

Perbandingan Pembiayaan KPR Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Perspektif Risiko

Syafira

Institut Daarul Qur'an Jakarta

Korespondensi. author: syasya@gmail.com

ABSTRACT

Home Ownership Financing (Islamic Mortgage/KPR) in Islamic banking generally applies Murabahah and Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) contracts, each of which has distinct risk characteristics. This article aims to compare home financing using Murabahah and Musyarakah Mutanaqisah contracts from a risk perspective, both from the bank's and the customer's viewpoints. This study employs a literature review method by analyzing various sources, including academic journals, books, regulations issued by the Financial Services Authority, and relevant fatwas of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council. The findings indicate that Murabahah-based financing presents relatively lower risk for banks due to fixed margins and a sale-based contractual structure; however, it places customers at risk of a fixed payment burden over the long term. In contrast, Musyarakah Mutanaqisah involves more dynamic risks for both banks and customers, as it is based on a partnership scheme in which ownership risk, asset value fluctuations, and profit-and-loss sharing are jointly borne. Nevertheless, MMQ is considered to better reflect the principles of justice and risk sharing in Islamic economics. This article is expected to provide theoretical and practical contributions to the development of Islamic home financing with a focus on risk management and compliance with Sharia principles.

Keywords: *Islamic Mortgage, Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, Financing Risk, Islamic Banking.*

ABSTRAK

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada perbankan syariah umumnya menggunakan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), yang masing-masing memiliki karakteristik risiko yang berbeda. Artikel ini bertujuan untuk membandingkan pembiayaan KPR dengan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam perspektif risiko, baik dari sisi bank maupun nasabah. Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan dengan menganalisis berbagai literatur berupa jurnal ilmiah, buku, regulasi Otoritas Jasa Keuangan, serta fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yang relevan dengan pembiayaan KPR syariah. Hasil kajian menunjukkan bahwa akad Murabahah memiliki risiko pembiayaan yang relatif lebih rendah bagi bank karena kepastian margin dan struktur akad yang bersifat jual beli, namun menempatkan nasabah pada risiko beban pembayaran tetap dalam jangka panjang. Sementara itu, akad Musyarakah Mutanaqisah mengandung risiko yang lebih dinamis bagi bank dan nasabah karena berbasis kemitraan, di mana risiko kepemilikan, fluktuasi nilai aset, serta pembagian keuntungan dan kerugian ditanggung bersama. Meskipun demikian, MMQ dinilai lebih mencerminkan prinsip keadilan dan risk sharing dalam ekonomi syariah. Artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dan praktis bagi pengembangan pembiayaan KPR syariah yang berorientasi pada manajemen risiko dan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

Kata kunci: KPR Syariah, Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, Risiko Pembiayaan, Perbankan Syariah.

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu sektor strategis dalam pembangunan ekonomi

nasional karena berkaitan langsung dengan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat serta memiliki dampak pengganda (multiplier effect) yang luas terhadap pertumbuhan sektor ekonomi lainnya, mulai dari industri bahan bangunan hingga penyerapan tenaga kerja. Secara filosofis, rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau sekadar bangunan fisik, tetapi juga berperan sentral sebagai sarana pembinaan keluarga dan peningkatan kualitas hidup serta martabat masyarakat (Suharto, 2019). Dinamika kependudukan yang ditandai dengan peningkatan jumlah penduduk yang pesat serta arus urbanisasi yang masif secara otomatis mendorong tingginya permintaan terhadap hunian yang layak dan terjangkau. Namun, tantangan utama yang muncul adalah kesenjangan antara harga properti yang terus meningkat dengan keterbatasan kemampuan finansial masyarakat untuk melakukan pembelian secara tunai. Kondisi ini menjadikan skema pembiayaan kepemilikan rumah sebagai solusi utama, di mana lembaga perbankan memegang peran krusial sebagai perantara keuangan (financial intermediary) yang menjembatani kebutuhan modal nasabah dengan ketersediaan dana di pasar (Kasmir, 2017).

