamic banking in improving service quality, strengthening Islamic financial literacy, and encouraging innovation in competitive and sustainable financing products.*

Keywords: *Murabahah, Musyarakah Mutanaqishah, Mortgage Financing, Islamic Banks, iB Hijrah*

Abstrak. Perbankan syariah memiliki peran penting dalam menyediakan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip Islam, salah satunya melalui produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Rancaekek. Akad Murabahah dilaksanakan dengan mekanisme jual beli, di mana bank membeli rumah yang dibutuhkan nasabah dan menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang telah disepakati, sehingga memberikan kepastian harga dan proses yang sederhana. Sementara itu, akad MMQ didasarkan pada kemitraan antara bank dan nasabah dengan konsep kepemilikan bersama yang berkurang secara bertahap, sehingga menciptakan fleksibilitas dan pembagian risiko yang lebih seimbang. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi literatur, wawancara, dan observasi. Hasil analisis menunjukkan bahwa mayoritas nasabah lebih memilih akad Murabahah karena kesederhanaannya, meskipun dari sisi jangka panjang MMQ dipandang lebih ekonomis dan adil. Dengan demikian, kedua akad ini sama-sama relevan untuk mendukung kepemilikan rumah berbasis syariah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perbankan syariah dalam meningkatkan kualitas layanan, memperkuat literasi keuangan syariah, serta mendorong inovasi produk pembiayaan yang kompetitif dan berkelanjutan.

Kata kunci: Murabahah, Musyarakah Mutanaqishah, Pembiayaan KPR, Bank Syariah, iB Hijrah

1. LATAR BELAKANG

Perbankan syariah memiliki peran penting dalam mendukung kebutuhan pembiayaan masyarakat yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu produk unggulan dalam perbankan syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan ini umumnya menggunakan akad-akad syariah seperti murabahah dan musyarakah mutanaqishah, yang dirancang untuk memberikan solusi keuangan sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Akad murabahah adalah salah satu akad pembiayaan yang paling sering digunakan karena kesederhanaannya. Dalam akad ini, bank membeli rumah yang diinginkan nasabah dan menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya (Ascarya,

2012). Sementara itu, musyarakah mutanaqishah (MMQ) menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel dengan konsep kepemilikan bersama antara bank dan nasabah, di mana porsi kepemilikan bank berkurang secara bertahap hingga rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah (Nasional, 2008).

Bank Muamalat, sebagai salah satu pelopor perbankan syariah di Indonesia, telah mengimplementasikan kedua akad tersebut dalam produk pembiayaan kepemilikan rumahnya. Bank Muamalat KCP Rancaekek, secara khusus, menjadi salah satu cabang yang aktif menawarkan pembiayaan ini kepada masyarakat setempat. Namun, keberhasilan penerapan akad murabahah dan MMQ tidak terlepas dari tantangan, seperti literasi keuangan nasabah, kepatuhan terhadap prinsip syariah, dan efektivitas pengelolaan risiko.

2. KAJIAN TEORITIS

Pengertian dan Tujuan Perbankan Syariah

Perbankan syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, khususnya di bidang muamalah (Chapra, 2000). Berbeda dengan perbankan konvensional yang menggunakan sistem bunga, perbankan syariah menggunakan akad-akad berbasis Syariah, seperti jual beli, bagi hasil, dan sewa guna usaha. Sistem ini menekankan nilai-nilai keadilan, transparansi, dan kemitraan antara bank dan nasabahnya. Dengan demikian, bank syariah tidak hanya berfungsi sebagai perantara keuangan, tetapi juga sebagai sarana menjaga keberkahan dan memastikan transaksi yang dilakukan sesuai dengan syariat Islam.

Tujuan perbankan syariah bukan semata-mata mencari keuntungan, tetapi juga mengutamakan kesejahteraan masyarakat. Hal ini tercermin dalam upaya menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya ke sektor-sektor produktif dan halal untuk meningkatkan kesejahteraan sosial ekonomi (Usman, 2012). Lebih lanjut, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, perbankan syariah bertujuan untuk mendukung pembangunan nasional dengan menjunjung tinggi prinsip keadilan, kebersamaan, dan pemerataan. Dengan adanya perbankan syariah diharapkan akan tercipta sistem keuangan yang sehat, transparan dan mampu memberikan kontribusi nyata bagi pemerataan pertumbuhan ekonomi.

