

Studi Komparatif: Problematika Pembiayaan KPR Pada Akad Murabahah Bil Wakalah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah

Hilwa Fitri Millenia¹, Anita Mauliyanti², Arfarizan³

^{1,2} Prodi Ekonomi Syariah STAI Baturaja

³ Universitas Ibn Chaldun Jakarta

Email: hilwafitri01@gmail.com, amauliyanti90@gmail.com, arfarizan04@gmail.com

Article	Abstract
<p>Keywords: Murabahah bil Wakalah, Musyarakah Mutanaqisah, Mortgage Financing, Islamic Banks</p> <p>Article History Received: Feb. 03, 2026; Reviewed: Feb. 07, 2026; Accepted: Feb 08, 2026; Published: Feb 13, 2026;</p>	<p><i>The goal of this research to determine the comparison of the implementation of murabahah bil wakalah and musyarakah mutanaqisah contracts in mortgage financing products at Islamic banks. Especially in responding to the existence of three issues attached to the implementation of the contract (sharia issues, legal issues, and operational issues). In its development, these two products underwent modifications with the addition of contracts so that they were considered to deviate from the original contract concept. The research method used is descriptive qualitative method with inductive analysis approach. The analysis is based on the DSN-MUI Fatwa regarding murabahah bil wakalah and musyarakah mutanaqishah, the Law of the Republic of Indonesia Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking and other related regulations, and the Murabahah bil Wakalah and Musyarakah Muanaqisah Agreements. The result of the research is that the murabahah financing contract by including the wakalah contract can reduce the substance and shariah of the murabahah because it contradicts the DSN Fatwa Number 04/DSN-MUI/IV/2000, as well as musyarakah mutanaqisah based on shariah compliance in the DSN Fatwa No.73/DSN-MUI/ XI/2008 found a discrepancy in sharia.</i></p>
	Abstrak
<p>Kata Kunci Murabahah bil Wakalah, Musyarakah Mutanaqisah, Pembiayaan KPR, Bank Syariah</p>	<p>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengimplementasian akad murabahah bil wakalah dan musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan KPR pada bank syariah. Terutama dalam menanggapi keberadaan tiga isu yang melekat pada implementasi akad (isu syariah, isu legal, dan isu operasional). Pada perkembangannya, kedua produk ini mengalami modifikasi dengan adanya penambahan akad sehingga dinilai menyimpang dari konsep akad asalnya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan analisis induktif. Analisis didasarkan pada Fatwa DSN-MUI mengenai murabahah bil wakalah dan musyarakah mutanaqishah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah serta peraturan-peraturan yang terkait lainnya, dan Surat Kontrak Perjanjian Akad Murabahah bil Wakalah dan Musyarakah Mutanaqisah. Hasil penelitian adalah akad pembiayaan murabahah dengan menyertakan akad wakalah dapat mengurangi substansi dan kesyariahan murabahah karena bertentangan dengan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, begitupula dengan musyarakah</p>

mutanaqisah berdasarkan syariah compliance pada Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 ditemukan adanya ketidaksesuaian pada syariah



Copyright ©2026 by Hilwa Fitri Mellenia, et.al; This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

PENDAHULUAN

Perbankan syariah berperan sebagai lembaga pembiayaan yang berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (margin) ataupun bagi hasil (profit sharing). Produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah juga didasarkan pada konsep syariah. Produk pada pembiayaan syariah memiliki tiga jenis produk, yaitu: Musyarakah, Mudharabah, dan Murabahah (Antonio, 2011). Sebagai lembaga intermediary keuangan, bank syariah memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang menggunakan prinsip wadī'ah yad al-dhamānah (titipan), dan Mudharahah (investasi bagi hasil). Kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam berbagai bentuk skema pembiayaan, seperti skema jual beli/al-bai' (murabahah, salam, dan istishna), sewa (ijarah), dan bagi hasil (musyarakah dan mudharabah), serta produk pelengkap, yakni fee based service, seperti hiwālah (alih utang piutang), rahn (gadai), qardh (utang piutang), wakalah (perwakilan, agency), kafalah (garansi bank).

Kegiatan usaha perbankan syariah dalam melakukan penyaluran dana kepada nasabah melalui prinsip jual beli (bai) adalah murabahah. Pembiayaan murabahah merupakan produk yang berdasarkan jual beli secara angsuran dengan mendapatkan margin keuntungan. Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 murabahah didefinisikan sebagai kegiatan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba/keuntungan. Apabila transaksi murabahah dilakukan maka terjadi peralihan atau perpindahan kepemilikan hak atas suatu barang atau benda dari bank (*Bank*) kepada nasabah (*Nasabah*). Murabahah memang merupakan akad yang sudah diketahui oleh banyak orang, akan tetapi berbeda pada praktiknya di lapangan yang dianggap masih belum sesuai pada ketentuan dan prinsip syariah (Anugrah, Y. D. Y., & Laila, M, 2020)

Produk pembiayaan murabahah menuai berbagai kritik pada praktiknya yang telah mengalami modifikasi yang dianggap menyimpang dari konsep dasar fatwa DSN-MUI tentang Murabahah dalam Fatwa DSN-MUI No. 04 Thn 2000 dan Fatwa DSN-MUI No. 111 Thn 2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah. Produk pembiayaan dimodifikasi dengan menyertakan akad wakalah didalamnya. Kombinasi akad yang dilakukan oleh Bank Syariah menunjukkan adanya kejanggalan dalam proses penyertaan wakalah, sehingga yang menjadi permasalahan adalah konsep wakalah yang digunakan bank syariah dalam proses pembelian barang di mana pihak nasabah sendiri yang berperan sebagai wakil dari bank turun langsung untuk membeli barang kepada pihak ketiga selaku penjual barang. Pada proses ini bank melimpahkan kuasa pembelian barang kepada nasabah dengan menggunakan akad wakalah.

Berdasarkan fatwa DSN-MUI pada esensinya pihak penjual yaitu bank harus memiliki terlebih dahulu barang (objek yang dijual). Adanya penggabungan dua akad menjadi satu akad di mana bank syariah menggunakan akad wakalah untuk

mewakillikan pembelian barang kepada nasabah sendiri yang menyebabkan bank dianggap tidak memiliki barang tersebut sehingga menyimpang dari konsep murabahah yang sesungguhnya. Problematika tersebut juga terjadi pada praktek pembiayaan KPR. Murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR dapat terjadi ketika seorang nasabah ingin melakukan pembiayaan rumah. Pada akad murabahah, pihak bank bersama dengan nasabah mencari dan mensurvei rumah dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah. Akan tetapi, lain halnya dengan akad Murabahah bil Wakalah di mana pihak nasabah dapat melakukan pencarian rumah yang diinginkan tanpa harus didampingi oleh pihak bank. Sedangkan pada prinsip murabahah bank mempunyai kedudukan sebagai pembeli dan penjual. Pada kasus di mana bank langsung memberikan dana dan kekuasaan kepada nasabah untuk melakukan pembelian rumah seakan sudah berkedudukan sebagai penjual padahal bank sendiri belum memiliki rumah tersebut. Oleh karena itu, adanya ketidaksesuaian pada akad murabahah bil wakalah untuk pembiayaan KPR. Walaupun demikian, pembiayaan murabahah masih lebih unggul dari produk perbankan lainnya dalam menarik perhatian masyarakat. Secara nasional, perbankan syariah di Indonesia saat ini menggunakan akad murabahah sebagai salah satu produk utama pembiayaannya (Ikhwan et al., 2025).

Berbeda dengan murabahah bil wakalah, musyarakah mutanaqishah adalah syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Bank syariah dan nasabah menyertakan modal atau dana, kemudian nasabah akan membayar dengan cara mengangsur sejumlah dengan modal/dana yang dimiliki bank syariah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang sesuai dengan besarnya angsuran, selain itu nasabah juga harus membayar sejumlah sewa atas aset tersebut. Sistemnya dapat dicontohkan misal dari pihak bank mengeluarkan modal 80% dan nasabah 20%. Akad musyarakah mutanaqishah juga berbeda dalam hal kepemilikan yang masih menjadi hak milik bersama. Nasabah dapat menjadi pemilik sepenuhnya jika melunasi hutang tersebut dengan waktu yang telah disepakati kedua belah pihak tanpa harus dibebani bunga. Sebagai ganti pembayaran bunga, nasabah perlu membayar sewa rumah tersebut kepada bank sesuai dengan harga pasar. Pembayaran sewa dilakukan agar kepemilikan bank syariah sebesar 80% tersebut menjadi 100% milik nasabah. Pada akhirnya nasabah akan menjadi pemilik seutuhnya dari rumah tersebut dan bank tidak lagi memiliki kepemilikan atas rumah. Itulah yang disebut dengan decreasing participation atau musyarakah mutanaqishah dari pihak bank (Husein, 2019).

Islam melarang barang yang dijadikan objek transaksi menjadi agunan atas berjalannya kesepakatan bersama. Musyarakah mutanaqishah menjadikan objeknya sebagai agunan/jaminan sehingga dapat dikatakan objek sewa belum tangible ketika akad. Selain bersyirkah dalam pembangunan rumah, bank dan nasabah juga menyepakati adanya ijarah dan jual beli, padahal properti yang dijadikan akad belum ada. Biaya maintenance dan asuransi aset yang juga sepenuhnya dibebankan kepada pihak nasabah semakin menguatkan dugaan akan tidak tepatnya implementasi dari akad musyarakah mutanaqishah pada perbankan syariah di Indonesia. Kerjasama dalam kepemilikan properti seharusnya menjadi tanggungan bersama. Biaya maintenance bisa dibebankan kepada nasabah penyewa, tapi asuransi haruslah ditanggung bersama. Adanya pembayaran sewa rumah dengan alasan sebagai

pengganti pembayaran bunga sama saja dengan bunga atas uang yang dihutang sehingga tidak ada bedanya dengan bank konvensional (Basyariah, 2018).

Penelitian ini akan berfokus pada tiga isu, yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional untuk mendapatkan fakta dan gambaran yang jelas. Sehingga berdasarkan uraian yang telah disebutkan diatas, penulis tertarik untuk membahas dan meneliti tentang peraturan dan ketentuan hukum Islam yang ada untuk menghadapi persoalan akad murabahah bil wakalah dan musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR dengan judul, "Studi Komparatif: Problematika Pembiayaan KPR pada Akad Murabahah bil Wakalah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah".

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Sugiyono (2018: 86) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif deskriptif adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel lain. Sehingga dapat disimpulkan penelitian hanya ingin mengetahui bagaimana keadaan variabel itu sendiri tanpa ada pengaruh atau hubungan terhadap variabel lain. Data pada penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan metode dokumentasi, yaitu mempelajari dokumen yang berkaitan dengan seluruh data yang diperlukan dalam penelitian. Jenis data yang digunakan berupa data sekunder. Pada penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah literatur, artikel, dan jurnal dari berbagai sumber tentang ketentuan fatwa syariah, standar syariah, peraturan perundang-undangan, standar operasional dan praktik di bank syariah, serta hasil riset atau publikasi yang relevan.

Metode analisis data menggunakan pendekatan induktif dengan analisis terhadap tiga isu, yaitu isu syariah, isu legal dan isu operasional pada penerapan akad murabahah bil wakalah dan musyarakah mutanaqisah berdasarkan pada Fatwa DSN-MUI Nomor 04 Tahun 2000 tentang murabahah dan Fatwa DSN-MUI Nomor 73 Tahun 2008 tentang musyarakah mutanaqisah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah serta peraturan-peraturan yang terkait lainnya, dan surat perjanjian kontrak murabahah, dan musyarakah mutanaqisah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Murabahah bil Wakalah

a. Analisa Isu Syariah Murabahah bil Wakalah

Akad pembiayaan murabahah bil wakalah dapat dikatakan syariah apabila melakukan akad wakalah terlebih dahulu sebelum melakukan akad murabahah karena pada prinsipnya akad pembiayaan murabahah adalah akad jual beli yang memindahkan hak milik untuk mendapatkan bayaran sebagai gantinya dengan syarat benda yang dijadikan objek jual beli sudah menjadi milik atau sudah berada di tangan penjual. Namun pada prakteknya, pihak bank biasanya seringkali mendahulukan akad murabahah, baru kemudian melaksanakan akad wakalah. Bagaimana dapat dikatakan barang telah menjadi milik bank jika pemberian dana pembelian barang saja dilakukan setelah akad pembiayaan murabahah ditandatangani. Sehingga dapat dilihat bahwasannya bank seolah-olah tidak ingin direpotkan dengan proses nasabah mendapatkan barang yang dibutuhkan dan bank langsung memberikan dana kepada nasabah tanpa adanya proses pengawasan terhadap dana tersebut. Sehingga bisa

dikatakan bahwa kondisi tersebut tidak jauh berbeda dengan bank konvensional di mana bank konvensional juga hanya mengetahui proses penyerahan dana tanpa adanya pengawasan terhadap pihak nasabah.

Praktik yang demikian tentu tidak sesuai dengan ketentuan pertama butir 9 Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yaitu: "Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank". Sangat jelas dikatakan jika objek yang diperjualbelikan harus menjadi milik pihak penjual atau pihak bank. Sehingga apabila praktik pembiayaan murabahah bil wakalah masih terus berlangsung dengan cara tersebut dan tidak ada perubahan sama sekali, maka akan tergolong jual beli gharar dan fasid bahkan tidak ada bedanya dengan pemberian kredit di lembaga perbankan konvensional. Penejelasan dalam hadist Riwayat Muslim dari Abu Hurairah ra berkata bahwa "Rasullah SAW melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli gharar (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya)". (HR.Muslim). (Muhammad,1992). Penjelasan dari hadits tersebut adalah tidak diperbolehkan bank dan nasabah melakukan penjualan secara bersama-sama apabila barang tersebut belum dimiliki oleh Bank.

Penyertaan wakalah di dalam akad pembiayaan murabahah dengan praktik demikian sebenarnya telah mengurangi substansi daripada murabahah itu sendiri dengan tidak adanya transfer of ownership secara nyata. Menurut Meilano & Harahap (2018) ketentuan standar tentang wakalah disebutkan bahwa kepemilikan atas barang berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah sebagai wakil bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati lebih lanjut dalam perjanjian. Untuk mengatasi hal tersebut, rumah sebagai objek pembiayaan murabahah harus dimiliki oleh bank terlebih dahulu, yaitu adanya kepemilikan secara prinsip melalui mekanisme transfer dana dari bank ke developer pemilik rumah. Setelah itu, bank diperbolehkan melakukan pemberian kuasa kepada nasabah melalui akad wakalah untuk membeli dan menerima rumah secara langsung dari penyedia. Kepemilikan atas rumah berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah sebagai wakil bank. Kepemilikan oleh nasabah diakui setelah bank menyerahkan rumah sebagai objek pembiayaan kepada nasabah setelah para pihak menyepakati kontrak murabahah.

b. Analisa Isu Legal Murabahah bil Wakalah

Biaya rescheduling pada akad pembiayaan murabahah bil wakalah bagi nasabah yang tidak mampu bayar dianggap sebagai bentuk riba akibat pembebanan biaya tambahan atas kompensasi pertambahan waktu. Berdasarkan lampiran IV Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, adanya mark up keuntungan yang didasarkan pada pembiayaan secara non tunai dianggap sebagai konsep value of time yang bertentangan dengan nilai syariah dan rescheduling atau roll over pada nasabah yang tidak mampu bayar dianggap sebagai bentuk riba yang juga bertentangan dengan prinsip syariah.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan ulang tagihan Murabahah terdapat syarat-syarat nasabah penjadwalan ulang yang harus terpenuhi: a) Tidak menambah jumlah utang yang tersisa, b) Pembebanan biaya dalam proses rescheduling adalah biaya riil, dan c) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan pada kesepakatan kedua belah

pihak.

Berdasarkan persyaratan yang disebutkan Fatwa DSN-MUI tersebut, tidak adanya biaya rescheduling pembiayaan. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali yaitu biaya riil adalah biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat. Standar biaya rescheduling yang tidak ditetapkan membuka celah penentuan biaya yang tidak riil atau pendapatan yang di cover dengan label biaya, dan dapat dikategorikan sebagai riba. Bank membebaskan nasabah dengan beragam biaya dalam penjadwalan kembali sehingga angsuran nasabah semakin tinggi. Penambahan biaya yang dilarang adalah biaya yang mengarah pada keuntungan bank seperti denda karena keterlambatan dan biaya penambahan pembayaran akibat dari penangguhan pembayaran hutang murabahah. Penambahan denda keterlambatan tersebut tidak dibenarkan dalam hukum Islam karena termasuk riba.

Masalah biaya penjadwalan kembali, Dewan Pengawas Syariah (DPS) terbagi dalam dua kelompok, yaitu "pihak yang membolehkan" dan "pihak yang mengharamkan". Sebagian kelompok DPS yang membolehkan biaya tersebut dengan alasan bank harus memberikan kembali kesempatan atau keuntungan kepada deposan tabungan dengan memberikan hukuman untuk masyarakat awam agar tidak melakukan hal yang serupa, dan bank dapat menggunakan uang deposan dalam beroperasi. Sedangkan, sebagian DPS yang lain, menggunakan alasan bahwa nasabah yang gagal membayar pada waktu yang telah disetujui perlu membayar sejumlah uang kepada kegiatan amal dan bank tidak dibolehkannya mendapat bagian sedikitpun dari uang denda tersebut (Maulidizen & Mohamad, 2017). Dikarenakan uang denda tersebut bukan bentuk ganti rugi untuk pembiayaan (bank syariah) sebagai pendapatan dari biaya melepaskan hutang, tetapi semata-mata untuk tujuan kebajikan.

Adanya pluralisme hukum terkait aspek jaminan pada pembiayaan murabahah bil wakalah menyebabkan keraguan pada akad tersebut. Namun, sebenarnya kedudukan jaminan dalam pembiayaan murabahah jika ditinjau dari aspek regulasi berdasarkan ketentuan Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Murabahah Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan bahwa: "Jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang." Menurut Fatwa DSN-MUI tersebut, pada dasarnya dalam pembiayaan murabahah, jaminan merupakan hal yang dibolehkan dan bukan merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan murabahah. Adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan murabahah digunakan sebagai bentuk kepastian kepada pihak bank bahwa pihak nasabah dalam pembiayaan serius dengan pesannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kedudukan jaminan bukanlah sesuatu yang digunakan untuk mengcover atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan bukan pula hal yang harus menjadi prinsip/pokok pada pembiayaan Murabahah. Sehingga dalam hal ini pembiayaan Murabahah ada jaminan atau tanpa jaminan sudah dapat disetujui/berlaku.

Menurut Madzhab Syafi'i (syafi'iyah) dan madzhab Hambali (Hanabilah), yaitu ketika pihak yang menanggung utang tidak bisa melunasinya, maka utang tersebut dibayar dengan menggunakan harta/barang yang dijadikan jaminan atau harga hasil penjualan harta yang dijadikan jaminan tersebut. Dalam putusan Pengadilan Agama

kasus-kasus jaminan pada sengketa akad Murabahah, hakim berpendapat bahwa kedudukan jaminan dalam akad murabahah adalah kuat, seperti halnya hukum positif/konvensional, Undang-Undang Hak Tanggungan maupun Fidusia bisa diberlakukan penuh meskipun di ranah syariah, berbeda dengan mudharabah dan musyarakah. Jika murabahah, jual belinya memakai wakalah, jika tidak mengangsur maka menjadi hutang, jadi jaminannya bisa langsung dieksekusi.

Berdasarkan penjelasan tersebut, menurut ulama dan putusan pengadilan agama harta atau benda yang dijadikan jaminan jika tidak diangsur maka akan menjadi hutang dan jaminan akan langsung dieksekusi. Sedangkan pada Fatwa DSN dikatakan bahwa jaminan bukanlah suatu yang bersifat mutlak yang harus dipenuhi dalam pembiayaan murabahah, sehingga jika memang nasabah gagal bayar bukan karena disengaja tetapi karena benar-benar tidak mampu secara ekonomis maka tagihan harus di tangguhkan atau ditunda sampai nasabah mampu membayar kembali hutangnya. Namun, jika dilihat dari praktik perbankan pada pembiayaan murabahah, jaminan itu dianggap sebagai sesuatu yang penting karena bukan hanya sebagai tanda keseriusan tapi juga digunakan untuk penentuan besarnya plafond pembiayaan yang akan diberikan (Setiawan, 2022). Sehingga adanya ketidaksesuaian pada Fatwa DSN No. 4 tahun 2000.

c. **Analisa Isu Operasional Murabahah bil Wakalah**

Mekanisme penerapan pada bank syariah umumnya mendahulukan akad murabahah terlebih dahulu daripada akad wakalah. Hal ini dicantumkan pada surat kontrak murabahah pasal 2 ayat 2 & 3 tentang Prinsip pembiayaan murabahah di mana bank memberikan pembiayaan murabahah berupa dana kepada nasabah sebelum melakukan akad wakalah dengan cara mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari penyedia. Dari sini sudah terlihat ketidaksesuaiannya pada syariah. di mana kontrak murabahah ditandatangani sebelum bank mendapatkan barang yang dipesan oleh nasabah. Sehingga bisa dikatakan peran bank pada pembiayaan murabahah lebih tepat digambarkan sebagai pembiayaan bukan penjual dikarenakan bank tidak memiliki barang tersebut.

Operasional pada akad murabahah bil wakalah berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 4 tahun 2000, yaitu pada esensinya pihak penjual yaitu bank harus memiliki terlebih dahulu barang (objek yang dijual). Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 116 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menyebutkan bahwa penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri dan pembelian ini harus bebas riba.

Apabila bank masih tidak bisa berlaku sebagai penjual, maka pembelian barang akan menimbulkan unsur gharar. Menurut Jabir bin Abdillah ra bahwa apabila engkau membeli sesuatu barang maka jangan engkau menjualnya sebelum barang tersebut engkau terima dengan sempurna. (HR.Ahmad dan Muslim; Al-Muntaqa) dishahihkan oleh Syaikh Salim bin 'Ied Al Hilaly (Rusyid, 1990). Hadits ini menyatakan bahwa kita tidak boleh menjual suatu barang yang belum berada di bawah kekuasaan kita (belum diterima dari penjual).

Kondisi tersebut juga akan memunculkan resiko atas barang yang pertanggungjawabannya dilimpahkan kepada pihak nasabah atas akad wakalah dari pihak bank. Berdasarkan surat perjanjian kontrak murabahah pasal 7 nomor 7 di mana

nasabah menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal force major sejak tanggal penyerahan sampai dengan tanggal di mana bank mengkonfirmasi penerimaan atas penawaran tersebut dengan cara menandatangani dan menyerahkannya kepada nasabah. Nasabah yang bertindak sebagai wakil akan menanggung tanggung jawab atas denda ataupun sanksi terkait dengan pengiriman barang maupun kondisi barang tersebut dan jika ada kerusakan maka nasabah menyelesaikan kerugian tersebut bukan dengan bank tapi dengan pihak supplier (Nabielah, 2017).

Adanya ketidakadilan juga terjadi ketika pihak bank memberikan amanat untuk mewakili pembelian barang yang diinginkan oleh pihak nasabah, pada proses perwakilan ini tidak adanya suatu pemberian fee atau upah kepada pihak nasabah sebagai bentuk perwakilan dari bank dalam pembelian aset tersebut. Di mana tertera pada surat kontrak murabahah pasal 7 ayat 4 diktum 3, yaitu: nasabah tidak memiliki hak atau otoritas, baik secara tersirat maupun tersurat untuk meminta, menuntut, ataupun memperoleh penggantian biaya baik yang berkaitan dengan asuransi, upah, pergudangan, pengiriman atau hal-hal lainnya sehubungan dengan barang selain dari yang ditetapkan dalam harga beli yang ditentukan dalam Deklarasi Murabahah.

UU No. 21 Tahun 2008 menjelaskan terkait makna dari konsep keadilan dalam penerapan di bank syariah yaitu pasal 3: *bahwa perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat*. Sehingga pada pelaksanaan penerapan perbankan syariah mengenai hubungan antara nasabah dengan bank harus diterapkan nilai-nilai keadilan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

2. Musyarakah Mutanaqisah

a. Analisa Isu Syariah Musyarakah Mutanaqisah

Struktur produk berbasis akad mmq dibuat secara multiakad (hybrid) yang selain akad musyarakah, juga terdiri atas akad ijarah (leasing), ijarah mawsufah fi zimmah (advance/forward lease), bai al musawamah (penjualan) ataupun akad istishna (manufaktur). Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 juga menjelaskan bahwasannya akad musyarakah mutanaqisah merupakan gabungan akad syirkah dan ba'i al-murabahah. Adanya dua akad dalam satu barang atau dalam satu transaksi pada akad musyarakah mutanaqisah ini menimbulkan keraguan dari kesyariahan akad tersebut. Dikarenakan adanya perbedaan pendapat antar ulama dalam memandang masalah akad murakkabah pada penerapan musyarakah mutanaqisah. Pertama: pendapat yang membolehkan. Pendapat Imam Asyhab dari mazhab Maliki (Hithab, Tahrir al-Kalam fi Masa'il al-Iltizam, hlm. 353), pendapat Imam Ibnu Taimiyah dari Mazhab Hanbali (Ibnu Taimiyah, Majmu' al-Fatawa, 29/31), dan pendapat Imam At-Tasuli, dalam kitabnya Al-Bahjah, 2/14. Dalil pendapat pertama yaitu kaidah fikih yang berbunyi:

"Hukum asal muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang menunjukkan keharamannya"

Kedua: pendapat yang tidak memperbolehkan. Hadis yang diriwayatkan oleh Imam Tirmidzi dengan sanadnya dari Abu Hurairah bahwa ia berkata:

"Rasulullah saw. melarang dua jual beli dalam satu jual beli"

Para fuqaha sepakat untuk memegangi tuntutan hadits tersebut. Namun, ada beberapa perbedaan yaitu tentang bentuk mana yang dapat disebut bai'atani fi bai'ah (dua transaksi jual beli dalam satu jual beli) dan bentuk mana tidak dapat disebut bai'atani fi bai'ah (Rusyid, 1990).

Imam Hanafi berpendapat bahwa bai'atani fi bai'ah merupakan jual beli fasid karena harga barang tidak jelas dan adanya pergantungan serta ketidakjelasan, di mana harga barang tidak tentu apakah dibayar tunai atau kredit. Jika harga barang tersebut ditetapkan dan diterima pada salah satu pilihan, maka transaksi tersebut menjadi sah. Imam syafi'i dan Imam Hanbali juga sepakat bahwa transaksi tersebut dianggap batal karena dianggap gharar (ketidakpastian) sebab adanya ketidakjelasan di dalamnya.

Sehingga dapat disimpulkan dari beberapa perbedaan dalam pendapat para ulama terhadap masalah implementasi akad musyarakah mutanaqisah. Meskipun mayoritas ulama membolehkan penggabungan dua akad dalam satu kontrak dengan syarat masing-masing akad yang digabungkan adalah akad yang dibolekan menurut suyara', Akan tetapi akad musyarakah mutanaqisah mengarah pada posisi subhat yang menjadikan akad ini lebih kuat dihindari daripada dilaksanakan. Kondisi akad musyarakah mutanaqisah adalah pembiayaan berbasis multi akad, maka akan terjadinya ta'alluq di mana akad kedua menjadi syarat akad pertama, yaitu syirkah tidak dapat dilaksanakan jika ijarah tidak disepakati. Di kondisi ini juga adanya perbedaan pendapat antar ulama. Pertama: pendapat yang membolehkan. Hadis yang diriwayatkan oleh Tirmidzi, Ahmad, dan Abu Dawud bahwa Rasulullah saw pernah bersabda: "*Janji perdamaian itu diperbolehkan di antara sesama muslim, kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, sesama muslim itu konsisten dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*". Hadits ini bersifat umum, mencakup berbagai syarat yang bisa dilakukan, dengan syarat tidak mengganggu gugat konsep halal dan haram.

Kedua: pendapat yang tidak membolehkan. Hadis dari Abdullah bin Amru bin al-'Ash yang diriwayatkan oleh Abu Dawud, Ahmad, Tirmidzi dan Nasa'i bahwa Rasulullah saw. pernah bersabda: "*Tidak halal akad salaf (qardh) bersama akad bai', dan juga dua syarat dalam satu akad bai', dan keuntungan yang tidak kamu jamin, dan menjual apa yang tidak kamu miliki*."

Pada hadis kedua menyatakan bahwa tak boleh ada dua syarat di dalam akad bai'. Bahkan hadis yang diriwayatkan pula oleh al-Thabrani dalam *Mu'jam al-Awsath*, al-Ashbahani dalam *Musnad Abi Hanifah*, al-Hakim dalam *Ma'rifat Ulum al-Hadits*, dan Ibnu Hazm dalam *al-Muhalla*, seluruhnya berasal dari Abdullah bin Ayyub al-Qirabi dengan sanadnya dari Abu Hanifah yang menyatakan bahwa Rasulullah melarang akad bai' yang bersyarat.

Kasus pada implementasi musyarakah mutanaqisah ini adalah jual beli dalam perpindahan kepemilikan obyek syirkah tidak boleh disyaratkan dalam kontrak musyarakah. Bank menjual kepemilikan rumah kepada nasabah supaya kepemilikan rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan syarat nasabah menyewa (ijarah) rumah dari bank. Dalam transaksi jenis ini terdapat tiga pendapat di kalangan para ulama, yaitu pendapat para ulama Syafi'i, Hanafi dan juga Hanbali, menyatakan pelarangan bentuk transaksi semacam ini dengan berdasar kepada hadis tentang pelarangan adanya dua jual beli dalam satu akad. Sehingga kesepakatan jual beli juga

harus terpisah dari musyarakah. Karena sesungguhnya tidak dibolehkan satu kontrak menjadi suatu syarat untuk melakukan kontrak lainnya. Adanya perbedaan pendapat menjadikan akad musyarakah mutanaqisah mengarah pada posisi subhat yang menjadikan akad ini lebih kuat dihindari daripada dilaksanakan. Untuk mengatasi hal tersebut, dilakukan pemisahan kontrak dengan sistem pemisahan di mana akad syirkah diselesaikan terlebih dahulu baru kemudian dilanjutkan dengan akad ijarah sesuai dengan aturan yang berlaku.

b. Analisa Isu Legal Musyarakah Mutanaqisah

Produk pembiayaan musyarakah mutanaqisah jika dibandingkan pembiayaan murabahah bil wakalah lebih sedikit digunakan dalam jual beli perumahan. Perkembangan produk musyarakah mutanaqisah juga lebih lambat dikarenakan belum lengkapnya peraturan DSN dan PBI terkait substansi perjanjian perbankan syariah yang diperlukan notaris maupun bank syariah pada produk musyarakah mutanaqisah home financing.

Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 106 tentang Akuntansi Musyarakah juga menyatakan revisi peraturan terkait produk mmq sangat diperlukan terutama dalam substansi perjanjian antara perbankan syariah dengan nasabah maupun notaris terutama terkait pencatatan sertifikat kepemilikan. PSAK 106 ini mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi musyarakah, tetapi tidak mencakup pengaturan perlakuan akuntansi atas obligasi syariah (sukuk) yang menggunakan akad musyarakah. Setelah pengesahan awal di tahun 2007, PSAK 106 belum ada perubahan atau revisi apapun. Sehingga, meskipun sudah ada upaya dari pihak berwenang seperti OJK yang berupaya merumuskan standar-standar dalam operasional akad mmq, namun belum terlaksana dengan aturan baku pada perbankan syariah di Indonesia. Untuk itulah perlunya revisi peraturan terkait produk pembiayaan musyarakah mutanaqisah dalam perjanjian antara perbankan syariah dengan nasabah.

Adanya permasalahan di mana nasabah mempunyai kewajiban untuk membeli keseluruhan objek ketika terjadi event of default. Musyarakah mutanaqisah sendiri adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Aeda et al., 2022). Apabila terjadi kerugian maka harus ada bagi rugi sesuai dengan porsi modal. Sehingga adanya kewajiban nasabah untuk membeli keseluruhan objek ketika terjadi event of default telah menyimpang dari prinsip profit loss sharing musyarakah yang menjadikan akad syirkah tidak sesuai dengan substansi kesepakatan yang ada. Pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya kerugian kepada nasabah jelas telah menyimpang, karena tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.73/DSNMUI/XI/2008, yaitu biaya perolehan asset musyarakah mutanaqishah menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

c. Analisa Isu Operasional Musyarakah Mutanaqisah

Surat kontrak musyarakah mutanaqisah pasal 3 ayat 7 tentang penerapan prinsip musyarakah mutanaqishah di mana obyek pembiayaan disewakan (ijarah) oleh bank kepada nasabah dan nasabah wajib melakukan pembayaran imbalan sewa (ujrah)

kepada para pihak sesuai kesepakatan. Implementasi pada akad musyarakah mutanaqisah ketika bank dan nasabah berjanji untuk melakukan kerjasama pembiayaan kepemilikan rumah melalui skema pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), maka pada saat yang sama mereka juga menyepakati adanya ijarah dan jual beli, padahal properti yang dijadikan akad belum ada. Disinilah terdapat celah ketidaksesuaian dikarenakan properti belum menjadi milik dari bank maupun nasabah namun sudah dimasukkan ke dalam transaksi. Hadis riwayat Abu Dawud Rasullullah SAW bersabda: "Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu."

Pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah jelas telah menyimpang, karena semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul seharusnya menjadi tanggungan bersama. Hal ini dinyatakan pada pasal 5 ayat 3 diktum 2 di mana dikatakan bahwa bank tidak berkewajiban membayar ataupun membiayai kenaikan harga/nilai objek mmq dan hal ini bertentangan dengan Fatwa DSN MUI No.73/DSNMUI/XI/2008, yaitu biaya perolehan asset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Surat kontrak pasal 10 tentang penguasaan dan penjualan objek mmq ayat 2 diktum 4 juga dikatakan bahwa objek musyarakah maupun objek mmq yang dijadikan agunan akan langsung dieksekusi jika nasabah tidak sanggup membayar semua kewajiban. Islam melarang barang yang dijadikan obyek transaksi menjadi agunan/jaminan atas berjalannya kesepakatan Bersama karena dikhawatirkan sebelum berakhirnya pembayaran angsuran dan sewa, pihak nasabah tidak sanggup lagi untuk melakukan pembayaran. Kemudian objek transaksi yang dijadikan agunan masih menjadi milik keduanya ketika dimulainya kesepakatan bersama.

Kecenderungan pada tindakan perbankan syariah yang langsung mengeksekusi agunan dikarenakan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa dapat menjadi masalah karena pada kesepakatan awal adanya kerja sama kepemilikan bersama atas barang yang nantinya akan berpindah kepemilikannya dengan jual beli oleh salah satu syarik, namun ketika nasabah tidak mampu membayar kewajiban, maka barang/properti akad akan langsung dieksekusi. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksetaraan dalam kasus kepemilikan barang. Dalam syirkah masing-masing syarik memiliki hak dan kewajiban yang sama sesuai dengan penyertaan modal. Sehingga jika ada masalah dalam musyarakah, maka didiskusikan bersama dan sepakati tindakan apa yang akan dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut.

Ada dua cara dalam penyelesaian tanggung jawab sebagai penyewa, yaitu 1) jika penyewa tidak bisa membayar sewa karena kondisi ekonominya sedang pailit, maka kewajiban pemilik property adalah memberi waktu kepada penyewa sampai waktu yang disepakati. 2) jika penyewa tidak membayar sewa karena tidak mau membayar bukan karena tidak bisa membayar (ekonomi sedang pailit), maka pemilik property bisa meminta uang sewa dan jika tidak ada juga niat baiknya maka bisa diadukan ke pengadilan. Hal ini juga dinyatakan dengan Surat Al-Baqarah ayat 280, Hadis Rasulullah saw Riwayat Muslim Nomor 3006, Riwayat Ibn Majah nomor 1965, dan Riwayat Bukhari nomor 2076.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang analisis akad Murabahah bil Wakalah dan Musyarakah Mutanaqisah, dapat ditarik kesimpulan bahwa Akad

pembiayaan murabahah dengan menyertakan akad wakalah dapat mengurangi substansi dan kesyariahan murabahah. Beberapa poin pada analisis syariah yaitu murabahah yang dapat terjebak ke dalam akad tawarruq karena tidak adanya transfer of ownership secara nyata. Hal ini dikarenakan dengan adanya penyertaan akad wakalah dalam pembiayaan murabahah maka bank memberikan kuasa pembelian barang kepada nasabah dengan mengatasnamakan nasabah sendiri sehingga dalam pembiayaan murabahah ini Bank Syariah hanya sebagai pemberi modal saja bukan sebagai penjual/pemilik barang. Hal tersebut bertentangan dengan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Kemudian adanya biaya rescheduling bagi nasabah yang tidak mampu bayar dianggap sebagai bentuk riba akibat pembebanan biaya tambahan atas kompensasi pertambahan waktu dan terdapat perbedaan pendapat hukum terkait aspek jaminan pada pembiayaan murabahah bil wakalah menyebabkan keraguan pada akad tersebut.

Selanjutnya pada akad Musyarakah Mutanaqisah ditemukan adanya ketidaksesuaian pada syariah diantaranya, yaitu: prinsip dua akad dalam satu barang, munculnya ta'alluq, obyek akad dijadikan agunan, obyek tidak tangible, kemudian biaya maintenance yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah. Adanya perbedaan pendapat ulama baik yang membolehkan maupun yang tidak membolehkan, jatuhnya tetap ada subhat yang lebih baik dihindari. Dari sisi analisis legal dan operasional berdasarkan aturan Bank Indonesia tentang undang-undang perbankan terindikasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi di lapangan. Seperti ada kewajiban nasabah untuk membeli keseluruhan objek ketika terjadi event of default di mana hal ini jelas menyimpang dari konsep musyarakah di mana seharusnya hal tersebut ditanggung bersama. Pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah telah menyimpang dari Fatwa DSN No.73/DSNMUI/XI/2008 dan perilaku bank yang langsung mengeksekusi agunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah, serta belum adanya standar akuntansi khusus terkait mmq. Sehingga perlunya perbaikan pada beberapa poin agar akad musyarakah mutanaqisah tetap terjamin kesyariahannya.

DAFTAR PUSTAKA

- A, W. Z. (2012). *Pembiayaan bank syariah*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Aeda, N., Variana, Y. U., Singandaru, A. B., & Ningsih, S. (2022). Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1. *Journal of Economics and Business*, 8(2), 187-208.
- Antonio, M. S. (2011). *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Tazkia Cendekia.
- Anugrah, Y. D. Y., & Laila, M. (2020). Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah. *Muhasabatuna: Jurnal Akuntansi Syariah*, 2(2), 1-12.
- Basyariah, N. (2018). Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(2), 120. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>

- Husein, M. T. (2019). Telaah kritis akad musyarakah mutanaqisah. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1(1), 79-88.
- Ikhwan, M. N., Bahiya, I. K., Taufiq, A., Darmawan, A., & Safagutan, F. (2025). Problematics of Murabaha Agreement in Indonesian Islamic Banking: A Systematic Literature Review. *Velocity: Journal of Sharia Finance and Banking*, 5(1), 88-103.
- Maulidizen, A., & Mohamad, M. T. Bin. (2017). Penjadwalan Ulang Pembiayaan Mikro Murābahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Dumai Provinsi Riau. *Jurnal Ilmiah Islam Futura*, 17(1), 169. <https://doi.org/10.22373/jiif.v17i1.1636>
- Meilano, Haryo Normala & Harahap, B. (2018). Implementasi Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta. *Masalah-Masalah Hukum*, 47(2), 128–137.
- Nabielah, N. T. (2017). *Penerapan prinsip tanggung jawab hukum atas resiko cacat tersembunyi barang pada pembiayaan Murabahah: studi di BRI Syariah Cabang Malang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim)
- Rusyd, I. (1990). *Terjemahan Bidayatul Mujtahid Jilid 3*. CV.Asyifa.
- Setiawan, R. A. (2022). Risk and regulation of Islamic banks: The Indonesian experience. *Western Sydney University*.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. CV Alfabeta.

Studi Komparatif: Problematika Pembiayaan KPR Pada Akad Murabahah Bil Wakalah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah
Hilwa Fitri Millenia, Anita Mauliyanti, Arfarizan