Seiring dengan berkembangnya industri keuangan syariah di Indonesia yang didukung oleh regulasi yang semakin komprehensif, pembiayaan kepemilikan rumah berbasis prinsip syariah mengalami pertumbuhan yang sangat signifikan dan kompetitif. KPR syariah hadir bukan sekadar sebagai produk perbankan, melainkan sebagai alternatif solusi pembiayaan perumahan yang secara fundamental bebas dari unsur riba, gharar, dan maysir, serta senantiasa mengedepankan prinsip keadilan, transparansi, dan keseimbangan proporsional antara hak dan kewajiban para pihak yang berakad (Antonio, 2018). Peningkatan minat masyarakat terhadap KPR syariah ini mencerminkan pergeseran paradigma konsumen yang tidak lagi hanya mementingkan aspek fungsional dan margin keuntungan, tetapi juga didasarkan pada meningkatnya kesadaran religiusitas terhadap pentingnya penerapan prinsip syariah dalam seluruh lini aktivitas ekonomi. Hal ini menegaskan bahwa sektor pembiayaan perumahan syariah telah menjadi instrumen penting dalam mewujudkan inklusi keuangan yang beretika di tengah masyarakat modern (Ascarya, 2020).

Table 1. Perkembangan Pembiayaan KPR di Indonesia

Tahun	KPR Konvensional (Triliun Rp)	KPR Syariah (Triliun Rp)	Persentase KPR Syariah (%)
2019	510.2	95.3	15.7
2020	529.6	104.1	16.4
2021	565.8	115.7	17.0
2022	603.4	129.2	17.6
2023	642.1	145.8	18.5

Sumber: diolah dari laporan OJK dan publikasi perbankan syariah

Berdasarkan Table 1, terlihat bahwa pembiayaan KPR syariah menunjukkan tren peningkatan yang konsisten baik dari sisi nominal maupun pangsa pasar. Peningkatan ini menandakan semakin meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan berbasis syariah. Kondisi tersebut memperkuat urgensi kajian mengenai karakteristik pembiayaan KPR syariah, khususnya dalam aspek risiko yang melekat pada akad-akad yang digunakan oleh perbankan syariah (OJK, 2023).

Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, pembiayaan KPR diimplementasikan

melalui berbagai struktur kontrak yang disesuaikan dengan profil risiko dan kebutuhan nasabah, dengan dominasi yang sangat kuat pada akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMq). Murabahah, sebagai instrumen yang paling populer, merupakan akad jual beli barang dengan menegaskan harga perolehan kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba atau margin keuntungan yang telah disepakati di awal akad. Karakteristik utama dari skema ini adalah sifatnya yang tetap (*fixed rate*), sehingga memberikan kepastian hukum dan finansial mengenai jumlah angsuran yang harus dibayarkan nasabah hingga masa tenor berakhir, yang sangat membantu dalam perencanaan keuangan rumah tangga (Antonio, 2018).

Di sisi lain, seiring dengan tuntutan akan skema yang lebih fleksibel dan akomodatif terhadap fluktuasi nilai aset, Musyarakah Mutanaqisah muncul sebagai inovasi akad kerja sama kepemilikan (*diminishing partnership*). Dalam skema MMq, bank dan nasabah secara bersama-sama menyetorkan modal untuk memiliki sebuah properti, di mana porsi kepemilikan bank kemudian disewakan kepada nasabah. Seiring berjalannya waktu, nasabah membayar angsuran yang terdiri dari unsur sewa (*ujrah*) dan pembelian porsi kepemilikan bank secara bertahap (*hishshah*), hingga akhirnya kepemilikan aset berpindah sepenuhnya kepada nasabah (Ascarya, 2020). Berbeda dengan Murabahah yang bersifat jual beli putus, MMq menawarkan mekanisme yang lebih dinamis karena nilai sewa dapat ditinjau kembali secara periodik sesuai kesepakatan, mencerminkan nilai pasar yang lebih riil namun tetap dalam koridor prinsip keadilan syariah. Pemilihan di antara kedua akad ini sangat bergantung pada kebijakan manajemen risiko bank serta preferensi nasabah terhadap stabilitas angsuran versus fleksibilitas kemitraan.

Table 2. Komposisi Akad pada Pembiayaan KPR Syariah

Jenis	Estimated Usage (%)	Main Characteristics
<i>Murabahah</i>	65	<i>Fixed margin, sale-based, predictable risk</i>
<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	30	<i>Partnership-based, risk sharing</i>
<i>Other Contracts</i>	5	<i>Ijarah, IMBT, hybrid contracts</i>

Sumber: Studi literatur jurnal perbankan syariah dan laporan industri

Table 2 menunjukkan bahwa akad Murabahah masih mendominasi pembiayaan KPR syariah. Dominasi ini mencerminkan kecenderungan perbankan syariah untuk memilih akad dengan tingkat kepastian yang tinggi dan risiko yang relatif lebih mudah dikendalikan (Karim, 2019). Di sisi lain, Musyarakah Mutanaqisah yang secara konseptual lebih mencerminkan prinsip risk sharing dan keadilan distributif dalam ekonomi Islam masih digunakan dalam porsi yang lebih terbatas, terutama karena kompleksitas risiko dan operasional yang menyertainya (Ascarya & Yumanita, 2021).

