

# Perbandingan Pembiayaan Murabahah & Musyarakah Menurun Untuk Produk Pembiayaan Konsumtif Pada Bank Syariah

Mohamad Heykal

Faculty Member at Bina Nusantara University

## Abstract

*Many financing that issued by Islamic banking sector in order to finance the various consumptive and productive product that issued by the Islamic banking. In this case, the majority contract that used is murabahah contract. On the other hand, there are also another contract that can be used for the consumptive product such as diminishing musharakah. This literature study research tried to shown and also compare this two kinds of financing scheme with the focus that financing scheme especially from Islamic banking to the consumptive sector will not burden the customer position. From this literature study it can be shown that the diminishing musharakah scheme could be one of the alternative financing from the Islamic banking.*

**Keywords :** Murabahah, margin, diminishing, musharakah, bank

## PENDAHULUAN

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia hingga saat ini menunjukkan hasil yang menggembirakan. Semenjak tahun 1992 hingga pada tahun 2010 telah berdiri 11 bank umum syariah dan 24 bank konvensional yang membuka unit usaha syariah serta 156 Bank Pembiayaan Syariah. Pangsa pasar perbankan syariah sendiri telah hampir mencapai 2% dari total pangsa pasar perbankan di Indonesia.

Perbankan syariah menunjukkan ketangguhannya pada medio awal krisis moneter yang menimpa Indonesia pada 1997 hingga 1998 yang merupakan masa terberat bagi seluruh sistem perekonomian Indonesia. Pada masa tersebut, ketangguhan perbankan syariah tidak lepas dari tingginya tingkat kepercayaan para nasabah perbankan syariah terhadap bank mereka, yaitu PT Bank Muamalat Indonesia

yang pada masa tersebut merupakan satu-satunya bank syariah di tanah air. Sementara perbankan konvensional justru dilanda ketidakpercayaan yang tinggi dari kalangan masyarakat.

Hal itu mengakibatkan banyak bank konvensional yang berusaha untuk menarik dana masyarakat dengan imbalan tingkat suku bunga tabungan dan deposito yang tinggi, bahkan ada yang mencapai 73%. Di lain pihak, tingkat suku bunga kredit hanya mencapai batas 35%. Bahkan dalam kenyataannya tidak ada yang mencapai nilai sebesar itu, karena rata-rata bank konvensional hanya berani memberikan kredit dengan tingkat bunga maksimal 30,74%. Yang terjadi akibatnya adalah bencana bagi perbankan konvensional karena adanya spekulasi yang tinggi di kalangan masyarakat untuk mempercayakan dana mereka dikelola oleh

perbankan konvensional dengan harapan akan mendapatkan bunga yang tinggi, sementara bank sendiri tidak diizinkan untuk memberikan kredit dengan bunga tinggi kepada masyarakat.

Hal inilah yang mengakibatkan banyak perbankan konvensional mengalami kesulitan keuangan dan mengakibatkan terjadinya *negative spread* yang sedemikian besar di perbankan konvensional yang pada akhirnya telah mengakibatkan tingginya biaya modal bagi sektor usaha yang berakibat merosotnya kemampuan usaha sektor produksi. Kualitas aset perbankan turun secara drastis. Sementara di saat itu pula dalam rangka bertahan hidup jajaran perbankan konvensional berusaha untuk terus menarik dana-dana masyarakat dengan memberikan imbalan yang tinggi kepada para deposan merereka sesuai dengan tingkat suku bunga pasar. Hal ini menimbulkan dampak negatif kepada sektor riil dan industri karena perbankan konvensional menghindari untuk memberikan kredit dengan bunga rendah kepada sektor tersebut. Ini mengakibatkan industri dan sektor produksi mengalami penurunan kinerja mereka secara signifikan dan mengakibatkan rendahnya kemampuan daya saing usaha pada sektor produksi.

