



Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan BSI Griya Di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran

Putri Fatimah¹, Rahmawati Muin², Muhammad Nasri Katman³

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

E-mail: putrifatimah07032@gmail.com¹, rahmawati.muin@uin-alauddin.ac.id²,
muh.nasri@uin-alauddin.ac.id³

ABSTRAK-Kemajuan sistem keuangan berbasis prinsip syariah di Indonesia menunjukkan perkembangan signifikan, khususnya dalam pembiayaan pemilikan rumah melalui produk perbankan syariah. Salah satu produk unggulan adalah BSI Griya yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI), dengan pilihan akad seperti Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan kedua akad tersebut dalam konteks pembiayaan pemilikan rumah di BSI KCP Makassar Veteran, dengan fokus pada proses pelaksanaan, kelebihan, kekurangan, serta efektivitas implementasinya dalam memenuhi kebutuhan nasabah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain penelitian lapangan. Data dikumpulkan melalui wawancara dan dokumentasi, serta dianalisis dari sumber data primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua akad memiliki prosedur administratif yang serupa, termasuk dalam hal pengajuan pembiayaan, sistem angsuran, pelunasan dipercepat, dan konsekuensi hukum atas wanprestasi. Perbedaan utama terletak pada karakteristik dasar akad, mekanisme penetapan margin keuntungan, serta bentuk hubungan hukum antara bank dan nasabah. Berdasarkan analisis implementasi di lokasi penelitian, akad Murabahah dinilai lebih efektif dalam memenuhi kebutuhan nasabah dalam pembiayaan pemilikan rumah karena memberikan kejelasan biaya dan kesederhanaan struktur transaksi.

Kata Kunci: *Bsi Griya, Akad Murabahah, Akad Musyarakah mutanaqisah*

PENDAHULUAN

Perkembangan sistem keuangan syariah di Indonesia menunjukkan tren yang semakin positif, seiring meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya prinsip-prinsip Islam dalam aktivitas ekonomi, khususnya dalam menghindari praktik riba. Di tengah sistem perbankan nasional yang didominasi oleh bank konvensional, perbankan syariah hadir sebagai alternatif sekaligus solusi yang menawarkan sistem keuangan berbasis nilai keadilan, transparansi, dan keberkahan. Salah satu lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia adalah Bank Syariah Indonesia (BSI), hasil penggabungan tiga bank syariah milik BUMN, yang terus mengembangkan berbagai produk pembiayaan, termasuk pembiayaan pemilikan rumah melalui produk BSI Griya (Hikmah et al., 2020). Produk ini dirancang untuk memudahkan masyarakat, khususnya umat Islam, dalam memiliki rumah tanpa terlibat transaksi berbasis bunga. Dalam praktiknya, BSI Griya menggunakan dua bentuk akad utama, yaitu akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. Akad Murabahah adalah bentuk jual beli di mana bank membeli rumah terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati dan

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

dibayar secara angsuran tetap (Surayya, 2021). Sementara itu, akad Musyarakah Mutanaqisah adalah bentuk kepemilikan bertahap, di mana nasabah secara perlahan membeli porsi kepemilikan bank atas rumah sambil membayar sewa atas bagian yang belum dimiliki (Ayu Hanifah, 2021). Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa kedua akad tersebut memiliki karakteristik, kelebihan, dan kekurangan masing-masing. Fitria Andriani (2019) menekankan bahwa akad Musyarakah Mutanaqisah menawarkan fleksibilitas lebih tinggi dan angsuran yang lebih ringan. Sementara itu, Nur Aeda (2022) menemukan bahwa akad Murabahah lebih banyak diminati karena kepemilikan rumah langsung atas nama nasabah sejak awal, berbeda dengan Musyarakah Mutanaqisah yang bersifat kepemilikan bertahap. BSI KCP Makassar Veteran sebagai salah satu cabang Bank Syariah Indonesia yang berada di lokasi strategis turut menyediakan kedua jenis akad tersebut dalam produk pembiayaan BSI Griya. Berdasarkan realitas tersebut, penting untuk menganalisis perbandingan antara akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah, baik dari segi struktur akad, implementasi, hingga daya tarik masing-masing akad bagi nasabah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbedaan dan persamaan antara akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah, serta mengevaluasi keefektifan implementasinya dalam pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Makassar Veteran, sehingga nasabah dapat memilih akad yang paling sesuai dengan kebutuhan dan kemampuannya. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad Murabahah pada pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran, untuk mengetahui implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran, dan untuk mengetahui perbandingan efektivitas pengimplementasiannya dalam produk pembiayaan BSI Griya (1) untuk mengetahui implementasi akad *murābahah* pada pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran, (2) untuk mengetahui implementasi akad *musyārahah mutanāqisah* pada pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran, dan (3) untuk mengetahui perbandingan efektivitas pengimplementasiannya dalam produk pembiayaan BSI Griya.