Perbedaan karakteristik yang mendasar pada kedua jenis kontrak tersebut membawa implikasi langsung dan signifikan terhadap profil risiko pembiayaan KPR syariah yang harus dikelola oleh institusi perbankan. Dalam implementasi akad Murabahah, struktur risikonya cenderung bersifat statis dan terfokus pada risiko kredit (*default risk*), yakni potensi terjadinya wanprestasi atau kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran tepat waktu. Namun, di sisi lain, risiko pasar

pada akad ini relatif lebih terkendali dan rendah bagi bank, mengingat margin keuntungan telah dikunci dan ditetapkan secara tetap di awal akad (fixed margin), sehingga fluktuasi suku bunga di pasar atau perubahan kondisi ekonomi makro tidak secara langsung mengubah nilai piutang yang telah disepakati (Ismail, 2018). Kondisi ini memberikan stabilitas pendapatan bagi bank, namun sekaligus menimbulkan risiko peluang (opportunity loss) jika terjadi kenaikan biaya dana di pasar yang melampaui margin yang telah ditetapkan.

Sebaliknya, dalam akad Musyarakah Mutanaqisah (MMq), profil risiko pembiayaan menjadi jauh lebih dinamis dan kompleks karena sifatnya yang berbasis kemitraan investasi (equity-based financing). Risiko dalam MMq tidak hanya terbatas pada kemampuan bayar nasabah, tetapi juga melibatkan risiko kepemilikan aset secara langsung. Karena bank bertindak sebagai mitra pemilik aset, bank turut terpapar pada risiko penurunan nilai properti, kerusakan fisik bangunan yang bersifat major, serta risiko pasar terkait fluktuasi nilai sewa yang bisa berubah sewaktu-waktu sesuai kesepakatan periodik. Prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (profit and loss sharing) berdasarkan porsi kepemilikan yang menyusut menuntut manajemen risiko yang lebih prudent dan mekanisme penilaian aset yang lebih berkelanjutan (Ascarya, 2020).

Oleh karena itu, melakukan kajian perbandingan yang mendalam antara pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam perspektif manajemen risiko menjadi sangat krusial dalam literatur keuangan kontemporer. Analisis komparatif ini diharapkan tidak hanya berhenti pada tataran teoritis, tetapi juga memberikan gambaran praktis yang komprehensif mengenai keunggulan kompetitif serta titik lemah masing-masing skema, baik dari sudut pandang bank sebagai penyedia modal maupun nasabah sebagai pengguna fasilitas. Dengan memahami mitigasi risiko yang tepat pada setiap akad, industri perbankan syariah dapat merumuskan kebijakan yang lebih adaptif, transparan, dan mampu menjadi fondasi bagi pengembangan produk pembiayaan perumahan yang tidak hanya menguntungkan secara bisnis, tetapi juga menjunjung tinggi nilai keadilan dan keberlanjutan bagi masyarakat luas (Antonio, 2018; Karim, 2019).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan (library research) yang dirancang untuk menganalisis serta membandingkan secara mendalam risiko pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) syariah melalui akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. Data yang digunakan bersifat sekunder, yang dihimpun secara sistematis dari berbagai sumber literatur otoritatif, mencakup buku teks fundamental perbankan dan ekonomi syariah, artikel jurnal ilmiah bereputasi baik skala nasional maupun internasional, serta regulasi teknis dalam publikasi resmi Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Selain itu, penelitian ini menjadikan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai landasan yuridis normatif untuk membedah kesesuaian implementasi kedua akad tersebut dengan koridor syariah.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui metode dokumentasi dengan melakukan kurasi ketat terhadap literatur berdasarkan tingkat relevansi, kebaruan, dan kredibilitas sumber guna menjamin validitas temuan. Selanjutnya, analisis data dijalankan menggunakan metode deskriptif-komparatif yang secara spesifik menelaah spektrum risiko

utama, meliputi risiko kredit terkait potensi wanprestasi, risiko pasar terhadap fluktuasi nilai, risiko kepemilikan aset, hingga risiko operasional dan efektivitas penerapan prinsip risk sharing. Seluruh aspek tersebut dikaji secara berimbang baik dari perspektif bank sebagai penyedia dana maupun nasabah sebagai pengguna fasilitas, yang kemudian disintesis dengan prinsip-prinsip dasar keuangan syariah untuk menghasilkan kesimpulan yang komprehensif, sistematis, dan solutif bagi pengembangan industri perbankan syariah ke depan.