Dalam masa tersebut justru perbankan syariah dapat menunjukkan kinerja yang relatif baik di dibandingkan dengan lembaga perbankan konvensional. Hal ini dapat dilihat dari relatif lebih rendahnya penyaluran pembiayaan yang bermasalah (*non performing financing*) pada bank syariah dan tidak terjadinya *negative spread* dalam kegiatan operasionalnya. Hal tersebut dapat dipahami mengingat tingkat

pengembalian pada bank syariah tidak mengacu pada tingkat suku bunga tabungan dan deposito yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia karena perbankan syariah tidak menganut sistem bunga dan pada akhirnya dapat menyediakan dana investasi dengan "biaya" yang relatif lebih rendah kepada masyarakat.

Pengalaman historis itulah yang pada akhirnya memberikan harapan kepada masyarakat akan perkembangan perbankan syariah di Indonesia sebagai suatu alternatif dalam dunia perbankan nasional yang lebih bisa memberikan harapan bagi kalangan masyarakat.

Perbankan syariah merupakan perbankan yang bebas bunga dan beroperasi berdasarkan konsep *mudharabah* dan *musyarakah*, dan konsep ini dijalankan dengan sistem *Profit and Loss sharing* (PLS) atau bagi hasil, baik hasilnya berupa keuntungan ataupun kerugian. (Saeed, Hal2, 2003). Selain transaksi yang berbasis pada profit and loss sharing, perbankan syariah juga menerapkan transaksi yang berbasis pada perdagangan dengan konsep mark up atas harga beli untuk mendapatkan keuntungan atau pembiayaan *murabahah* serta dengan transaksi yang berdasarkan jasa atau fee based income yang dikenal dengan nama *wakalah* atau *kafalah* ataupun *rahn*.

Dari data statistik perbankan syariah pada Direktorat Bank Syariah Bank Indonesia pada tahun 2009 menunjukkan pembiayaan dengan akad *murabahah* mencapai 56,8% dari total pembiayaan yang ada di perbankan syariah, sementara pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* yang adalah

22,1 % dan 14,1% dari total pembiayaan yang ada. Dari fakta ini dapat dilihat bahwa pihak perbankan syariah masih sangat memperhatikan aspek kehati-hatian dalam pembiayaan *mudharabah* sehingga hasil yang diperoleh masih belum maksimal. Meskipun begitu, hasil ini menunjukkan bahwa sudah ada peningkatan porsi pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* bila dibandingkan pada tahun-tahun sebelumnya

Dari data statistik perkembangan perbankan syariah, terlihat bahwa bentuk pembiayaan *murabahah* memegang peranan penting yang memberikan porsi terbesar dalam penyaluran dana. Hal ini dapat terjadi karena beberapa hal, diantaranya dapat kita lihat dari penjelasan tentang *murabahah* itu sendiri. Dalam PSAK no 102 tentang akuntansi *murabahah* dikatakan bahwa *murabahah* merupakan transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dana keuntungan yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Dari pengertian tersebut maka dapat dilihat bahwa *murabahah* adalah pembiayaan investasi jangka pendek, dan dibandingkan dengan sistem profit and loss Sharing (PLS) cukup memudahkan.

Kemudian mark up yang ada di dalam pembiayaan *murabahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga dapat memastikan bahwa bank syariah memperoleh keuntungan yang sebanding dengan bank yang berbasis bunga yang menjadi pesaing dari bank-bank syariah, meskipun dari segi konsep fiqh ekonomi dan keuangan syariah hal ini masih banyak diperdebatkan. Dan yang terakhir *murabahah* tidak memungkinkan bank-bank syariah untuk

mencampuri manajemen bisnis seperti yang terjadi pada akad *musyarakah* karena pihak bank bukan merupakan mitra nasabah, akan tetapi hubungan yang terjadi adalah hubungan antara kreditur dan debitur. Posisi ini jelas lebih disukai oleh pihak bank, karena pihak bank menjadi pihak yang cukup menentukan. Hal inilah yang membuat perbankan syariah masih fokus kepada pembiayaan berbasis *murabahah*.