Akad

Secara etimologis, akad berarti ikatan antara dua hal, baik yang nyata maupun yang nyata, yang dapat terjadi secara searah maupun timbal balik. Lebih spesifik, para ahli hukum Islam mendefinisikan akad sebagai kesepakatan yang terjadi melalui ijab (kesetujuan) dan qabul (penerimaan), yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan syariah dan memiliki akibat

hukum bagi objek perjanjian. Dalam konteks perbankan, akad didefinisikan sebagai perjanjian tertulis yang mengatur proses ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara bank dan pihak lain. Akad ini memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, yang disusun berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Akad Murabahah

Akad Murabahah adalah menjual barang sesuai dengan harga pembelian dengan menambahkan keuntungan tertentu. Pembiayaan murabahah merupakan salah satu metode yang banyak diterapkan dalam praktik muamalat dan ekonomi Islam kontemporer. Sebagai salah satu skema pembiayaan yang populer di lembaga keuangan syariah, murabahah menjadi bagian penting dari operasional perbankan syariah. Murabahah sendiri adalah akad jual beli di mana harga jual ditentukan berdasarkan biaya perolehan barang yang ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya (Antonio, 2001). Dalam mekanisme ini, penjual wajib mengungkapkan secara transparan biaya perolehan barang kepada pembeli.

Dalam konteks lembaga keuangan syariah, pembiayaan murabahah dilakukan dengan cara lembaga keuangan membeli barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati. Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu yang ditentukan. Skema ini memberikan solusi yang sesuai dengan prinsip syariah untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan umat. Murabahah termasuk dalam kategori Natural Certainty Contract (NCC), karena tingkat keuntungan (margin) sudah ditentukan sejak awal sesuai kesepakatan.

Akad Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah merupakan pengembangan dari akad musyarakah, suatu bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih. Akar kata musyarakah berasal dari kata syirkah, yang berarti kerja sama atau kemitraan. Istilah mutanaqishah berarti berkurang secara bertahap. Musyarakah Mutanaqishah, atau kemitraan yang semakin berkurang, adalah suatu bentuk kemitraan untuk memiliki aset tertentu, di mana satu pihak secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya, sementara pihak lain meningkatkannya (Asyiqin, 2024). Proses ini berlanjut hingga salah satu pihak memperoleh kepemilikan penuh atas aset tersebut, sehingga Kerjasama berakhir.

Landasan Hukum

Murabahah

Murabahah adalah salah satu bentuk transaksi jual beli yang diizinkan dalam syariat Islam dan merupakan bagian dari praktik muamalah tijariah (interaksi bisnis) (Umar, 2000). pada transaksi murabahah adalah berasal dari Q.S. Al-Baqarah [2]:275, yang berbunyi,

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”

Dasar hukum dari musyarakah mutanaqishah dapat dijadikan rujukan berdasarkan prinsip-prinsip yang mendasari akad syirkah dan ijarah, karena musyarakah mutanaqishah merupakan gabungan dari kedua akad tersebut. yaitu: Al-Qur‘an Surat Shad, 38 ayat 24

بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya: “Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.”

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk menganalisis penerapan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Rancaekek. Data dikumpulkan melalui studi literatur, wawancara dengan staf Bank Muamalat, dan observasi terhadap proses pelaksanaan pembiayaan di cabang tersebut. Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi mekanisme operasional, kelebihan, dan kekurangan masing-masing akad, serta mengevaluasi efektivitas penerapan kedua akad ini dalam mendukung kebutuhan pembiayaan masyarakat. Validasi data dilakukan dengan triangulasi melalui perbandingan antara data hasil wawancara, dokumentasi, dan pengamatan langsung.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat cabang Rancaekek menunjukkan kelebihan dan kekurangan masing-masing. Akad Murabahah memberikan kepastian harga karena bank membeli rumah yang diinginkan nasabah sejak awal dan kemudian menjualnya kembali dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati (Abdullah, 2022). Prosesnya sederhana dan mudah dipahami nasabah, tetapi kekurangannya antara lain kurangnya fleksibilitas dan kecenderungan suku bunga KPR yang lebih tinggi. Setelah akad ditandatangani, kepemilikan rumah langsung beralih kepada nasabah meskipun cicilan belum lunas, sehingga risiko sepenuhnya berada di pundak nasabah.

Sementara itu, akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dilaksanakan dengan konsep kepemilikan bersama antara bank dan nasabah (Syariah, 2000). Bank menyediakan porsi pembiayaan yang lebih besar, sementara nasabah menyediakan sebagian modal awal. Kepemilikan bank atas aset berkurang secara bertahap seiring dengan pembayaran angsuran nasabah, yang terdiri dari ujah (sewa) atas porsi bank dan pembelian porsi kepemilikan. Keunggulan akad ini adalah fleksibilitas, keterlibatan nasabah dalam kepemilikan aset, dan pembagian risiko yang lebih seimbang, meskipun mekanismenya lebih kompleks dan biaya sewa dapat berubah sesuai kesepakatan.