PEMBAHASAN

Risiko dalam Perspektif Ekonomi dan Keuangan Syariah

Risiko merupakan elemen inheren yang tidak terpisahkan dari setiap aktivitas ekonomi, terutama dalam fungsi intermediasi pembiayaan perbankan. Dalam perspektif ekonomi konvensional, risiko sering kali dipandang sebagai beban yang harus diminimalisir atau dialihkan melalui mekanisme transfer risiko (*risk transfer*). Dalam praktik ini, pihak yang memiliki posisi tawar lebih rendah—yang biasanya adalah nasabah sering kali berakhir menanggung sebagian besar beban risiko finansial maupun operasional. Namun, dalam sistem keuangan syariah, risiko dipahami secara fundamental berbeda; ia adalah konsekuensi logis dari sebuah aktivitas produktif yang harus dikelola secara adil, transparan, dan proporsional sesuai dengan prinsip keadilan (*al-'adl*) serta keseimbangan (*tawazun*) (Ascarya, 2020). Islam menegaskan bahwa setiap perolehan hasil harus disertai dengan kesediaan memikul beban, sehingga tidak ada satu pihak pun yang diperbolehkan mengeksploitasi pihak lain melalui pengalihan risiko secara sepihak.

Pandangan Islam mengenai korelasi antara keuntungan dan risiko ditegaskan secara eksplisit dalam kaidah fikih yang bersumber dari hadis Nabi Muhammad SAW: “*Al-ghurmu bi al-ghunmi*” yang berarti “Keuntungan itu sebanding dengan risiko” (HR. Ahmad). Hadis ini bukan sekadar anjuran moral, melainkan fondasi hukum utama dalam kontrak-kontrak syariah berbasis kemitraan, seperti Musyarakah. Dengan demikian, secara legal-formal maupun substantif, setiap pihak yang mengharapkan keuntungan finansial wajib secara sukarela bersedia menanggung potensi kerugian sesuai dengan porsi kontribusi modal atau perannya. Prinsip ini sangat sejalan dengan cita-cita *maqashid syariah*, khususnya dalam upaya menjaga harta (*hifz al-mal*) agar terus berputar secara produktif di sektor riil dan menciptakan keadilan ekonomi yang merata bagi seluruh lapisan masyarakat.

Dalam konteks pembiayaan KPR syariah, spektrum risiko yang dihadapi institusi sangat luas, tidak hanya terbatas pada risiko kredit atau kemampuan nasabah membayar cicilan tepat waktu. Risiko tersebut mencakup pula risiko nilai aset (*asset value risk*), risiko kepemilikan (*ownership risk*), risiko hukum terkait eksekusi jaminan, hingga risiko kepatuhan syariah (*sharia compliance risk*). Oleh karena itu, analisis risiko terhadap akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah menjadi instrumen penting untuk menilai sejauh mana kedua skema tersebut mencerminkan prinsip dasar muamalah. Murabahah sendiri adalah akad jual beli dengan penegasan harga pokok dan margin keuntungan yang disepakati secara eksplisit di awal kontrak. Dalam teknis KPR, bank bertindak sebagai penjual yang membeli rumah kebutuhan nasabah, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah ditambah margin. Skema ini sangat populer di industri karena memberikan kepastian hukum (*legal certainty*) serta struktur pembayaran yang tetap (*fixed installments*), sehingga menjadi pilihan utama bagi banyak bank syariah dalam menjaga stabilitas arus kas mereka (Antonio, 2018).