*Murabahah* juga populer karena saat ini terlihat bahwa jajaran perbankan syariah cenderung ingin memperoleh pendapatan yang tetap (*fixed income*) dari tingkat margin *murabahah* yang telah ditentukan di depan tersebut, sehingga bank syariah sebagai *mudharib* dapat memberikan nisbah bagi hasil yang cukup menarik bagi para *shahibul mal*, yaitu para deposan dan penabung *mudharabah*. Semakin tinggi margin yang diminta bank kepada nasabah pembeli (*murabahah*) berarti semakin besar pula pendapatan bank syariah yang dapat dibagikan kepada para *shahibul-malnya*. Pada gilirannya sumber dana *mudharabah* yang dapat dihimpun dapat dipertahankan jumlahnya malah diharapkan semakin meningkat.

Hal hal itulah yang membuat banyak perbankan syariah yang lebih senang untuk mengedepankan konsep pembiayaan *murabahah* karena paling sederhana. Akan tetapi pembiayaan *murabahah* ini justru menimbulkan permasalahan baru, karena pada akhirnya menimbulkan salah persepsi di kalangan masyarakat bahwa pembiayaan *murabahah* yang ada di perbankan syariah sangat mirip dengan sistem pinjaman kredit bank konvensional yang menghitung bunganya secara *fixed/*

*flat rate*, terutama karena adanya faktor mark-up yang menggunakan suku bunga sebagai patokan, atau benchmark sehingga perbankan syariah bisa bersaing dengan bank-bank konvensional yang berbasis bunga. Selain itu masih banyak bank syariah yang memasukkan unsur bonus giro, bagi hasil tabungan dan deposito sebagai *cost of fund* dalam menetapkan margin sehingga jatuhnya lebih tinggi atau sama dengan bunga pinjaman.

Ini merupakan konsep yang keliru karena pada akhirnya akan membuat kesan bahwa bank syariah tidak berbeda dengan bank konvensional. Padahal, bank syariah merupakan bank yang mengharamkan bunga karena sama dengan riba dalam praktiknya dan menghalalkan jual beli, sesuai dengan konsep yang sudah ditegaskan di dalam Al-Qur'an. Apabila salah persepsi ini dibiarkan, akibatnya masyarakat tidak bisa lagi membedakan mana yang sistem bank syariah dan mana yang sistem konvensional. Pada akhirnya akan menurunkan citra ke-syariahan bank syariah dan menimbulkan keraguan bagi masyarakat untuk memilih bank syariah (Perwataatmadja, 2002). Karena itu juga perlu diteliti akad lain yang dapat digunakan oleh perbankan syariah yang berguna bagi kegiatan pembiayaan sektor berbasis konsumtif.

### KAJIAN PUSTAKA

Seperti diketahui, landasan hukum bank syariah pertama kali adalah UU No.7 tahun 1992 kemudian berubah menjadi Undang-Undang No.10 tahun 1998 dimana UU tersebut mengakui keberadaan bank konvensional dan bank syariah secara berdampingan yang dikenal dengan sistem

“dual banking”. Bahkan secara lebih jauh lagi UU ini memungkinkan konversi sebuah bank umum konvensional menjadi bank umum syariah. Pada tahun 2008 pemerintah juga mengeluarkan UU khusus tentang perbankan syariah, yaitu UU No 21 tahun 2008.

Yang menjadi pertanyaan bagi banyak kalangan adalah bahwa sebagai bank syariah, pembiayaan *murabahah* untuk sektor konsumtif yang dikeluarkan oleh perbankan syariah seharusnya tidak menimbulkan pertanyaan bagi banyak orang. Akan tetapi, mengapa terjadi sebagian kritikan di kalangan masyarakat bahwa pembiayaan *murabahah* yang dikeluarkan oleh perbankan syariah di Indonesia hanya sekedar yang berganti baju serta dengan margin yang pada akhirnya memberatkan bagi si penerima pembiayaan. Apa yang sebenarnya terjadi serta menjadi dasar penetapan margin *murabahah* untuk pembiayaan sektor konsumtif yang dikeluarkan oleh perbankan syariah dan bisakah perbankan syariah menggunakan akad lain dalam pembiayaan sektor konsumtif yang dikeluarkan oleh perbankan syariah.

