



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis data tentang praktek pembiayaan hunian syariah antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat cabang Malang ini, peneliti dapat menyimpulkan bahwa:

1. Perbandingan pembiayaan *Murâbahah* dan pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat cabang Malang adalah:
 - a. Pembiayaan *Murâbahah*

Dalam pembiayaan *Murâbahah*, pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Bank Muamalat bertindak sebagai pedagang perantara (*intermediary trader*) antara penjual barang dan

nasabah sebagai pembeli akhir (*end user*). Harga jual dalam pembiayaan *Murâbahah* ini adalah harga beli dari penjual barang (pemasok) ditambah dengan biaya operasi bank dan margin keuntungan.

b. Pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah*

Akad pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* atau biasa disingkat dengan akad MMQ pada Bank Muamalat ini merupakan produk pembiayaan dengan sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi syarik secara bertahap. yang didalamnya terdapat unsur kerjasama (*Syirkah*) dan unsur sewa (*Ijârah*). Kerjasama (*Syirkah*) dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa (*Ijârah*) merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain.

2. Adapun keunggulan akad *Murâbahah* secara berturut-turut yaitu: (a) Bank dapat menetapkan margin keuntungan pasti di awal perjanjian, (b) Bank memiliki tingkat keuntungan per tahun lebih besar, dan (c) sistem administrasi, SDM, dan biaya pengawasan lebih sederhana dan murah. Sedangkan keunggulan akad *Musyârahah Mutanâqishah* secara berturut-turut yaitu: (a) Mempererat hubungan antara Bank dan Nasabah karena sama-sama menjaga asset bersama, (b) Ada bagi hasil tambahan (*nisbah*) bagi Bank dan Nasabah, yakni pembayaran uang sewa atas pemanfaatan

rumah, dan (c) Disenangi nasabah, karena komponen nilai sewa dalam angsuran dapat dievaluasi (*direview*) tiap waktu sesuai dengan kesepakatan.

Adapun kelemahan akad *Murâbahah* adalah: (a) Resiko penjualan kembali atas rumah oleh Nasabah lebih besar karena barang sudah menjadi milik nasabah, (b) Bank tidak bisa mendapatkan keuntungan lebih atau bahkan rugi jika harga sewa pasaran diluar mengalami kenaikan, (c) Merugikan nasabah, karena total angsuran dan pembayaran harga beli kepada bank lebih besar. Sedangkan kelemahan akad *Musyârahah Mutanâqishah* adalah: (a) Bagi Bank, ia ikut menanggung bersama terhadap beban pajak dan biaya pemeliharaan atas rumah, (b) Bagi Nasabah, cicilan di tahun-tahun awal terasa memberatkan namun pada tahun-tahun berikutnya terasa lebih ringan, (c) Bagi Bank, evaluasi nilai sewa (dalam komponen angsuran) dapat mengurangi bagian keuntungan Bank.

B. SARAN

Akad *Murâbahah* merupakan akad yang sudah umum untuk pembiayaan hunian syariah atau kredit kepemilikan rumah pada bank-bank syariah manapun, namun akad *Musyârahah Mutanâqishah* ini adalah salah satu akad yang tergolong baru, karena akad ini merupakan implementasi dari penggabungan dua akad yang berbeda yaitu *Musyârahah* dan *Ijârah*. Sebenarnya masih banyak lagi akad-akad yang tergolong kontemporer yang

mulai berkembang sesuai dengan perkembangan zaman pula. Maka dari itu, bagi mahasiswa/mahasiswi atau para pembaca selayaknya lebih sering mempelajari dan mengkaji akad-akad yang berkembang di zaman modern ini (kontemporer), sehingga nilai-nilai akad syariah tetap terjaga kemurniannya.

Dalam praktek pembiayaan akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat cabang Malang ini sudah sesuai dengan regulasi yang ada, namun masih harus tetap memperhatikan beberapa hal lagi untuk memberikan kesempurnaan dalam praktek pembiayaan akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* ini.