Namun, kepastian yang ditawarkan Murabahah memiliki implikasi serius terhadap pola distribusi risiko. Dalam skema ini, bank cenderung terlindungi dari risiko pasar karena margin keuntungan telah dikunci sejak awal masa pembiayaan hingga akhir tenor. Risiko dominan yang tersisa bagi bank hanyalah risiko kredit yang muncul jika nasabah melakukan wanprestasi. Di sisi lain, nasabah justru memikul beban risiko ekonomi jangka panjang yang cukup berat, termasuk kerentanan terhadap penurunan pendapatan pribadi serta fluktuasi kondisi makroekonomi seperti inflasi. Karena sifat akadnya adalah jual beli utang (*debt-based*), nasabah wajib membayar cicilan dengan nominal tetap hingga masa kontrak usai. Kondisi ini berpotensi menjadi beban finansial yang memberatkan, terutama saat terjadi krisis hebat seperti pandemi atau resesi, di mana nilai properti mungkin menurun namun kewajiban utang nasabah tetap utuh dan tidak fleksibel.

Fenomena ini terlihat jelas pada masa pandemi COVID-19, di mana banyak debitur KPR Murabahah mengalami degradasi kemampuan bayar yang signifikan. Walaupun otoritas seperti OJK mengeluarkan kebijakan restrukturisasi, pada hakikatnya kewajiban pokok atas margin Murabahah yang telah disepakati tidak berubah secara substantif; hanya jangka waktunya yang diperpanjang. Hal ini memicu diskusi kritis mengenai keadilan distribusi risiko, karena risiko ekonomi makro tampak lebih banyak dialihkan ke bahu nasabah sementara posisi piutang bank tetap terproteksi secara kontrak.

Berbeda secara diametral dengan Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) menawarkan skema kemitraan yang lebih dinamis, di mana bank dan nasabah berkolaborasi secara modal untuk memiliki aset rumah secara bersama-sama. Seiring berjalannya waktu, nasabah melakukan pembayaran secara bertahap yang berfungsi untuk menyewa porsi bank sekaligus membeli bagian kepemilikan bank tersebut (*diminishing partnership*), hingga pada akhirnya aset berpindah sepenuhnya menjadi milik nasabah (Ascarya, 2020). Dalam model MMQ, risiko pembiayaan tidak bersifat kaku, melainkan terbagi secara proporsional. Bank tidak hanya terpapar risiko kredit, tetapi juga memikul risiko kepemilikan aset dan risiko pasar, termasuk fluktuasi nilai properti di lapangan. Pembagian risiko ini dinilai lebih autentik dalam merepresentasikan prinsip *risk sharing* yang diperintahkan dalam Al-Qur'an: "*Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa*" (QS. Al-Ma'idah: 2).

Ayat tersebut menjadi basis filosofis dari kemitraan syariah, di mana para pihak diposisikan sebagai mitra yang saling berbagi beban maupun manfaat secara adil. Penegasan Rasulullah SAW bahwa keuntungan berbanding lurus dengan risiko (HR. Ahmad) menjadi dasar bahwa pihak perbankan, sebagai pihak yang mengambil untung dari biaya sewa, juga harus siap menanggung konsekuensi jika aset tersebut mengalami masalah atau penurunan nilai. Oleh sebab itu, dari kacamata keadilan distributif, MMQ sering dianggap lebih unggul dan lebih dekat dengan cita-cita ekonomi Islam dibandingkan Murabahah yang berbasis utang. Beberapa bank syariah di Indonesia yang telah mengimplementasikan MMQ memberikan ruang bagi nasabah untuk tidak menanggung beban penurunan nilai aset sendirian, karena bank masih memiliki porsi kepemilikan yang sah secara hukum atas rumah tersebut.

Jika dibandingkan secara menyeluruh, terdapat perbedaan mendasar yang mencolok: akad Murabahah memberikan prioritas pada aspek kepastian, efisiensi operasional, dan stabilitas bagi bank, namun mengandung risiko ketidakadilan distribusi beban pada pihak nasabah. Sebaliknya, Musyarakah Mutanaqisah sangat menjunjung tinggi prinsip kemitraan dan pembagian risiko secara nyata, namun menuntut sistem manajemen risiko, penilaian aset, dan prosedur operasional yang jauh lebih kompleks dan mahal dari sisi perbankan. Perbedaan ini merepresentasikan adanya *trade-off* atau dilema antara kemudahan implementasi praktis dengan kepatuhan terhadap nilai-nilai ideal syariah.