Sesuai dengan rumusan permasalahan di atas, tujuan yang ingin dicapai dari penelitian melalui studi literatur ini adalah dapat dilihatnya pembiayaan yang berguna dapat dilakukan oleh perbankan syariah. Secara spesifik, tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah meneliti faktor yang berpengaruh terhadap pembiayaan berbasis *murabahah* dan juga mengetahui akad pembiayaan lain yang dapat digunakan untuk pembiayaan sektor konsumtif. Sementara itu, manfaat dan kontribusi lain

yang ingin disumbangkan dari penelitian ini adalah dapat dipahaminya akad pembiayaan murabahah yang dilengkapi dengan sistem perhitungan margin *murabahah* dan juga penggunaan akad musyarakah menurun, terutama yang berkaitan dengan kegiatan pembiayaan perbankan syariah. Bagi kalangan masyarakat awam, apa yang dihasilkan dalam penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi dan pengetahuan bagi masyarakat yang selama ini sering menggunakan dan memanfaatkan pembiayaan *murabahah* namun tidak memahami mekanisme penetapan marginnya dan juga memberikan sebuah pandangan dan alternatif akad pembiayaan lain yang dapat dipergunakan.

#### METODE PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang penulis gunakan adalah melalui studi kepustakaan yang didukung oleh beberapa hasil penelitian sebelumnya dimana penelitian sebelumnya banyak menggunakan analisis kuantitatif yaitu dengan menggunakan model ekonometrika. Penelitian ini sendiri merupakan pengembangan dan bentuk lain dari beberapa penelitian sebelumnya yang berupa studi kasus yang mengambil sampel pada pembiayaan yang diberikan beberapa bank syariah lain dengan mengembangkan teori akad musyarakah menurun sebagai teori perbandingan. Dari penelitian ini diharapkan akan menghasilkan suatu gambaran deskriptif mengenai akad mana yang bisa dipergunakan dengan lebih baik yang dapat dipakai oleh perbankan syariah untuk pembiayaan sektor konsumtif.

Dalam rangka penelitian yang dilakukan oleh penulis ini, maka penulis mendasarkannya pada beberapa penelitian

terdahulu yang sudah pernah dibuat mengenai berbagai kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan syariah. Di antara penelitian tersebut adalah makalah Karnaen Perwataatmadja yang bertema "Upaya Memurnikan Pelayanan Bank Syariah Di Indonesia, Khususnya Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah di Indonesia".

Dalam makalahnya, Karnaen menyarankan agar dalam penentuan margin pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah, bank melakukannya seperti praktik kegiatan perdagangan yang dilakukan oleh Nabi Muhammad. Hal ini dilakukan karena praktik dagang yang diterapkan oleh beliau menurut ijtihad para ulama secara mayoritas bisa diterapkan dalam pembiayaan *murabahah* yang memang berbasis jual beli dengan menggunakan beberapa pendekatan. Biaya yang telah dikeluarkan (cost recovery) bisa didekati dengan membagi proyeksi jumlah biaya operasional bank dengan target volume pembiayaan *murabahah*. Margin *murabahah* dalam konteks ini adalah cost recovery ditambah dengan tingkat keuntungan yang diinginkan bank. Jadi dapat disimpulkan bahwa harga jual pada skim murabahah merupakan penjumlahan dari harga beli bank ditambah dengan cost recovery dan ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Sedangkan margin merupakan selisih dari harga jual dikurangi dengan harga beli. Rumusnya adalah :

$$\text{Harga Jual Bank} = \text{Harga Beli Bank} + \text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan}$$

$$\text{Cost Recovery} = \frac{\text{Proyeksi Biaya}}{\text{Target Volume}}$$

Sumber: Perwataatmadja, 2005

Dari rumusan diatas yang dikatakan margin adalah penjumlahan antara biaya yang dikeluarkan dengan keuntungan. Rumusan diatas juga memberikan petunjuk bahwa semakin efisien biaya operasi bank, maka akan semakin murah harga jual bank atau semakin tinggi peluang memperoleh keuntungan.