TINJAUAN LITERATUR

Akad Murabahah merupakan salah satu akad jual beli dalam sistem perbankan syariah yang paling umum digunakan. Dalam akad ini, penjual menyampaikan harga pokok barang yang dibeli beserta margin keuntungan yang disepakati. Dalam praktiknya di perbankan, bank terlebih dahulu membeli barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan keuntungan, yang dibayar secara angsuran. Penjual wajib mengungkapkan harga pokok serta keuntungan yang diambil secara transparan (Lathif, 2013). Dasar hukum akad ini merujuk pada prinsip syariah yang terdapat dalam Al-Qur'an, seperti Surah An-Nisa ayat 29 mengenai pentingnya transaksi atas dasar kerelaan, Surah Al-Baqarah ayat 275 yang membedakan antara jual beli dan riba, serta Surah Al-Baqarah ayat 280 yang menekankan kelonggaran dalam pelunasan utang. Selain itu, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 memperkuat legalitas

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

penggunaan akad ini dalam perbankan syariah, dengan syarat transaksi dilakukan tanpa riba dan dilengkapi ketentuan uang muka serta jaminan (Melina, 2020).

Rukun akad Murabahah mencakup pelaku akad (penjual dan pembeli), objek akad (barang dan harga), serta ijab qabul yang sah. Syarat sah akad ini meliputi keterbukaan informasi harga dan keuntungan, serta memastikan objek barang bebas dari unsur yang dilarang oleh syariah (Satria, 2018). Akad ini lazim digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah, termasuk dalam produk BSI Griya milik Bank Syariah Indonesia.

Di sisi lain, akad Musyarakah Mutanaqisah merupakan pengembangan dari akad musyarakah atau syirkah, yaitu bentuk kerja sama antara dua pihak dalam kepemilikan suatu aset. Dalam skema ini, kedua pihak menyertakan modal untuk membeli rumah secara bersama, lalu nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank melalui pembayaran angsuran dan sewa, hingga rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah (AYU HANIFAH, 2021). Antonio (2001) menjelaskan bahwa akad musyarakah didasarkan pada prinsip kemitraan dengan pembagian hasil usaha, dan dalam bentuk mutanaqisah (kemitraan menyusut), terjadi pengalihan kepemilikan secara bertahap yang disertai pembayaran sewa (Meilia et al., 2019)

Dasar hukum akad Musyarakah Mutanaqisah tercermin dalam QS. Shad ayat 24 yang menekankan keadilan dalam bermitra, serta hadis yang menyatakan bahwa Allah menjadi pihak ketiga dalam kemitraan yang jujur. Dukungan formal dari DSN-MUI juga tercermin melalui Fatwa No. 73/2008, Fatwa No. 01/2013, dan pernyataan kesyariahan No. U-257/2014 yang mengatur penerapan akad ini dalam perbankan syariah (AYU HANIFAH, 2021). Rukun dan syarat dalam akad ini mencakup pihak-pihak yang berakad (syarik), objek akad (mal) yang halal dan jelas, ijab qabul, nisbah keuntungan, serta ujah atau sewa yang disepakati. Modal harus berupa tunai dan disatukan di awal, serta terdapat mekanisme kepemilikan bertahap oleh nasabah (Dewi, et, 2023).

Produk BSI Griya dari Bank Syariah Indonesia telah menerapkan kedua akad tersebut sebagai pilihan pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam praktiknya, bank dan nasabah membeli rumah secara bersama melalui akad Musyarakah Mutanaqisah, dan nasabah mencicil pembelian porsi bank sekaligus membayar sewa atas bagian yang belum dimiliki (Lesmana et al., 2021). Skema ini dinilai lebih adil dan partisipatif dibandingkan dengan akad Murabahah. Namun demikian, menurut El Rayyan et al. (2023), penggunaan akad Musyarakah Mutanaqisah masih belum sepopuler Murabahah karena kompleksitas pelaksanaannya, keterbatasan pemahaman nasabah, dan beban administratif yang lebih besar (El et al., 2023).

Penilaian efektivitas implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk pembiayaan seperti BSI Griya dapat dilakukan melalui pendekatan goal approach dan stakeholder approach. Ginting (2024) menyebut bahwa penilaian efektivitas harus mencakup sejauh mana tujuan utama tercapai, seperti kepemilikan penuh oleh nasabah, kepuasan pengguna, serta manfaat sosial yang dihasilkan dari pembiayaan syariah. Dengan pendekatan tersebut, efektivitas akad tidak hanya dinilai secara finansial, tetapi juga melalui aspek keadilan, keberlanjutan, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah (Ginting, 2024).