Berdasarkan analisis, kedua akad tersebut didasarkan pada prinsip-prinsip Syariah, yang menghindari riba (riba), gharar (gharar), dan maysir (risiko taruhan) (Kahf, 2007). Murabahah lebih disukai nasabah karena kesederhanaannya dan kepastian harga. Namun, dari perspektif jangka panjang, MMQ dianggap lebih adil dan ekonomis karena memungkinkan pembagian risiko yang seimbang antara bank dan nasabah. Oleh karena itu,

penerapan kedua akad ini dapat menjadi alternatif pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip Syariah. Ke depannya, Bank Muamalat diharapkan dapat meningkatkan literasi masyarakat dan memperkenalkan inovasi produk untuk semakin memperluas penggunaan MMQ.

5. KESIMPULAN

Penerapan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah di Bank Muamalat KCP Rancaekek menunjukkan keberhasilan dalam memberikan solusi pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Akad Murabahah lebih banyak diminati oleh nasabah karena kesederhanaannya, kepastian harga, dan kemudahan proses, meskipun menawarkan risiko yang lebih tinggi bagi bank. Di sisi lain, akad MMQ memberikan fleksibilitas lebih besar, pembagian risiko yang seimbang, dan potensi penghematan jangka panjang, meskipun prosesnya lebih kompleks.

Kedua akad ini memiliki kontribusi signifikan dalam mendukung kepemilikan rumah dengan prinsip syariah, namun pilihan terbaik tergantung pada kebutuhan dan preferensi nasabah. Untuk ke depannya, Bank Muamalat diharapkan dapat terus meningkatkan literasi keuangan syariah masyarakat, memperbaiki proses administrasi, serta menyediakan solusi pembiayaan yang lebih inovatif dan kompetitif.

DAFTAR REFERENSI

- Abdullah, A. (2022). Comparative analysis of murabahah and musyarakah mutanaqishah contract in Islamic home financing ownership at Islamic bank: Case in BTN Syariah Surakarta. *Nusantara Islamic Economic Journal*, 1(2), 226–232. <https://doi.org/10.34001/nuiej.v1i2.260>
- Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah. (2013). *Ensklikopedia hadits 8: Sunan Ibnu Majah* (S. Zuhri, Trans.). Almahira.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank syariah: Dari teori ke praktik*. Gema Insani.
- Ascarya. (2012). *Akad dan produk bank syariah*. Rajawali Pers.
- Asyiqin, I. Z., & Alfurqon, F. F. (2024). Musyarakah mutanaqishah: Strengthening Islamic financing in Indonesia and addressing murabahah vulnerabilities. *Jurnal Manajemen Hukum*, 31(1). <https://doi.org/10.18196/jmh.v31i1.20897>
- Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah*. DSN-MUI.

- Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia. (2008). Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqishah. DSN-MUI.
- Fitri, A. (2019). Implementasi akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan pemilikan rumah pada perbankan syariah (Studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia).
- Hammam, S. D., & Bahri, E. S. (2025). Comparison of murabahah and musyarakah models in home ownership financing. *ITQAN: Journal of Islamic Economics, Management, and Finance*, 4(1). <https://doi.org/10.57053/itqan.v4i1.56>
- Irma Devita P., & Suswinarno. (2011). Akad syariah. Mizan.
- Kahf, M. (2007). Islamic banks and economic development. In K. Hassan & M. Lewis (Eds.), *Handbook of Islamic banking* (pp. 277–289). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781847205414.00028>
- Muhammad Umar Chapra. (2000). Sistem moneter Islam. Gema Insani.
- Muhammad, M. M., et al. (2025). Musyarakah mutanaqishah (Diminishing...). *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 6(1).
- Muhammad. (2002). Manajemen pembiayaan bank syariah. Akademi Manajemen YKPN.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2015a). Surat Edaran OJK No.36/SEOJK.03/2015 tentang produk dan aktivitas bank umum syariah dan unit usaha syariah. OJK.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2015b). Peraturan OJK No.24/POJK.03/2015 tentang produk dan aktivitas bank syariah dan UUS. OJK.
- Sjahdeni, S. R. (2014). Perbankan syari'ah: Produk-produk dan aspek hukumnya. Kencana.
- Usman, R. (2012). Aspek hukum perbankan syari'ah di Indonesia. Sinar Grafika.