Demikian juga semakin besar target volume pembiayaan atau jumlah nasabah pembiayaan, akan semakin murah harga jual bank sehingga semakin tinggi peluang memperoleh keuntungan. Petunjuk lainnya adalah bahwa margin yang dihitung dari formula diatas kemudian dibandingkan dengan bunga pinjaman bank konvensional. Apabila margin harga jual bank syariah lebih tinggi dari bunga pinjaman bank konvensional maka dapat dilakukan beberapa kali peninjauan, yaitu : pertama, terhadap tingkat keuntungan, kedua terhadap proyeksi biaya operasi, dan ketiga terhadap target volume pembiayaan. Dengan kata lain margin harga jual bank syariah harus selalu diusahakan bersaing (lebih murah) dari bunga pinjaman bank konvensional. Dari rumusan ini terlihat bahwa dalam margin bank syariah dimana tidak terdapat unsur bagi hasil yang diberikan bank untuk nasabah penabung maupun deposan yang diperhitungkan, jadi formula diatas semata-mata menggunakan prinsip dagang Rasulullah SAW.

Selain itu, terdapat juga penelitian lain yang membahas tentang tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah. Penelitian Budi Asmita yang dibuat pada tahun 2004 yaitu yang berupa Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Margin

Pembiayaan Murabahah Dengan Studi Kasus BPRS PNM Mentari. Dari penelitian yang dilakukan tersebut ditunjukkan bahwa biaya overhead berpengaruh secara signifikan terhadap penentuan margin *murabahah* yang dikeluarkan oleh PT BPRS PNM Mentari. Berdasarkan teori yang ada ini sesuai dengan konsep pembiayaan *murabahah*, dimana penentuan margin keuntungan membolehkan adanya pembebanan biaya biaya yang dikeluarkan dalam rangka menunjang kelancaran transaksi.

Dalam hasil penelitiannya ditemukan bahwa secara rata-rata biaya overhead bulanan dimasukkan ke dalam margin *murabahah* yang dibebankan kepada para nasabah pembiayaan mereka. ( Asmita, 2004 ). Selain itu, porsi bagi hasil DPK yang merupakan kewajiban bagi bank dalam rangka memberikan kompensasi kepada para nasabah ataupun deposannya juga berpengaruh secara sangat signifikan dalam penentuan margin murabahah pada penelitian yang dilakukan oleh Budi Asmita. Di sini terlihat bahwa obyek penelitiannya, yaitu PT BPRS PNM Mentari masih belum menjalankan konsep pembiayaan *murabahah* yang dikeluarkan secara syariah, karena dengan begitu menunjukkan bahwa PT BPRS PNM Mentari sebagai obyek penelitian Budi Asmita masih menerapkan konsep cost of fund yang biasa berlaku di dalam perbankan konvensional.

Yang menarik adalah, bahwa dari penelitian yang dilakukan tersebut terdapat bukti bahwa bank syariah yang dikajinya masih menerapkan konsep yang ada di dalam perbankan konvensional dalam melakukan

penetapan margin *murabahah*. Akan tetapi, konsep tersebut tidak dijadikan sebagai variabel bebas yang patut diteliti dalam penelitian faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin *murabahah*. Variabel bebas tersebut adalah tingkat suku bunga pinjaman bank konvensional.

Variabel itulah yang kemudian ditambahkan oleh Heykal (2006) sebagai variabel bebas dalam penelitiannya di PT Bank Syariah Mandiri untuk melengkapi khazanah penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin pembiayaan *murabahah*. Selain itu Heykal (2006) juga memfokuskan obyek penelitian itu sendiri, dimana pembiayaan *murabahah* untuk produk pembiayaan pemilikan rumah yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri. Peneliti saat itu mencoba untuk fokus pada satu produk agar penelitian yang dikerjakan menghasilkan kesimpulan yang tepat dan tidak akan menimbulkan interpretasi yang berbeda. Dalam penelitian itu yang menjadi variabel kontrol adalah hasil penelitian yang dilakukan oleh Budi Asmita, dimana ia memfokuskan pada tiga variabel bebas, yaitu beban bagi hasil DPK, biaya overhead dan profit target yang diinginkan. Selain ketiga variabel bebas tersebut, juga ditambahkan satu variabel penelitian lagi, yaitu tingkat suku bunga pinjaman bank konvensional. Ini diperlukan agar kesimpulan yang diambil menjadi lebih tepat. Sehingga model penelitian yang dilakukan oleh Heykal (2006) adalah