Murabahah memang lebih mudah diadopsi dalam sistem perbankan massal, sementara MMQ memerlukan kesiapan regulasi, infrastruktur teknologi, serta kualitas

sumber daya manusia yang mampu mengelola aset secara aktif (Ascarya & Yumanita, 2021). Dalam kerangka *maqashid syariah*, pembiayaan perumahan harus mampu menyeimbangkan antara orientasi keuntungan bisnis dengan perlindungan harta serta keadilan sosial bagi masyarakat. Berdasarkan laporan statistik perbankan syariah, realitasnya akad Murabahah memang masih mendominasi pasar KPR syariah di Indonesia. Namun, meskipun Musyarakah Mutanaqisah saat ini memiliki pangsa pasar yang lebih kecil karena kompleksitasnya, tren penggunaannya terus menunjukkan peningkatan seiring dengan meningkatnya literasi masyarakat akan produk yang lebih adil dan transparan (OJK, 2022; Ascarya, 2020).

Tabel 3. Komposisi Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Akad'

Akad Pembiayaan	Persentase Penggunaan (%)
Murabahah	65–70
Musyarakah Mutanaqisah	20–25
Akad lainnya (Ijarah, dll.)	5–10

Sumber: Diolah dari Statistik Perbankan Syariah OJK (2022)

Data pada Tabel 3 menunjukkan bahwa preferensi perbankan syariah terhadap Murabahah didorong oleh kepastian margin dan rendahnya eksposur risiko kepemilikan aset. Hal ini memperkuat temuan bahwa pertimbangan manajemen risiko masih menjadi faktor dominan dalam pemilihan akad KPR syariah.

Secara komprehensif, data empiris dan fakta di lapangan memperkuat tesis bahwa dominasi penggunaan akad Murabahah dalam portofolio pembiayaan KPR syariah di Indonesia lebih didorong oleh pertimbangan pragmatis, seperti efisiensi operasional, kemudahan mitigasi risiko, serta jaminan kepastian pendapatan (fixed income) bagi bank. Murabahah memungkinkan perbankan untuk beroperasi dalam zona nyaman yang menyerupai sistem pembiayaan konvensional namun dengan bungkus legalitas syariah, di mana margin keuntungan dapat diprediksi secara akurat sejak awal hingga akhir masa tenor tanpa harus terpapar fluktuasi pasar yang dinamis. Namun, kepastian ini sering kali dibayar mahal dengan pengalihan beban risiko ekonomi yang tidak proporsional kepada nasabah, sehingga esensi dari keadilan distribusi risiko menjadi terpinggirkan.

Sebaliknya, Musyarakah Mutanaqisah (MMq), meskipun diakui jauh lebih kompleks secara administratif dan menuntut manajemen risiko operasional yang lebih ketat, memiliki keunggulan normatif dan substantif yang jauh lebih kuat dalam merepresentasikan prinsip keuangan syariah yang murni. MMq memosisikan bank dan nasabah sebagai mitra sejajar yang saling berbagi risiko (risk sharing) dan manfaat secara nyata melalui kepemilikan bersama atas aset. Skema ini tidak hanya mencerminkan prinsip keadilan dan transparansi yang lebih tinggi, tetapi juga menawarkan fleksibilitas yang lebih adaptif terhadap dinamika ekonomi riil. Oleh karena itu, tantangan bagi industri keuangan syariah ke depan adalah bagaimana mentransformasi mekanisme yang kompleks ini menjadi lebih aplikabel, agar pembiayaan perumahan tidak hanya menjadi sekadar instrumen bisnis yang menguntungkan bank, tetapi benar-benar menjadi solusi finansial yang berkeadilan dan berkelanjutan bagi masyarakat luas sesuai dengan cita-cita *maqashid syariah*.

PENUTUP

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan KPR syariah dengan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah memiliki karakteristik risiko yang berbeda secara fundamental. Akad Murabahah cenderung memberikan kepastian pendapatan dan kemudahan manajemen risiko bagi perbankan syariah, namun secara substansial lebih menempatkan risiko ekonomi pada pihak nasabah. Pola ini menunjukkan dominasi mekanisme risk transfer yang, meskipun sah secara syariah, relatif kurang mencerminkan prinsip keadilan distributif dalam keuangan syariah.

