TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PERBANKAN SYARIAH
(Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1024 K/Pdt/2016)

Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1 pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

FARADILA LUPITA PERMATA SARI

C100160015

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PERBANKAN SYARIAH

(Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1024 K/Pdt/2016)

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

FARADILA LUPITA PERMATA SARI
C100160015

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

(Mutimatun Ni'ami, S. H., M.Hum.)

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PERBANKAN SYARIAH

(Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1024 K/Pdt/2016)

OLEH

FARADILA LUPITA PERMATA SARI

C100160015

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Rabu, 03 Maret 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Mutimatun Ni'ami, S. H., M.Hum.)** ( )
   (Ketua Dewan Penguji)
2. **Wardah Yuspin, S.H., Ph.D** ( )
   (Anggota I Dewan Penguji)
3. **Dr. Rizka, S.Ag.,M.H** ( )
   (Anggota Dewan II Penguji)

Dekan,

Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum

NIK. 537 / NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 03 Februari 2021

Penulis

FARADILA LUPITA PERMATA SARI

C100160015

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PERBANKAN SYARIAH

(**Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1024 K/Pdt/2016**)

Abstrak

Bank syariah merupakan bank yang menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya dimana landasan hukum dijalankannya prinsip syariah ini mengacu kepada Al-Quran dan Al-Hadits adapun beberapa peraturan lainnya terkait dengan kegiatan usaha bank syariah sebagai Financial Intermediary yakni menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat terutama dalam kegiatan penyaluran kepada masyarakat ini ada beberapa pembiayaan yang dijalankan dalam prinsip syariah diantaranya adalah pembiayaan jual-beli atau biasa kita kenal dengan akad murabahah. Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak (akad) yang paling umum diterapkan dalam aktivitas pembiayaan perbankan syariah. Murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Dari latar belakang tersebut penulis merumuskan masalah yaitu Apa perbedaan antara Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di bank syariah ? dan Bagaimana akibat hukum pada saat Akad Musyarakah Mutanaqisah apabila terjadi wanprestasi ? Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Bahwa penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif karena untuk menguraikan dan menganalisis tentang Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Perbankan Syariah.

Kata Kunci : pembiayaan, akad murabahah, akad musyarakah mutanaqisah , dan bank syariah

Abstract

Islamic banks are banks that use sharia principles in carrying out their business activities where the legal basis for implementing these sharia principles refers to the Al-Quran and Al-Hadith as well as several other regulations related to the business activities of Islamic banks as Financial Intermediary, namely collecting and channeling funds to the public, especially in In this distribution activity to the community, there are several financing that is carried out in sharia principles, including buying and selling financing or what we usually know as the murabahah contract. Murabahah is a type of contract (contract) that is most commonly applied in Islamic banking financing activities. Murabahah is implemented through a buying and selling mechanism with an additional margin as the profit the bank will get. From this background the writer formulates the problem, namely What is the difference between the Murabahah and Mutanaqisah Akad in Islamic banks? and What is the legal consequence at the time of the Musyarakah Mutanaqisah Akad in case of default? The approach method used in this research is normative legal research. That this research uses descriptive research because it

is used to describe and analyze the implementation of Murabahah Financing in Islamic Banking.

Keywords: financing, murabahah agreement, and islamic bank

1. PENDAHULUAN

Bank Islam atau disebut dengan Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau Bank tanpa bunga adalah lembaga perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi yang dimana Bank Syariah dalam lembaga keuangan yang usaha pokoknya unntuk diberikan didalam pembiayaan dan jasa – jasa lainya dalam proses pembayaran dan peredaran uang yang dioperasikan sesuai dengan prinsip syariat Islam (Wilardjo, 2014).