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Pendekatan ini digunakan untuk memberikan gambaran secara faktual dan sistematis mengenai pelaksanaan akad *murābahah* dan *musyārahah mutanāqisah* dalam produk pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran (Bungin, 2016).

Sumber Data

Data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui hasil observasi dan wawancara langsung dengan pihak marketing Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui dokumentasi dan studi literatur, seperti laporan, brosur, dan dokumen pendukung lainnya yang relevan dengan objek penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi (Fres, 2022).

Analisis Data

Setelah data terkumpul, langkah berikutnya adalah proses analisis data. Analisis data dilakukan melalui tiga tahapan utama, yaitu: (1) reduksi data, yaitu proses menyederhanakan dan menyeleksi informasi penting; (Millah et al., 2023) (2) penyajian data dalam bentuk naratif untuk mempermudah pemahaman; dan (3) penarikan kesimpulan berdasarkan pola-pola yang ditemukan selama penelitian (Thalib, 2022). Analisis data kualitatif ini dilakukan secara fleksibel namun sistematis, dengan tujuan memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai praktik dan efektivitas akad yang diteliti (Anastasia Sulistyawati, 2023). Dengan pendekatan ini, validitas dan reliabilitas hasil penelitian dapat dievaluasi melalui keterbukaan proses analisis dan keterkaitan langsung dengan data lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran

Murabahah adalah suatu akad yang digunakan dalam akad jual beli suatu barang, yang menyatakan harga pokok barang tersebut dan margin yang disepakati kedua belah pihak, yaitu bank dan pelanggan. Dalam hal pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah, bank dapat mewakili nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga atas nama dan atas nama bank. Dalam hal ini, akad *murabahah* baru dapat dilaksanakan setelah barang tersebut sah menjadi milik bank. Nantinya, mekanisme permintaan pendanaan akan dilakukan sesuai kesepakatan bersama yaitu angsuran dan pengelolaan penuh. Adapun tahapan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan BSI.

Prosedur pembiayaan rumah melalui produk BSI Griya di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Makassar Veteran dilakukan melalui serangkaian tahapan sistematis. Tahapan ini mengacu pada prinsip kehati-hatian perbankan (prudential banking) dan prinsip syariah, dengan memperhatikan aspek kelayakan, keabsahan akad, serta kemampuan pembayaran nasabah. Berikut adalah alur proses pembiayaan:

1. Tahap Pengajuan
 - a. Calon nasabah mengisi Formulir Permohonan Pembiayaan BSI Griya, disertai dengan cap resmi tempat bekerja sebagai bukti legalitas penghasilan
 - b. Calon nasabah juga menyerahkan dokumen persyaratan administratif, seperti fotokopi KTP, slip gaji, rekening koran, NPWP, dan dokumen pendukung lainnya yang disyaratkan bank.
2. Tahap Verifikasi dan Analisis
 - a. Pihak marketing (Customer Business Relationship Manager/CBRM) melakukan pengecekan awal terhadap kebutuhan dan profil calon nasabah.
 - b. Dilakukan penilaian keuangan dengan menganalisis kelengkapan dokumen nasabah, termasuk portofolio keuangan dan hasil BI-Checking (IDEB) untuk menilai riwayat kredit.
 - c. CBRM juga mengevaluasi jaminan/agunan berupa properti yang akan dibiayai.
 - d. Hasil analisis dimasukkan dalam sistem internal BSI untuk dilakukan scoring kelayakan, yang menentukan apakah pengajuan akan dilanjutkan atau ditolak.
3. Tahap Persetujuan Pembiayaan
 - a. Tim verifikator internal bank memeriksa kembali data yang diajukan oleh CBRM, dan melakukan konfirmasi langsung kepada nasabah melalui telepon untuk validasi akhir.
 - b. Jika seluruh informasi dinyatakan valid dan nasabah dianggap layak, maka pembiayaan disetujui dan dokumen persetujuan diterbitkan berdasarkan skema pembiayaan yang dipilih (Murabahah atau Musyarakah Mutanaqisah).
4. Tahap Akad
 - a. Nasabah yang telah disetujui akan dihubungi untuk hadir di kantor BSI guna melakukan akad pembiayaan.
 - b. Akad dilakukan bersama oleh nasabah, pihak marketing, dan Branch Manager, disertai penandatanganan seluruh dokumen akad sesuai prinsip syariah.
 - c. Dokumen asli seperti sertifikat rumah biasanya diserahkan sebagai jaminan dan dicatat dalam sistem.
5. Tahap Pencairan
 - a. Setelah akad selesai, seluruh dokumen yang telah ditandatangani akan diunggah ke sistem pusat BSI.
 - b. Dana pembiayaan akan dicairkan oleh kantor pusat BSI kepada pihak terkait, seperti developer atau penjual properti.
6. Tahap Pembayaran Angsuran
 - a. Nasabah mulai melakukan pembayaran angsuran sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam akad.
 - b. Pembayaran dapat dilakukan melalui kunjungan langsung ke kantor BSI atau melalui mekanisme autodebit dari rekening nasabah.
7. Tahap Pelunasan
 - a. Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas jika seluruh cicilan telah diselesaikan hingga akhir tenor atau nasabah melakukan pelunasan dipercepat.