Sebaliknya, akad Musyarakah Mutanaqisah secara konseptual lebih sejalan dengan prinsip al-ghunmu bil-ghurmi dan risk sharing, karena bank dan nasabah berbagi risiko serta manfaat sesuai porsi kepemilikan aset. Meskipun akad ini menghadapi risiko kepemilikan dan kompleksitas operasional yang lebih tinggi, Musyarakah Mutanaqisah memiliki keunggulan normatif dan substantif dalam mewujudkan keadilan, kemitraan, dan keberlanjutan pembiayaan perumahan syariah. Dominasi penggunaan Murabahah dalam praktik KPR syariah di Indonesia lebih disebabkan oleh pertimbangan efisiensi dan stabilitas kelembagaan, bukan semata-mata karena keunggulan prinsipil dalam perspektif risiko syariah.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penelitian ini memberikan beberapa saran sebagai berikut. Pertama, perbankan syariah diharapkan tidak hanya mempertimbangkan aspek kepastian pendapatan dalam pengembangan produk KPR, tetapi juga memperkuat penerapan akad berbasis kemitraan seperti Musyarakah Mutanaqisah guna meningkatkan implementasi prinsip risk sharing dan keadilan ekonomi syariah.

Kedua, regulator dan otoritas terkait perlu mendorong penguatan regulasi teknis, standar akuntansi, serta pengawasan syariah yang lebih komprehensif untuk mendukung penerapan Musyarakah Mutanaqisah secara optimal dan berkelanjutan. Ketiga, diperlukan peningkatan literasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai karakteristik risiko masing-masing akad KPR syariah agar nasabah dapat mengambil keputusan pembiayaan secara lebih rasional dan sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Keempat, bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk mengembangkan penelitian ini dengan pendekatan empiris atau studi lapangan guna mengukur secara kuantitatif tingkat risiko dan kinerja pembiayaan KPR syariah, sehingga dapat memperkaya kajian perbandingan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dari perspektif praktis dan kebijakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdi, K. (2023). Analisis Sistem Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR):(Studi Kasus Bank Muamalat Kc Medan Balaikota). *Digital Bisnis: Jurnal Publikasi Ilmu Manajemen Dan E-Commerce*, 2(4), 122–137.
- Aulia, M. K., Hirmayani, A., Fatrisia, A. A., & Others. (2026). Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Rumah Di Perbankan Syariah. *Jpsda: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam*, 6(1), 169–189.
- Fatimah, P., Muin, R., & Katman, M. N. (2025). Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan BSI Griya Di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. *At Tawazun Jurnal Ekonomi Islam*, 5(2).

- Hidayatullah, R., Saiin, A., & Others. (2025). *Dinamika Hukum Wakaf Di Indonesia Tantangan Dan Solusi Dalam Pengelolaan Aset Wakaf Produktif*. Al Barakat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah, 5(01), 11–23.
- Husnah, I., & Others. (2024). *Efektivitas Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Pembiayaan Griya Hasanah Di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran*. Journal Of Institution And Sharia Finance, 7(2), 14–27.
- Mubarok, M. F., Fawzi, R., & Hidayat, Y. R. (2022). *Analisis Perbandingan Akad Untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam*. Bandung Conference Series: Sharia Economic Law, 2(1), 280–288.
- Nahari, Z. H. N. U. R. (2022). *Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan Kpr Syariah*.
- Putri, J. K., Harahap, I., & Hasibuan, R. H. (2023). *Konsep Dan Penerapan Akad Rahn Pada Pegadaian Syariah Kota Langsa*. 4(1), 1–6.
- Rosyada, A. H. (2021). *Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2*. UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.
- Sakinah, I. N., Ramadhani, S., Azizah, A. S., Al Faruqi, M. F., & Kamaruddin, K. (2025). *Analisis Komparatif Pembiayaan MMQ Dan KPR Konvensional*. E-BISNIS: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis, 18(1), 399–408.
- Sardari, A. A., & Rinaldy, A. (2025). *Perbandingan Konseptual Dan Praktis Antara Akad Musyarakah Dan Mudharabah Dalam Pembiayaan Syariah: Telaah Risiko Dan Nilai Keadilan*. Maqrizi: Journal Of Economics And Islamic Economics, 5(1), 75–95.
- Setiawan, M. (2025). *Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Penyelesaiannya Perspektif Dsn MUI NO. 01/X/2013 Di Bank Muamalat Lamongan*. IAIN Kediri.
- Talia, N., Isnaini, D., & Hasanah, U. (2026). *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR IB Hijrah:(Studi Pada Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu)*. An-Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah, 7(1), 109–126.
- Zahro, D. S. (2024). *Penerapan Akad Muryarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan Di Bank Muamalat KCP Kuningan*. S1 Perbankan Syariah IAIN Syekh Nurjati.