Produk perbankan syariah dengan sistem bagi hasil dapat berhubungan dengan usaha pengumpulan dana (funding) maupun penyaluran dana atau pembiayaan (financing). Salah satu produk pembiayaan berbasis syariah yang cukup banyak diminati adalah produk jual beli dengan akad Murabahah. Murabahah merupakan akad jual beli komoditas tertentu dengan cara penjual menjelaskan kepada pembeli tentang harga jual yang terdiri dari harga perolehan dan keuntungan (margin) yang diambil penjual kemudian pembeli menyetujui harga jual tersebut (Karim, 2013). Konsep murabahah secara sederhana merupakan bentuk jual- beli yang ditambah dengan komisi atau suatu bentuk penjualan barang dengan harga awal barang ditambahkan dengan keuntungan sesuai dengan kesepakatan, sedangkan pengertian Akad murabahah secara lengkap merupakan akad jual-beli yang memiliki spesifikasi tertentu, yang artinya keharusan adanya penyampaian harga semula harus secara jujur oleh penjual kepada calon pembeli sekaligus keuntungan yang diinginkan oleh penjual. Keuntungan yang diinginkan oleh penjual tersebut harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Hal spesifik seperti inilah yang membedakan *murabahah* dengan jual beli pada umumnya. Dari definisi bahwa dapat dipahami dalam *murabahah*, pola pembayaran bisa dengan cara diangsur, *cash* atau tangguh. Selain itu, ketika akad *murabahah* sudah terjadi tetapi pembayaran belum dilakukan, maka hubungan

penjual dan pembeli menjadi hubungan hutang piutang. Pembeli mempunyai hutang kepada penjual yang harus diselesaikan (dilunasi) maka terdapat atau munculnya sebuah konsep dengan menciptakan sebuah aplikasi pembiayaan dengan akad Murabahah yang sederhana dan memudahkan dalam penanganan administrasi di bank syariah merupakan faktor utama bank Syariah di Indonesia lebih banyak menerapkan prinsip murabahah dalam pembiayaan. Hal ini dikarenakan praktik murabahah menggunakan sistem cicilan berkala (installment).

Dalam murabahah berdasarkan pesanan yaitu bank melakukan pembelian barang setelah adanya pemesanan dari nasabah yang murabahah itu berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Didalam bank syariah 6u89umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pada saat pembelian barang bagi nasabah yang perekonomian kurang mencukupi untuk membayar.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan pokok pikiran sebagai berikut: 1. Apa perbedaan antara Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di bank syariah? 2. Bagaimana akibat hukum pada saat Akad Musyarakah Mutanaqisah apabila terjadi wanprestasi?

Tujuan penelitian adalah suatu hal yang dicapai dalam melakukan suatu aktivitas tertentu. Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini sebagai berikut: 1. Untuk mengetahui perbedaan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di dalam PT. Bank Bukopin Syariah, Cabang Surakarta. 2. Untuk mengetahui akibat hukum yang diberikan oleh para pihak apabila dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT. Bank Bukopin Syariah, Cabang Surakarta dalam pihak debitur yang mengalami wanprestasi. Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan diatas, maka manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut: 1. Manfaat Teoritis Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum Indonesia dan khususnya hukum ekonomi

syariah, dalam mengenai pelaksanaan pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah 2. Manfaat Praktis Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini serta menjadi bahan wawasan ilmu pengetahuan dalam praktek pelaksaan pembiayaan murabahah didalam perbankan syariah

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif Menurut Soerjono Soekanto mendefinisikan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka (Ishaq,2017).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau yang lebih dikenal dengan penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum doktrinal adalah penelitian yang bahannya berdasarkan dari bahan-bahan hukum (library based) yang fokusnya adalah mempelajari dan membaca bahan hukum yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Sehingga, dalam penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi dimana jawban yang dihadapkan adalah right, inappropriate, atau wrong (Marzuki, 2014). Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif karena untuk menguraikan dan menganalisis tentang Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder berupa Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah. Metode Analisis Data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah Deskriptif Kualitatif

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perbedaan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Didalam Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah terdapat perbedaan yang didalam Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah , Pengertian Murabahah itu sendiri adalah jual beli barang pada harga asal dengan

tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam bai' murabahah penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dalam istilah fiqh merupakan suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang (al-tsaman al-awwal) dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Murabahah masuk kategori jual beli muthlaq dan jual beli amanat.