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

- b. Untuk pelunasan dipercepat, nasabah wajib membayar sisa harga pokok ditambah margin 5 kali dari margin bulanan yang berlaku pada saat pelunasan dilakukan.
- c. Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka akad akan berakhir dan bank berhak melepas jaminan nasabah.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengajuan pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran terdiri dari :

1. Fotokopi KTP Suami & Istri
2. Fotokopi Kartu Keluarga
3. Fotokopi NPWP
4. Fotokopi Surat Nikah
5. Fotokopi Sertifikat dan IMB
6. Fotokopi SPPT dan PBB tahun terakhir
7. Surat Penawaran Harga dari Penjual.

Setelah nasabah sudah melengkapi berkas administrasi, kemudian pihak marketing akan melanjutkan ke langkah selanjutnya. Langkah selanjutnya, yaitu. pengajuan pembiayaan oleh nasabah adalah dengan melakukan BI Checking atau pengecekan terhadap riwayat kredit nasabah yang berdasarkan Informasi Debitur (IDEB) yang dilakukan oleh marketing. Berdasarkan analisa tersebut akan diketahui track record pembiayaan yang nasabah miliki, baik yang sudah lunas, sedang berjalan maupun macet atau mempunyai tunggakan. Hal ini merupakan aspek penting yang menjadi pertimbangan pihak bank mengenai kredibilitas nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran bulanannya.

Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Dengan Akad *Murabahah*

Alur mekanisme pengajuan pembiayaan dianggap telah lolos/diterima setelah dilakukan evaluasi penjaminan dan evaluasi finansial, sehingga evaluasi ini menilai tidak semua permohonan finansial dapat diterima. Dalam perbankan syariah, setiap calon peminjam yang mengajukan pembiayaan harus melalui analisis kelayakan keuangan, yang menilai kapasitas dan kemampuan calon nasabah untuk membayar kembali pembiayaannya.

Mekanisme menentukan margin

Penentuan margin dalam akad *murabahah* memerlukan transparansi keuntungan pada awal akad agar tidak membebani kedua belah pihak. Tingkat margin juga menentukan besar kecilnya pembayaran yang dilakukan sesuai jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan. Nilai penetapan margin dalam akad *murabahah* tidak hanya diperlukan bagi pihak bank saja, namun juga untuk kepentingan nasabah sebagai penerima pembiayaan. Nasabah harus mengetahui dengan jelas berapa jumlah yang harus ditanggungnya. Simulasi Angsuran Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia dengan akad *murabahah*: Harga rumah Rp500.000.000, pembayaran down payment sebesar 20% dengan margin 5% dengan tenor 15 tahun.

Angsuran = ((harga beli bank x (keuntungan bank x tenor)) + harga beli bank) : tenor
 = ((400.000.000 x (5% x 15)) + 400.000.000) : 180 = Rp. 3.163.200 Plafon

Angsuran Per Bulan Total Angsuran Harga Jual 500.000.000 3.163.200 569.376.000

Mekanisme pembayaran angsuran

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

Pembayaran dapat dilakukan dengan dua cara yaitu step up dan flat up. Flat up atau penetapan harga satu kali, adalah metode pembayaran dengan margin tetap dari awal hingga akhir. Namun step up merupakan metode pembayaran dengan tingkat margin angsuran yang berbeda-beda sesuai kesepakatan awal. Jika penggunaan metode pembayaran berdasarkan kesepakatan bersama menjadi pilihan nasabah untuk membayar angsuran bulanan sesuai jangka waktu pelunasan.

Mekanisme pelunasan dipercepat

Pada skema pelunasan awal, terdapat pembagian pembayaran yang sama antara akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Bank Syariah Indonesia menentukan rasio pelunasan lebih awal dengan membayar sisa pokok pada bulan saat nasabah meminta pelunasan lebih awal ditambah 5 kali margin dimulai pada bulan saat nasabah mengajukan pelunasan lebih awal.

Mekanisme konskuensi hukum nasabah wanprestasi

Upaya bank syariah untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah sebagai akibat dari wanprestasi nasabah adalah menggunakan strategi menenangi pembiayaan bermasalah yang terdiri dari melanjutkan hubungan dengan nasabah yang masih dianggap kooperatif, prospek usaha dan melakukan restrukturisasi. Strategi selanjutnya adalah memutuskan hubungan dengan nasabah. Hal ini dilakukan jika nasabah tidak kooperatif dan tidak adanya prospek usaha melalui pengalihan jaminan/aset atau formalisasi jaminan dan tindakan perdata.

Implementasi Akad Musyarakah mutanaqisah Pada Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran

Selain akad *murabahah*, akad *musyarakah mutanaqisah* juga menjadi akad perjanjian pada pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. Prosedur dan dokumen dalam akad *Musyarakah mutanaqisah* tidak jauh berbeda dengan akad *Murabahah*.

Alur penerapan Akad *Musyarakah mutanaqisah* Pada Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran:

1. Tahap 1 (Pengajuan)
 - a. Calon nasabah mengisi formulir Aplikasi permohonan Pembiayaan KPR (BSI Griya) bermaterai dan stempel dari instansi tempat bekerja.
 - b. Calon nasabah memenuhi syarat-syarat berupa dokumen sesuai persyaratan dari bank.
2. Tahap 2 (Verifikasi)
 - a. Pihak Marketing (CBRM) akan melakukan verifikasi data persyaratan calon nasabah.
 - b. Dilanjutkan Taksasi Keuangan dengan menganalisa profil dan portofolio calon nasabah dari dokumen persyaratan dan IDEB BI- Checking
 - c. Pihak Marketing melakukan Taksasi Agunan yang akan dijadikan objek pada Akad
 - d. Pihak Marketing membuat usulan pembiayaan hasil verifikasi dan analisa terhadap calon nasabah melalui sistem.

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

3. Tahap 3 (Persetujuan Pengajuan Pembiayaan).
 - a. Bagian verifikator setingkat melakukan pengecekan terhadap data pengajuan calon nasabah dan melakukan verifikasi secara langsung melalui telfon kepada nasbaah, lalu memberikan keputusan perihal layak atau tidaknya calon nasabah diberikan pembiayaan.
 - b. Apabila dinyatakan layak maka akan pembiayaan berdasarkan skema dapat diterbitkan
4. Tahap 4 (akad)
 - a. Apabila calon nasabah dinyatakan layak maka calon nasabah dihubungi agar datang ke kantor untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan.
 - b. Calon nasabah beserta pihak marketing, dan Branch Manajer melakukan penandatanganan akad pembiayaan.
5. Tahap 5 (proses pencairan)
 - a. Biaya-biaya yang timbul akibat adanya akad tercantum di dalam kontrak akad secara jelas, calon nasabah wajib menyetorkan biaya akad sebagai syarat pencairan. Biaya tersebut antara lain: biaya administrasi, biaya asuransi, dan biaya materai.
 - b. Setelah proses persyaratan dokumen sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak di upload ke sistem untuk proses pencairan
 - c. Akad pembiayaan kemudian dicaiarkan oleh kantor pusat BSI
6. Tahap 6 (Pembayaran angsuran) .
 - a. Nasabah membayar porsi bagi hasil dan porsi hishshah yang besarnya sudah ditentukan pada saat akad sesuai waktu yang sudah ditetapkan.
 - b. Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan datang langsung ke kantor BSI, atau auto debit pada rekening pembiayaan.
- c. Tahap 7 (Pelunasan)
 - a. Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai dan nasabah melakukan pelunasan dipercepat.
 - b. Untuk pelunasan dipercepat nasabah dikenai membayar sisa bagi hasil dan porsi sewa yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan ditambah dengan 5 kali margin
 - c. Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka akad akan berakhir dan bank berhak melepas jaminan nasabah.

Dalam proses pengajuan Pembiayaan BSI Griya di perlukan persyaratan administrasi yang dibutuhkan untuk ketahap selanjutnya dengan dokumen yang diperukan di Bank Syariah Inonesia KCP Makassar Veteran terdiri dari:

Data Personal/ Pemohon:

- a. Fotocopy KTP Suami & Istri
- b. Fotocopy Kartu Keluarga
- c. Fotocopy NPWP
- d. Fotocopy Buku Nikah

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

- e. SK Pegawai.
- f. Slip Gaji (3 bulan terakhir) dibantu Update Mutasi untuk bulan pengajuan
- g. Buku Rekeningn

BSI Data Agunan:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM)/ Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- c. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- d. Data pemilik SHM/ penjual (KTP, KK, Buku Nikah, NPWP)

Setelah nasabah sudah melengkapi berkas administrasi, kemudian pihak marketing akan melanjutkan ke langkah selanjutnya.

Langkah selanjutnya, yaitu. pengajuan pembiayaan oleh nasabah adalah dengan melakukan BI Checking atau pengecekan terhadap riwayat kredit nasabah yang berdasarkan Informasi Debitur (IDEB) yang dilakukan oleh marketing. Berdasarkan analisa tersebut akan diketahui track record pembiayaan yang nasabah miliki, baik yang sudah lunas, sedang berjalan maupun macet atau mempunyai tunggakan. Hal ini merupakan aspek penting yang menjadi pertimbangan pihak bank mengenai kredibilitas nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran bulannya.

Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad Musyarakah mutanaqisah

Alur mekanisme pengajuan pembiayaan dianggap telah lolos/diterima setelah dilakukan evaluasi penjaminan dan evaluasi finansial, sehingga evaluasi ini menilai tidak semua permohonan finansial dapat diterima. Dalam perbankan syariah, setiap calon peminjam yang mengajukan pembiayaan harus melalui analisis kelayakan keuangan, yang menilai kapasitas dan kemampuan calon nasabah untuk membayar kembali pembiayaannya.

Mekanisme dalam menentukan margin

Pada pembiayaan KPR dengan akad Musyarakah mutanaqisah, pembagian keuntungannya terdapat pada uang sewa, karena uang sewa merupakan keuntungan bank. Cara pembagian hasilnya adalah dengan menggunakan persentase kepemilikan awal dan persentase kepemilikannya berubah setiap kali nasabah melakukan angsuran hingga persentase kepemilikan nasabah mencapai 100%.

Mekanisme pembayaran angsuran

Akad *Musyarakah mutanaqisah* tidak berbeda dengan akad *Murabahah* dalam hal cara pembayaran angsurannya, yaitu dilakukan dengan dua cara, yaitu flat up dan step up. Flat up, atau single price adalah metode pembayaran dengan margin tetap dari awal hingga akhir. Namun step up merupakan metode pembayaran dengan tingkat margin angsuran yang berbedabeda sesuai kesepakatan awal. Jika penggunaan metode pembayaran berdasarkan kesepakatan bersama menjadi pilihan nasabah untuk membayar angsuran bulanan sesuai jangka waktu pelunasan.

Mekanisme pelunasan dipercepat

Skema pada pelunasan awal memiliki bagian pembayaran antara akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah mutanaqisah*. Bank Syariah Indonesia menentukan rasio pelunasan awal

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

dengan membayar sisa pokok yang tersisa di bulan saat nasabah mengajukan pelunasan awal ditambah 5 kali margin dimulai pada bulan saat nasabah mengajukan pelunasan awal. Dan pelunasan yang dipercepat tidak membuat perbedaan antara kedua tersebut.

Mekanisme konsekuensi hukum pada nasabah wanprestasi

Dalam hal ini tidak ada perbedaan baik menggunakan akad *Musyarakah mutanaqisah* maupun akad *Murabahah*, karena upaya bank syariah untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah sebagai akibat dari wanprestasi nasabah adalah menggunakan strategi menenangi pembiayaan bermasalah yang terdiri dari melanjutkan hubungan dengan nasabah yang masih dianggap kooperatif, prospek usaha dan melakukan restrukturisasi. Strategi selanjutnya adalah memutuskan hubungan dengan nasabah. Hal ini dilakukan jika nasabah tidak kooperatif dan tidak adanya prospek usaha melalui pengalihan jaminan/aset atau formalisasi jaminan dan tindakan perdata.

A. Perbandingan Efektivitas dalam Pengimplementasian Menggunakan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah mutanaqisah pada Pembiayaan BSI Griya

Perbandingan akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah mutanaqisah* pada Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran dapat dilihat dari perbedaan dan persamaan serta mekanisme dari kedua akad tersebut.

Persamaan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah* pada Pembiayaan BSI Griya

Table 1. Persamaan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah mutanaqisah*

Persamaan Akad <i>Murabahah</i> dan Akad <i>Musyarakah mutanaqisah</i> pada Pembiayaan BSI Griya	
1	Persyaratan dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan BSI Griya
2	Cara pembayaran dalam angsuran
3	Skema pelunasan lebih awal/dipercepat
4	Kebijakan Bank ketika nasabah wanprestasi

Sumber : BSI KCP Makassar Veteran

Tabel 2. Perbedaan Akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah mutanaqisah*

Aspek Perbandingan	<i>Murabahah</i>	<i>Musyarakah mutanaqisah</i>
Karakteristik akad	Jual beli	Sewa- beli
Cara menentukan margin	Akad <i>Murabahah</i> menggunakan ditentukan atas transparansi pada awal perjanjian akad.	Akad <i>Musyarakah mutanaqisah</i> ditentukan dari besarnya porsi sesuai dengan ujah antara kedua pihak sesuai presentasi
Hubungan Bank dengan Nasabah	Hubungan Bank dengan Nasabah yaitu jual beli	Kemitraan (kepemilikan bersama atas objek)
Keperwakilan aset	Mutlak pada awal perjanjian	Mutlak milik nasabah yang sudah selesai membayar biaya sewa

Jaminan	Agunan masih atas nama pihak ketiga yaitu penjual dan sertifikatnya masih tercatat atas nama penjual	Agunan telah terdaftar atas nasabah atau pasangannya
Nilai Objek	Nilai objek pada akad <i>murabahah</i> yaitu harga beli ditambah margin	Sesuai dengan taksiran harga aset

Sumber: BSI KCP Makassar Veteran

Aspek keefektifan

Dalam BSI Griya, aksesibilitas diukur dengan melihat jumlah pengajuan pembiayaan yang diterima, waktu proses persetujuan, dan seberapa banyak segmen masyarakat, termasuk mereka yang kurang mampu dapat mengakses program ini. Program BSI Griya berperan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi lokasi melalui investasi di sektor perumahan. Dengan memfasilitasi kepemilikan rumah, program ini mendorong pembangunan kawasan perumahan baru, yang pada gilirannya menciptakan peluang kerja dalam konstruksi dan layanan terkait.

Implementasi yang efektif, keberhasilan dalam memilih akad yang tepat tidak hanya bergantung pada pilihan akad itu sendiri, tetapi juga pada bagaimana cara nasabah mengimplementasikannya dalam rencana keuangan mereka. Memahami biaya, tenor, dan aspek lain dari produk pembiayaan akan sangat berpengaruh dalam perjalanan kepemilikan rumah. Kebutuhan spesifik nasabah, setiap nasabah memiliki kebutuhan dan kondisi finansial yang berbeda-beda. Beberapa mungkin lebih memilih cicilan yang lebih rendah tetapi dengan jangka waktu yang lebih panjang, sementara yang lain mungkin ingin melunasi lebih cepat meski dengan cicilan yang lebih tinggi. Oleh karena itu nasabah disarankan untuk menganalisis terhadap situasi finansial pribadi sebelum memutuskan. Pentingnya edukasi finansial, nasabah perlu dilengkapi dengan pengetahuan dan pemahaman tentang pembiayaan yang ada. Edukasi tentang akad dan produk keuangan Syariah sangat penting agar mereka bisa mengambil keputusan yang bijak dan berdampak positif bagi kehidupan finansial mereka.

Berdasarkan hasil Analisa dari penjelasan diatas peneliti menyimpulkan bahwa implementasi yang efektif antara akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah mutanaqisah* di Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran adalah akad *Murabahah* karena dalam pembiayaan BSI Griya dianggap lebih unggul dibandingkan akad *Musyarakah mutanaqisah* karena beberapa alasan. Pertama akad *murabahah* menawarkan transparansi yang lebih tinggi, dimana harga dan margin keuntungan ditentukan sebelumnya, sehingga nasabah dapat dengan jelas total biaya yang akan mereka bayar. Kedua risiko pasar lebih rendah bagi nasabah, karena kewajiban pembayaran tetap jelas dan tidak terpengaruhi fluktuasi nilai aset. Dengan demikian, akad *Murabahah* memberikan kepastian dan kenyamanan bagi nasabah dalam perencanaan mereka.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad *Murabahah* dan *Musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan rumah syariah, khususnya di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua akad ini memiliki perbedaan mendasar dalam mekanisme pelaksanaan dan penerapannya terhadap pembiayaan properti. Akad *Murabah* lebih diterapkan pada pembelian rumah baru atau bekas dengan harga jual tetap yang mencakup margin keuntungan yang sudah disepakati. Sementara itu, akad *Musyarakah mutanaqisah* lebih relevan digunakan untuk pembiayaan yang melibatkan renovasi atau refinancing, di mana kepemilikan aset terjadi secara bertahap melalui skema kerjasama antara bank dan nasabah.

Kedua akad ini memiliki persyaratan administratif yang serupa, termasuk dokumen pribadi dan agunan. Mekanisme pembayaran pada kedua akad juga mirip, meskipun *Murabah* menetapkan angsuran tetap, sedangkan *Musyarakah mutanaqisah* berdasarkan porsi kepemilikan yang bertambah seiring berjalannya waktu. Dalam hal penanganan wanprestasi, Bank Syariah Indonesia secara konsisten menghindari unsur riba dengan mengalokasikan sanksi keterlambatan untuk dana sosial.

Kefektifan implementasi kedua akad ini sangat tergantung pada kebutuhan nasabah. Akad *Murabah* lebih tepat untuk pembelian rumah secara langsung, sementara *Musyarakah mutanaqisah* lebih fleksibel untuk pembiayaan jangka panjang, seperti renovasi atau refinancing rumah. Meskipun ada persamaan dalam persyaratan administratif dan mekanisme pembayaran, perbedaan mendasar terletak pada karakteristik akad, cara penentuan margin, serta hubungan antara bank dan nasabah terkait kepemilikan aset.

Sebagai rekomendasi untuk penelitian selanjutnya, penting untuk mengeksplorasi pengaruh implementasi kedua akad ini terhadap tingkat kepuasan nasabah dan dampaknya terhadap keberlanjutan pembiayaan perumahan syariah di masa depan. Penelitian lebih lanjut juga dapat dilakukan untuk menganalisis perbandingan implementasi akad *Murabah* dan *Musyarakah mutanaqisah* di berbagai wilayah atau bank syariah lain, guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif tentang efektivitas kedua akad dalam konteks yang lebih luas.

REFERENSI

- Anastasia Sulistyawati. (2023). Pemanfaatan Media Digital Dalam Pemasaran Produk Kuliner Umkm Di Kota Denpasar (Studi Kasus: Jl. Hayam Wuruk Dan Jl. Merdeka Denpasar). *Seminar Nasional Pariwisata Dan Kewirausahaan (SNPK)*, 2(2001), 339–349. <https://doi.org/10.36441/snpk.vol2.2023.139>
- AYU HANIFAH. (2021). Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2. *Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu*, 2(2), 44.
- Bungin, B. (2016). Penerbit Pustaka Ramadhan, Bandung. *Analisis Data Kualitatif*, 180.
- Dewi, et, A. (2023). *Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Syariah Indonesia Kcp Karang Kobar Purwokerto*. 9, 356–363.
- El, J., Jurnal, R., Syariah, P., Arif, A., Amalia, D., Apulina, G., & Olivia, H. (2023). *Analisis Bibliometrik Mengatur Pengakuan , Pengukuran , Penyajian dan*

<http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/attawazun/index>

Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar

Pengungkapan Transaksi Musyarakah di Perbankan Syariah Menggunakan VosViewer (Study Literatur 2018- 2023). 2, 84–94.

Fres. (2022). No Title2000, הָאָרֶץ, לנגד העינים. מה שבאמת לנגד העינים (8.5.2017), 2003–2005.

Ginting, R. D. (2024). *Analisis Penetapan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Metode Anuitas dan Metode Efektif Pada PT Bank Mandiri Persero) Tbk Berdasarkan uraian latar belakang di atas , Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menyusunnya menjadi Tugas Akhir.* 4(1).

Hikmah, N., Masse, R. A., & Damira. (2020). IMPLEMENTASI HYBRID CONTRACT PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH DI BNI SYARIAH CABANG MAKASSAR. *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 2(1), 65–80. <https://doi.org/10.35905/banco.v2i1.1345>

Lathif, A. A. (2013). Konsep dan Aplikasi Akad Murâbahah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *AHKAM : Jurnal Ilmu Syariah*, 12(2), 69–78. <https://doi.org/10.15408/ajis.v12i2.967>

Lesmana, M., Suminto, A., & Rosmitha, S. N. (2021). Pembiayaan Property Indent (Kpr Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah Dan Qawaidul Fiqhiyyah. *Journal of Islamic Economics and Philanthropy*, 4(03). <https://doi.org/10.21111/jiep.v4i03.6576>

Meilia, M., Munandar, A., & Saputri, N. R. (2019). Implementasi Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Nasabah (Studi di Bank Syari'ah Mitra Agro Usaha Bandar Lampung). *Majalah Ilmiah Bijak*, 16(1), 23–29. <https://doi.org/10.31334/bijak.v16i1.320>

Melina, F. (2020). Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt). *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 3(2), 269–280. [https://doi.org/10.25299/jtb.2020.vol3\(2\).5878](https://doi.org/10.25299/jtb.2020.vol3(2).5878)

Millah, A. S., Apriyani, Arobiah, D., Febriani, E. S., & Ramdhani, E. (2023). Analisis Data dalam Penelitian Tindakan Kelas. *Jurnal Kreativitas Mahasiswa*, 1(2), 140–153.

Satria, M. R. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2(1), 105–118. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880>

Surayya. (2021). *PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA.* 3(2), 6.

Thalib, M. A. (2022). Pelatihan Teknik Pengumpulan Data Dalam Metode Kualitatif Untuk Riset Akuntansi Budaya. *Seandanan: Jurnal Pengabdian Pada Masyarakat*, 2(1). <https://doi.org/10.23960/seandanan.v2i1.29>