**Margin Murabahah pembiayaan pemilikan rumah = a + b Biaya Overhead + b Porsi bagi hasil DPK + b Profit Target + b Tingkat bunga pinjaman bank konvensional**

Dari penelitian yang dilakukan terlihat terdapat peranan biaya overhead berpengaruh secara signifikan terhadap penentuan margin *murabahah* untuk pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini cukup masuk akal karena sangat wajar sekali bila biaya yang dikeluarkan dibebankan kedalam salah satu unsur penjualan dan pembelian di dalam suatu transaksi bisnis. Karena dalam operasional bank secara prinsip adalah mengumpulkan dana dan menyalurkan pembiayaan, maka semua biaya yang dikeluarkan untuk mendukung operasionalnya baik langsung maupun tidak langsung dapat digolongkan sebagai biaya overhead. Sedangkan yang dimaksud dengan porsi bagi hasil DPK adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak bank dalam memberikan kompensasi atau insentif kepada nasabah maupun pihak-pihak yang dananya dikelola oleh bank sesuai dengan kesepakatan nisbah bagi hasilnya dari awal. Begitu juga terhadap porsi bagi hasil DPK berpengaruh secara signifikan terhadap penetapan margin *murabahah*.

Sementara penetapan tingkat bunga pinjaman bank konvensional. Juga berpengaruh terhadap penentuan margin pembiayaan *murabahah*. Dalam kondisi sistem perbankan secara nasional yang ada sekarang ini, meskipun dikatakan “dual banking system”, akan tetapi dengan porsi perbankan syariah yang belum mencapai 50% dari porsi perbankan yang ada, bahkan baru mendekati 2%, maka tidak heran bila praktik ala perbankan konvensional kadang kala masih ada dan berlaku di perbankan syariah. Hal ini terbukti dari hasil pengujian yang dilakukan dimana tingkat bunga pinjaman bank konvensional

ternyata memberikan pengaruh yang signifikan terhadap penetapan margin murabahah dari PT Bank Syariah Mandiri. Dari hasil penelitian dapat dilihat bahwa secara keseluruhan keempat variabel bebas tersebut signifikan secara statistik dalam mempengaruhi margin murabahah PPR.

Berdasarkan beberapa penelitian di atas tersebut dapat dilihat bahwa pembiayaan dengan basis murabahah, untuk keperluan konsumtif yang merupakan pembiayaan yang banyak dilakukan oleh bank syariah sekarang ini dikhawatirkan masih memasukkan faktor-faktor yang belum sesuai dengan syariah, seperti prinsip cost of fund yang dipergunakan untuk memberikan bagi hasil bagi nasabah dana pihak ketiga dan juga tingkat suku bunga bank konvensional. Karena itu perlu dipikirkan akad lain yang dapat digunakan untuk pembiayaan sektor konsumtif, yaitu akad musyarakah menurun. Akad ini sendiri berpola bagi hasil dimana dua belah pihak bermitra dalam rangka memiliki aset secara bersama-sama.

Aset yang dimiliki secara bersama tersebut bisa berbentuk properti, peralatan, perusahaan ataupun yang lainnya. Pihak pertama memiliki aset sebagai modal yang akan dibagi ke dalam beberapa unit. Aset yang menjadi modal dari pihak pertama ini kemudian akan dibeli oleh pihak kedua sebagai klien secara unit per unit, dan pembelian dilakukan secara periodik (tidak secara bersamaan). Lambat laun, bagian yang dimiliki oleh pihak kedua akan bertambah secara perlahan-lahan dan aset menjadi sepenuhnya milik pihak kedua. Adapun pembagian keuntungan dilakukan sesuai dengan proporsi

kepemilikan aset masing-masing pihak pada saat tersebut. Akad musharakah menurun ini biasanya banyak dipergunakan dalam rangka pembiayaan pemilikan rumah yang dilakukan oleh perbankan syariah. Uniknya adalah akad ini banyak dilakukan di Pakistan, dimana hal ini jelas merupakan satu nilai lebih tersendiri bagi perbankan syariah di Pakistan, karena hampir boleh dikatakan jarang pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan syariah menggunakan akad musharakah menurun.