Murabahah yang dipraktikkan pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dikenal dengan Murabahah Li al-„Amir Bi asy-Syira‟ yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah barang dengan kriteria tertentu, dan nasabah akan membeli barang tersebut secara murabahah, yaitu sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran menggunakan cicilan berkala sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki. dalam praktik jual beli murabahah di lembaga keuangan syariah sebagai berikut:

Jual beli murabahah bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga, tetapi merupakan jual beli komoditas dengan harga tangguh termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama. Pemberi pembiayaan dalam hal ini bank atau lembaga keuangan syariah lainnya, harus telah membeli komoditas/barang dan menyimpan dalam kekuasaannya, atau membeli melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum dijual kepada nasabahnya. Pembelian komoditas tidak boleh dari nasabah sendiri (komoditas milik nasabah) dengan perjanjian buy back (pembelian kembali) karena model perjanjian seperti ini masuk kategori bai'inah yang diharamkan oleh sebagian besar ulama.

Dalam praktik murabahah li al-amir bi al-Syira‟ di lembaga Keuangan Syariah (LKS) ditempuh dengan prosedur sebagai berikut: Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas atau barang tertentu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang; LKS selanjutnya bisa menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas yang diperlukan nasabah atas nama LKS, dan perjanjian keagenan dengan akad wakalah

ditandatangani oleh kedua belah pihak; Nasabah membelikan komoditas atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS, pada tahap ini resiko komoditas masih ada pada LKS; Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa ia telah membeli komoditas/atau barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.

LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli berlangsung dengan pembayaran secara cicilan/tangguh sesuai kesepakatan. Jika proses jual beli telah berlangsung maka kepemilikan dan resiko komoditas/barang telah beralih ke tangan nasabah.

Aplikasi murabahah dalam perbankan syariah. Aplikasi jual beli murabahah pada bank syariah didasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan murabahah pada perbankan syariah adalah sebagai berikut: Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba. Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syari‟ah Islam. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan pelaksanaan pembiayaan Akad Murabahah di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut: Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.

Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (Character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (Capacity), keuangan (Capital), dan/atau prospek usaha (Condition). Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah. Kesepakatan atas marjin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar Murabahah dan tidak berubah selama periode Pembiayaan. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

3.2 Pembagian Keuntungan dan Kerugian Dalam Akad Murabahah

Dalam Akad Murabahah keuntungan berupa keungan yang didapat adalah pihak penjual yang mendapatkan keuntungan dan apabila keuntungan dalam Akad Murabahah berupa kepemilikan barang maka pihak pembeli yang mendapatkan keuntungan.

Dalam Akad Murabahah risiko dan kerugian bisa saja terjadi ketika sistem Akad Murabahah yang disepakati adalah dengan membayar secara dicicil sehingga dimana pembeli tidak sanggup membayar cicilannya. Maka dalam kasus

seperti ini, penjual dan pembeli harus memiliki kesepakatan antara mengikhlaskan ketidaksanggupan pembayaran pembeli atau pembeli menjual kembali barang yang ia beli kemudian sisanya dijadikan hutang oleh si pembeli. Semua alternatif solusi tersebut bisa disepakati antara penjual dan pembeli.

Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) adalah salah satu produk pengembangan dari produk berbasis Akad Musyarakah. Akad Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip syirkah ‘inan, yang dimana porsi modal (hishshah) salah satu syarik (mitra) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil ‘iwadh mutanaqishah) kepada syarik (mitra) yang lain yaitu Nasabah. Musyarakah mutanaqishah (diminishing partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad musyarakah mutanaqishah dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah (contoh-pen.) dialihkan menjadi atas nama nasabah (Balgis,2017).

Menguraikan penjelasan mengenai adanya tujuan terjadinya Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Perbankan Syariah di Indonesia adalah

dilaksanakan dengan tujuan pembiayaan pembelian properti baru atau lama, take over dan refinancing. Jangka pembiayaan yang berada dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah jangka menengah dan jangka panjang. Kriteria nasabah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah perorangan atau badan usaha. Platform minimum ataupun maksimun dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah sesuai kebijakan bank dan UU yang berlaku. Sifat fasilitas didalam Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah revolving atau non revolving. Mata uang yang digunakan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah berupa mata uang rupiah dan valuta asing. Media penarikan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah yaiu menggunakan kas , transfer , RTGS , dan bilyet Giro. Nisbah yang dilakukan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah yaitu menggunakan bagi hasil antara bank dan nasabah yang sesuai disepakati bersama. Biaya-biaya yang terdapat didalam Akad Musyarakah Mutanaqisah yaitu biaya perolehan yang menjadi beban bersama, biaya selama sewa menjadi beban penyewa, dan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

3.3 Aplikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Perbankan Syariah

Akad Musyarakah Mutanaqisah dapat diaplikasikan sebagai produk pembiayaan didalam Perbankan syariah yang berdasarkan prinsip syirkah ‘inan dimana porsi modal (hishshah) salah satu mitra (syarik) yaitu bank, berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil ‘iwadh mutanaqishah) kepada mitra (syarik) yang lain yaitu nasabah. Pembiayaan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yang diberikan oleh Bank Umum Syariah (BUS) atau Unit Usaha Syariah (UUS) atau Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) bersifat kerjasama dalam bentuk jumlah modal menurun (diminishing musharakah). Dalam akad MMQ ini bagian modal BUS/UUS/BPRS akan dijual secara bertahap kepada nasabah (atau pihak lain) sehingga bagian modal BUS/UUS/BPRS akan menurun dari masa ke masa dan pada akhir masa akad, BUS/UUS/BPRS tidak lagi memiliki modal dan nasabah akan berjanji membeli seluruh porsi (hishshah) BUS/UUS/BPRS sehingga nasabah menjadi pemilik atas keseluruhan aset tersebut. Struktur produk akad MMQ dibuat dengan multi akad (hybrid).

Kesepakatan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) terdiri dari dua sub kontrak (akad), yaitu: kemitraan (partnership) berdasarkan kepemilikan diantara dua orang atau lebih, Penyewaan bagian seorang rekanan ke rekanan lain, dan penjualan bagian dari seorang rekanan kepada rekanan lain.

3.4 Kelebihan dan Kelemahan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ):

Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) memiliki keunggulan yaitu, Bank Syariah dan nasabah sama – sama memiliki suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.

Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar. Dapat meminimalisir risiko financial cost jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Penerapan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) memiliki kelemahan: ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah, munculnya risiko dalam 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. Bank Syariah juga dihadapkan pada kondisi berkurangnya pendapatan atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad. Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dan Akad Muurabahah memiliki perbedaan yang mendasar dari sisi konsep. Apabila Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) berkerjasama dalam bentuk kepemilikan property, sedangkan dalam Akad Murabahah atau BBA melayani dalam pembiayaan berjenis hutang yang dimana memiliki kemiripan dengan jenis utang yang berada didalam Bank konvensional (Basyariah, 2018).

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

Tabel 1. Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah

NO	Aspek Perbandingan	Murabahah	Musyarakah Mutanaqisah
1	Hubungan Nasabah dengan Bank	Penjual dan pembeli	Kemitraan Kepemilikan bersama atas satu rumah)
2	Karakteristik Perjanjian Akad	Hanya menggunakan 1 Akad yaitu akad jual-beli dalam serah terima barang	Menggunakan 3 Akad yaitu (musyarakah) menurun, jual-beli (ba'i), dan sewa (ijarah)
3	Angsuran	Angsuran Murabahah bersifat secara tetap sepanjang kontrak	Angsuran Musyarakah Mutanaqisah direview 2 tahun sekali pada harga sewa
4	Pelunasan lebih awal	Sisa Angsuran di bayar sepenuhnya	Sisa angsuran dari harga beli dan sewa pada saat pelunasan
5	Keuntungan Bank	Ditentukan di awal kontrak	Keuntungan di dapatkan dari harga sewa (Ijarah) yang di review 2 tahun sekali sehingga memberikan bagi hasil yang tidak pasti
6	Peralihan dan kepemilikan objek pembiayaan	Beralih di awal pelaksaan kontrak	Beralih penuh kepada nasabah setelah habis kontrak
7	Resiko Kerugian	Besar	Kecil

3.5 Menguraikan tentang penerapan akibat hukum pada saat Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah apabila terjadi wanprestasi (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1024 K/Pdt/2016)

Pada Tahun 2012 sepengetahuan Penggugat selaku debitur dengan Tergugat (PT. Bank OCBC NISP, Tbk-Unit Usaha Syariah) selaku kreditur, telah terjalin hubungan keperdataan dalam hal perjanjian kredit sebagaimana perjanjian kredit Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah juncto Akad Ijarah yang dibuat dihadapan Elisa Kurniati, S.H., M.H., Notaris dan PPAT, yang dimana perjanjian

kredit dimaksud terkait hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat yang pada pokoknya Penggugat mendapat pinjaman kredit yakni sejumlah Rp2.230.000.000,00 (dua miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah) dengan kewajiban membayar bunga serta biaya lain-lain. Sepengetahuan Penggugat atas pinjaman kredit a quo, Penggugat telah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yakni hak atas tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Batununggal Mulia Raya, Kelurahn Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, tercatat atas nama Ruslan Faruk, Surat Ukur Nomor 01483/Mengger/2007, seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan, yakni atas tanah dan bangunan setempat terletak dan dikenal di Jalan Batununggal Mulia Raya, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, tercatat atas nama Ruslan Faruk, Surat Ukur Nomor 01484/Mengger/2007, seluas 194 m2 (seratus sembilan puluh empat meter persegi). oleh karena nyata perjanjian kredit tersebut didasari atas dasar iktikad baik para pihak, dan senyatanya Penggugat telah menikmati fasilitas kredit tersebut dan Penggugat juga telah melakukan pembayaran-pembayaran kepada Tergugat. Maka perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah *juncto* Akad Ijarah yang dibuat di hadapan Elisa Kurniati, S.H., M.H., Notaris dan PPAT) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum.

Menurut penghitungan dan data yang ada pada Penggugat sebagaimana bukti yang akan diajukan oleh Penggugat di dalam agenda pembuktian, dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk perjanjian kredit *a quo* terhitung sejak perjanjian dibuat yakni sejumlah kurang lebih Rp500.411.000,00 (lima ratus juta empat ratus sebelas ribu rupiah), sehingga setidak-tidaknya Penggugat telah mengeluarkan prestasiprestasi berupa uang pembayaran untuk perjanjian *a quo* yakni sejumlah Rp500.411.000,00 (lima ratus juta empat ratus sebelas ribu rupiah), hal mana pembayaran tersebut menurut hemat Penggugat merupakan pembayaran baik pokok, bunga dan biaya lainnya, dengan mengacu pada pembayaran-pembayaran prestasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana perhitungan di atas yakni setidak-tidaknya sebesar

Rp500.411.000,00 (lima ratus juta empat ratus sebelas ribu rupiah), maka dalam permasalahan ini bahwa Penggugat telah melakukan prestasi berupa pembayaran kepada Tergugat untuk perjanjian kredit *a quo* yakni sejumlah Rp500.411.000,00 (lima ratus juta empat ratus sebelas ribu rupiah

Didalam kasus ini karena adanya perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat terkait jumlah hutang yang tidak pasti, yang dimana menurut Penggugat sisa hutang Penggugat kepada Tergugat untuk perjanjian *a quo* yakni sebesar Rp2.230.000.000,00 - Rp500.411.000,00 = Rp1.729.589.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) namun menurut Tergugat, Penggugat hanya baru membayar bunga saja, oleh karenanya nyata ada sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, yang dimana Tergugat tidak pernah ada kejelasan pasti mengenai berapa sebenarnya sisa kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada pihak kreditur *in casu* Tergugat baik pokok maupun bunganya, hal tersebut menimbulkan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, ketidak pastian jumlah hutang (baik penghitungan pokok, bunga dan denda) tidak terlepas dari peran dan tanggung jawab Tergugat yang lalai dan tidak hati-hati menjalankan sistem perbankan yang baik, hal mana tindakan tersebut dapat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun moril, termasuk beban beban yang seharusnya tidak dibayarkan atau dibayarkan menjadi tidak pasti, sulit untuk menghitung dan memastikan jumlah sisa hutangnya, tindakan Tergugat tersebut menurut Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1365 KUH Perdata, selaku demikian dalam kesempatan ini Penggugat memohon kepada Hakim Yang Mulia agar menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. selain itu terhadap objek jaminan dalam hutang piutang tersebut, Tergugat memberitahukan kepada Penggugat dan mengumumkan bahwa objek yang dijaminkan Penggugat akan dilelang pada tanggal 4 Desember 2014, hal ini tentu saja bertentangan dengan hukum hal mana masih ada hak kebendaan Penggugat yang melekat pada bidang-bidang tanah dan bangunan tersebut, sejak dibuatnya perjanjian *a quo,* Penggugat selalu membayar angsuran dengan tepat waktu dan tertib, akan tetapi dalam perjalanannya

Penggugat mulai berhenti membayar angsuran, hal ini diakibatkan karena usaha Penggugat mengalami kemerosotan drastis dan Penggugat mengalami musibah dalam usahanya, sehingga dalam melakukan pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat pun mengalami hambatan, namun demikian meskipun dalam kondisi yang demikian itu Penggugat tetap beriktikad baik untuk membayar hutangnya tersebut kepada Tergugat dan berupaya terus berjuang membangkitkan kembali usahanya, akan tetapi pada saat yang sama Tergugat terus saja melakukan penagihan kepada Penggugat tanpa memberikan rincian kewajiban bayar Penggugat kepada Tergugat yang pasti dan jelas, tindakan Tergugat ini semakin membuat Penggugat merasa di bawah tekanan dan menjadi bingung karena disatu sisi Penggugat harus membangkitkan usaha Penggugat dan di sisi lain Penggugat harus menanggung beban untuk membayar cicilan atau angsuran kredit yang menurut Penggugat dalam keadaan kondisi Penggugat saat ini sangatlah berat untuk dilaksanakan sebagaimana dalam keadaaan-keadaan normal (usaha stabil), yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan penulis maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Perbedaan antara Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah perbedaan dalam angsuran yaitu Akad Murabahah dengan bagi hasil atas sewa pemanfaatan porsi kepemilikan bank dilihat dari ketentuan dan kontrak dari kedua akad tersebut, kententuan angsuran dalam Akad 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 dan harga sewa itu akan di review dua tahun sekali sesuai kebijakan bank, sedangkan dalam karakteristik perjanjian didalam Akad Murabahah adalah hanya menggunakan 1 Akad yaitu akad jual-beli dalam serah terima barang sedangkan Akad Musyarakah Mutanaqisah menggunakan 3 macam akad yaitu Akad Musyarakah, jual-beli (ba'i), dan sewa (Ijarah), apabila nasabah

melakukan pembayaran secara di cicil didalam Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah yaitu dalam pelunasan Akad Murabahah yaitu sisa angsuran atau pelunasan dibayar sepenuhnya di awal pelunasan tetapi didalam Akad Musyarakah Mutanaqisah sisa pelunasan atau angsuran dilakukan sisa angsuran dari harga beli dan sewa pada saat pelunasan, dari segi keuntungan Bank dalam Akad Murabahah sudah terdapat diawal kontrak sedangkan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah terdapat Keuntungan di dapatkan dari harga sewa (Ijarah) yang di review 2 tahun sekali sehingga memberikan bagi hasil yang tidak pasti, dari segi resiko nasabah dalam menggunakan Akad Murabahah lebih besar dari pada resiko apabila nasabah menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa sebagian besar nasabah dalam Perbankan Syariah dalam Pembiayaan masih menggunakan Akad Murabahah.

Dalam kasus Wanprestasi di PT. Bank OCBC NISP, TBK-Unit Usaha Syariah yang dimana selaku kreditur dan Nasabah selaku debitur yang membuat akibat hukum wanprestasi pada tahun 2012, karena debitur yaitu nasabah sebagai Tergugat dan PT. Bank OCBC NISP, TBK-Unit Usaha Syariah sebagai kreditur adanya perselisihan hutang yang tidak pasti yang tidak sesuai dengan awal didalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak karena menurut menurut Penggugat sisa hutang Penggugat kepada Tergugat untuk perjanjian *a quo* yakni sebesar Rp2.230.000.000,00 - Rp500.411.000,00 = Rp1.729.589.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) namun menurut Tergugat, Penggugat hanya baru membayar bunga saja, oleh karenanya nyata ada sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, yang dimana Tergugat tidak pernah ada kejelasan pasti mengenai berapa sebenarnya sisa kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada pihak kreditur *in casu* Tergugat baik pokok maupun bunganya, hal tersebut menimbulkan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, ketidak pastian jumlah hutang (baik penghitungan pokok, bunga dan denda) tidak terlepas dari peran dan tanggung jawab Tergugat yang lalai dan tidak hati-hati menjalankan sistem perbankan yang baik.

4.2 Saran

Kepada pihak debitur khususnya dan kepada para pihak dalam perjanjian umumnya hendaknya dapat melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga tidak terjadi wanprestasi yang merugikan para pihak. Para pihak dalam perjanjian hendaknya mempunyai itikad baik dalam perjanjian sehingga perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dan pada Bank Syariah hendaknya lebih menjelaskan atau memberitahukan bahwa terdapat macam – macam Akad Pembiayaan lainya selain Akad Murabahah sehingga para nasabah dapat mengetahui sistem Akad lainya seperti Akad Musyarakah Mutanaqisah yang dimana para nasabah kurang paham adanya akad Musyarakah Mutanaqisah dan masih sedikit para nassbah menggunakan Akad tersebut karena sebagian besar Perbankan Syariah menggunkan dan menawarkan Akad Murabahah yang dimana resiko menggunakan Akad Murabahah tersebut sangat besar dari pada menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah.

DAFTAR PUSTAKA

Absori dan Wardiono, Kelik dan Surbakti, Natangsa. (2010). *Pedoman Penyusunan Skripsi*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Amiruddin dan Asikin, Zainal. (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada.

Dimyati, Khudzaifah. (2014). *Metode Penelitian Hukum.* Surakarta : Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Effendi, Arif. (2014). *Industri Perbankan Syaruah Di Indonesia Dalam Perspektif Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Vol. 1 No. 2*.

Imaniyati, Neni Sri. (2011). Asas dan Jenis Akad dalam Hukum Ekonomi Syariah: Implementasinya pada Usaha Bank Syariah. *MIMBAR, Vol. XXVII, No. 2 (Desember 2011): 151-156*

Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung:Alfabeta.

Prabowo, Bagya Agung. (2009). Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia), *Jurnal Hukum No. 1 Vol. 16*

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Wilardjo, Setia Budhi. (2004). Pengertian,Peranan dan Perkembangan Bank Syari'ah DI Indonesia , *Value Added, Vol. 2, No. 1* September 2004 ± Maret 2005.

Yaya, Rizal., Martawireja, Aji Erlangga., dan Abdurahim, Ahim. (2013). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.