Akad musyarakah menurun pada dasarnya merupakan pengembangan dari akad pembiayaan musyarakah, yaitu akad dimana bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki kontribusi dana dalam usaha. Pengembalian hasil usaha tergantung kepada nisbah bagi hasil yang disepakati nasabah dan bank. Semakin tinggi kinerja usaha nasabah, semakin tinggi pula bagi hasil untuk masing-masing pihak. Akan tetapi, dalam pengembangannya, konsep pembiayaan ini juga dapat dilakukan untuk pengadaan akan barang ataupun jasa, dimana dengan pembiayaan berbasis musyarakah menurun maka bank syariah dan nasabah yang menggunakan jasa bank syariah dalam rangka pengadaan suatu asset akan memiliki secara bersama-sama dalam jangka waktu tertentu asset yang menjadi obyek perjanjian pembiayaan.

Kemudian dalam jangka waktu tertentu pula nasabah akan melakukan pembayaran dengan cara mencicil sejumlah dana yang dimiliki oleh bank syariah. Seiring dengan itu, maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan

angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Sebagai konsep pembiayaan yang juga dapat digunakan untuk pembiayaan dalam sector konsumtif, maka konsep musyarakah menurun memiliki beberapa keunggulan, yaitu :

1. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas rumah yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas rumah tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar. Dengan begitu akad yang dipergunakan selain musyarakah adalah akad ijarah
4. Dapat meminimalisir risiko financial cost jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
5. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi. Dengan begitu bank syariah tidak perlu membandingkan tingkat bunga yang ada di bank konvensional sebagai indirect competitor market rate.

## KESIMPULAN

Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah untuk sector konsumtif ternyata

tidak hanya didominasi oleh pembiayaan murabahah. Seiring dengan perlunya purifikasi atas pembiayaan berbasis murabahah, maka pembiayaan untuk sector tersebut dapat menggunakan alternatif akad lain yang dapat digunakan, yaitu pembiayaan dengan menggunakan akad musyarakah menurun. Akad ini dapat menjadi alternative pembiayaan yang bisa dipergunakan oleh perbankan syariah di Indonesia.

## Daftar Pustaka

- Ascarya, 2007, **Akad & Produk Bank Syariah**, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Asmita, Budi, SE, Msi, 2004, **Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Margin Pembiayaan Murabahah , Studi Kasus Pada BPRS PNM Mentari**, Universitas Indonesia, Jakarta
- Algoud, Latifa & Mervyn Lewis, 2001, **Islamic Banking**, Edward Elgar Publishing Limited, United Kingdom
- Arifin, Zainul, Drs, MBA, 2002 **Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah**, AlvaBet, Jakarta
- Haron, Sudin, 1996, **Prinsip Dan Operasi Perbankan Islam**, Berita Publishing SDN BHD, Kuala Lumpur, Malaysia
- Karim, Adiwarmanto, Ir, SE, MBA, MAEP, 2010, **Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta

Perwataatmadja, Karnaen A, SE, MPA, 2002, **Upaya Memurnikan Pelayanan Bank Syariah, Khusus Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah Di Indonesia**, kertas kerja pada rapat Komite Ahli Pengembangan Perbankan Syariah Bank Indonesia, PP EKABA Trisakti, Jakarta

Saeed, Abdullah, Phd, 2004, **Menyoal Bank Syariah, Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis**, Paramdina, Jakarta

Sekaran, Uma, 2000, **Research Methods For Business**, John Wiley & Sons, Inc, USA

Sudarsono, Heri & Hendi Yoga Prabowo, 2004, **Istilah-Istilah Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah**, UII Press, Yogyakarta

UU No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah