

Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Aster Village Ciwastra Di Bank Syariah Indonesia

Sofyan Mei Utama¹⁾, Diana Farid²⁾, Muhammad Husni Abdulah Pakarti^{3*)}, Kemal Al Kautsar Mabruri⁴⁾,
Hilma Fanniar Rohman⁵⁾

¹STAI Darul Arqam Muhammadiyah Garut, Indonesia

²Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Indonesia

^{3,5}Universitas Muhammadiyah Bandung, Indonesia

⁴Universitas Islam Indonesia, Indonesia

⁶Universitas Ahmad Dahlan, Indonesia

*Email korespondensi: husnipakarti@umbandung.ac.id

Abstract

House sale and purchase transactions in the context of sharia have become a major concern in the development of Islamic economic models that are based on the principles of justice, equality, and compliance with Islamic law. One of the contracts proposed to fulfill these principles is the Musyarakah Mutanaqishah Agreement. This study aims to analyze the application of the Musyarakah Mutanaqishah Agreement on home ownership loans in aster village Islamic housing where the implementation of credit is carried out through a Bank mechanism in this case Bank Syariah Indonesia (BSI). The research method used is a qualitative approach with a case study approach. Primary data obtained through interviews with relevant parties, namely the Marketing of Aster Village Ciwastra Sharia Housing, Bank Syariah Indonesia (BSI) including KPR Marketing section, and Customer Service, secondary data obtained through books, magazines or bulletins, journals, internet and so on or in other words, this secondary data in the form of documentary data. Secondary data in this study are documents that will explain the Musyarakah Mutanaqishah contract which shows data on housing purchase financing and mortgages at Bank Syariah Indonesia (BSI). The last stage is data analysis carried out descriptively qualitative with an inductive mindset. Data analysis in descriptive qualitative research is carried out simultaneously with the data collection process. Thus, research findings in the field are then formed into theoretical buildings, laws, not from existing theories, then developed from field data (inductive). The results showed that the implementation of the Musyarakah Mutanaqishah contract in BSI Griya Hasanah financing has two contracts in it (hybrid contract). The first is that banks and customers cooperate (syirkah / musyarakah) to buy an asset, so the musyarakah contract in BSI Griya Hasanah financing is only limited to cooperation in the ownership of an asset. The second is ijarah. The asset that becomes the object of financing is leased (ijarah) to the customer with a rental payment which is assumed to be a profit that will be divided between the bank and the customer according to a predetermined ratio. The profit sharing obtained by the bank will be considered as profit for the bank. Meanwhile, the profit sharing received by the customer is diverted to buy the bank's hishah portion. Not only is there more than one contract, in this BSI Griya Hasanah financing scheme there are also two agreement contracts. The first agreement contract contains the Musyarakah Mutanaqishah contract itself, and the second agreement contract contains ijarah.

Keywords: Musyarakah Mutanaqishah Akad, Aster Village Ciwastra Sharia Housing, Bank Syariah Indonesia Credit Products

Saran sitasi: Utami, S. M., Farid, D., Pakarti, M. H., Mabruri, K. A., & Rohman, H. F. (2023). Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Aster Village Ciwastra Di Bank Syariah Indonesia. *Jurnal ilmiah ekonomi islam*, 9(03), 4177-4191. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i3.10461>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i3.10461>

1. PENDAHULUAN

Tempat tinggal (papan) merupakan satu dari 3 (tiga) kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi selain kebutuhan pangan dan sandang. Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal telah dijamin dalam UUD 1945 Pasal 28 H ayat 1. Tempat tinggal atau rumah menjadi kebutuhan yang diperlukan dalam menjalani kehidupan dan keseharian manusia. Tempat tinggal berfungsi sebagai tempat beristirahat setelah lelah beraktivitas dan tempat bernaung sebagai pelindung dari teriknya matahari dan hujan. Tempat tinggal juga menjadi tempat berkumpul, beraktifitas dan bercengkerama bersama keluarga.

Akan tetapi, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) bertujuan untuk memastikan ketersediaan modal secara berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah. Produk pembiayaan ini sangat menguntungkan bagi bank syariah karena mengurangi *idle fund*. Nasabah akan memiliki rumah jika melakukan pembiayaan dan menyelesaikan kewajibannya berupa pembayaran cicilan maupun penyelesaian administrasi.

Di Indonesia, hal-hal yang menggunakan nama atau label syariah cukup banyak bermunculan dan menjadi trendi masyarakat Indonesia diberbagai bidang, baik usaha bidang produk maupun jasa. Contoh usaha yang bergerak dalam bidang jasa, antara lain lembaga keuangan syariah, seperti perbankan syariah, asuransi syariah (*takāful*), pegadaian syariah (*rahn*), pasar modal syariah, reksadana syariah, baitul maal wattamwil dan koperasi, lembaga ZISWAF (Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Wakaf). Selain lembaga keuangan, perusahaan yang bergerak dalam bidang produk dan jasa juga sudah banyak yang menggunakan label syariah sebagai identitas perusahaannya, seperti, salon syariah, hotel syariah, pasar syariah, *laundry* syariah, khususnya perumahan syariah.

Ada berbagai perkembangan dan modifikasi praktik keuangan syariah. Salah satu akad yang menarik untuk kita pelajari adalah akad Musyarakah

Mutanaqishah (MMQ). Akad Musyarakah Mutanaqishah ini merupakan salah satu akad yang digunakan oleh berbagai perbankan syariah untuk melakukan transaksi, salah satunya yaitu produk yaitu Pembiayaan KPR. Terdapat dua jenis skema pembiayaan KPR pada praktik perbankan syariah di Indonesia yaitu skema pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan skema pembiayaan KPR dengan akad Musyarakah Mutanaqishah. Pembiayaan KPR biasanya merupakan fasilitas pembiayaan jangka menengah atau panjang, karena jangka waktu angsuran lebih dari satu tahun. Kredit Pemilikan Rumah yang sifatnya KPR tergolong jenis kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau jangka panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai kebutuhan barang atau konsumsi menggunakan skema cicilan bulanan.

Dalam prakti jual beli rumah yang digunakan untuk tempat tinggal pribadi yang diperoleh secara kredit, maka rumah merupakan barang konsumtif, bukan barang produktif, sekalipun nilainya meningkat setiap tahunnya, yaitu karena rumah tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan primer manusia dan sebanyak apapun peningkatan dari rumah tersebut, tetap pemilik rumah tidak akan menjual rumahnya tersebut. Dalam kasus seperti ini maka Islam memandang rumah tersebut bukan sebagai barang dagangan hal ini sebagaimana yang dijelaskan oleh Yusuf Qardawi di dalam buku Fiqh Zakat Bab VIII. Dijelaskan bahwa rumah yang dijadikan tempat tinggal sendiri, peralatan-peralatan untuk digunakan sendiri, benda-benda tersebut tidak wajib zakat, karena benda-benda tersebut dibutuhkan sebagai kebutuhan pokok dan tidak mengalami pertumbuhan. Selanjutnya pengarang al-Inaya memperjelas, baik keperluan sebagai kebutuhan pokok maupun tidak mengalami pertumbuhan, keduanya menggugurkan wajib zakat.

Berdasarkan alasan tersebut para ulama fiqh sependapat bahwa rumah yang dipakai pemiliknya untuk tempat tinggal sendiri tidaklah wajib zakat. Hal tersebut merupakan kemudahan dan keadilan yang dibawa oleh Islam. Alasan yang dikemukakan oleh para ulama fiqh tentang tidak wajib zakat atas rumah tinggal, pakaian, alat-alat kerja dan yang sejenisnya, karena diperlukan sebagai kebutuhan pokok dan karena tidak mengalami pertumbuhan. Maka berdasarkan pengertian sebaliknya (mafhum mukhalafa), kewajiban atas harta kekayaan didasarkan

karena alasan mengalami pertumbuhan dan tidak dipakai untuk kebutuhan pokok pribadi.

Dari penjelasan Yusuf Qardawi, rumah adalah sesuatu yang bersifat konsumtif, bukan produktif, karena rumah tersebut memang dimiliki oleh pemiliknya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Walaupun nilainya setiap tahun naik, tetapi karena rumah tersebut digunakan untuk tempat tinggal pribadi, dan tidak untuk dijual maupun untuk usaha, maka rumah tersebut tetap masuk dalam kategori barang konsumtif.

Pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, fatwa tersebut mengatur ketentuan akad Musyarakah Mutanaqishah. Dalam ketentuan umum fatwa tersebut disebutkan bahwa Musyarakah Mutanaqishah adalah akad musyarakah dimana kepemilikan satu syarik berkurang karena pembelian bertahap oleh syarik lainnya. Semua ketentuan yang terdapat dalam akad musyarakah berlaku juga bagi akad mutanaqishah musyarakah. Ada tiga ketentuan pokok dalam akad musyarakah, yaitu adanya penyertaan modal dari pihak syarik, pembagian kerja kepada pihak syarik, dan adanya bagi hasil. Ketiga ketentuan tersebut dapat diwujudkan dari kegiatan atau transaksi yang produktif. Hal ini menjelaskan bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah digunakan untuk transaksi produktif. Oleh karena itu, peneliti tertarik bagaimana mungkin akad Musyarakah Mutanaqishah yang notabene merupakan akad produktif di implementasikan pada produk pembiayaan KPR merupakan jenis pembiayaan konsumtif, dan apa alasannya.

Sehubungan dengan itu, Fatwa DSN tidak merinci secara lengkap teknis akad Musyarakah Mutanaqishah ini sehingga diperlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini supaya dapat dipraktikkan secara optimal. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian untuk mengupas terkait praktik akad jual beli rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada praktik kredit jual beli rumah pada Perumahan Syariah Aster Village Ciwastra sebagai tempat penelitian ini.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait yaitu pihak Marketing Perumahan Syariah Aster Village Ciwastra, Pihak Bank Syariah

Indonesia (BSI) meliputi bagian Marketing KPR, dan Customer Service, data sekunder diperoleh melalui buku, majalah atau bulletin, jurnal-jurnal, internet dan sebagainya atau dengan kata lain, data sekunder ini berupa data dokumenter. Data sekunder dalam penelitian ini berupa dokumen-dokumen yang akan menjelaskan tentang akad Musyarakah Mutanaqishah yang menunjukkan data-data pembiayaan pembelian perumahan dan KPR pada Bank Syariah Indonesia (BSI). Tahap terakhir adalah analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan pola pikir induktif. Analisis data di dalam penelitian deskriptif kualitatif dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data. Dengan demikian, temuan penelitian dilapangan yang kemudian dibentuk ke dalam bangunan teori, hukum, bukan dari teori yang telah ada, kemudian dikembangkan dari data lapangan (induktif).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Analisis Praktek Pembiayaan Bank Syariah Indonesia (BSI) Griya Hasanah dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Berikut alur pelaksanaan pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah sebagai berikut:

- Nasabah memilih jenis rumah yang dikehendaki dengan skema pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah*.
- Kemudian dilakukan penilaian aset (*asset appraisal*) oleh pihak internal bank atau bisa dilakukan oleh pihak eksternal. Penilaian aset ini bersifat wajib, karena aset tersebut nantinya akan dijadikan jaminan atas pembiayaan yang dilakukan.
- Jika harga sudah diketahui dan nilai jaminan telah memenuhi kriteria yang ada, selanjutnya nasabah melengkapi berkas-berkas yang telah disediakan oleh pihak bank.
- Setelah semua berkas yang diisi nasabah terkumpul, maka selanjutnya akan dilakukan analisis data oleh pihak bank.
- Setelah analisis data oleh pihak bank, maka selanjutnya dilakukan persetujuan internal bank atas penentuan besarnya plafond pembiayaan, jumlah angsuran setiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah, serta jangka waktu pembiayaan.
- Setelah dilakukan persetujuan dari pihak bank, maka selanjutnya bank mengirimkan Surat

Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) atau *Offering Letter* (OL) kepada nasabah.

- g. Setelah SP3 ditanda tangani oleh nasabah, maka selanjutnya nasabah membayar uang muka kepada penjual. Uang muka tersebut merupakan porsi nasabah dalam *musyarakah* atas kepemilikan aset tersebut.
- h. Kemudian pihak bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* atas aset tersebut. Mengenai pelaksanaan akad pembiayaan BSI Griya Hasanah ini dilaksanakan didepan notaris. Notaris yang membuat draft perjanjian pembiayaan, selanjutnya nasabah dan bank memberikan tanda tangan pada draft perjanjian yang telah dibuat. Terdapat dua perjanjian yang ada dalam skema pembiayaan BSI Griya Hasanah. Yang pertama yaitu perjanjian tentang *Musyarakah Mutanaqishah* itu sendiri, dan yang kedua yaitu perjanjian tentang akad *ijarah*. Kedua perjanjian tersebut dibuat oleh notaris dan disaksikan oleh bank dan nasabah. Untuk selanjutnya kedua perjanjian tersebut ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Dokumen perjanjian pembiayaan yang asli disimpan oleh notaris dan salinan dokumen tersebut akan disimpan oleh pihak Bank Syariah Indonesia (BSI).
- i. Setelah akad dilakukan, maka bank membayarkan sisa untuk pembelian aset yang sebelumnya nasabah telah menyatakan porsi nya melalui uang muka yang telah dibayarkan oleh nasabah sebelumnya. Akad jual beli aset telah dilakukan dengan terbayarnya porsi *syirkah* berjumlah 100%.
- j. Selanjutnya setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran selama masa pembiayaan berlangsung. Angsuran yang dibayarkan nasabah tersebut berfungsi sebagai:
 - 1) Uang sewa nasabah atas penempatan rumah (aset *musyarakah*).
 - 2) Uang sewa sebagai objek bagi hasil atas *musyarakah*, yang akan dibagi hasilkan sesuai dengan porsi bagi hasil yang telah disepakati.
 - 3) Sebagian dari uang sewa yang merupakan profit untuk nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil, tidak diambil oleh nasabah, akan tetapi digunakan untuk membeli porsi kepemilikan bank atas aset tersebut. Jadi setiap kali nasabah membayar angsuran bulanan, maka akan menambah porsi

kepemilikan nasabah dan mengurangi porsi kepemilikan bank atas aset tersebut.

Jika jangka waktu pembiayaan telah berakhir (jatuh tempo), dan nasabah telah membayar seluruh angsurannya, maka seluruh porsi kepemilikan rumah telah menjadi milik nasabah. Sehingga nasabah memiliki 100% aset tersebut. Dengan demikian hak tanggungan atas penjaminan rumah sudah bisa lepas oleh bank. Nasabah menjadi pemilik penuh dari aset dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah saat nasabah telah melunasi seluruh kewajibannya tersebut dibuktikan dengan surat keterangan roya yang dikeluarkan oleh bank. Dalam surat keterangan roya ini maka disebutkan bahwa nasabah telah melunasi seluruh kewajibannya sehingga nasabah menjadi pemilik penuh dari aset yang telah diperjanjikan.

3.2. Analisis Ekonomi Islam Terhadap Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Jual Beli Rumah Syariah Aster Village Ciwastra

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan kerja sama antara para syarik (dalam hal ini bank dengan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut disewakan kembali kepada nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama antara bank dan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang. Maka dari itu akad ini disebut *Musyarakah Mutanaqishah* karena memperhatikan kepemilikan bank dalam syirkah yakni penyusutan barang modal syirkah yang dimiliki oleh bank karena dibeli oleh nasabah secara berangsur. Sedangkan *mutanaqishah* dalam hal ini berarti penyusutan modal milik bank karena dibeli oleh nasabah dengan cara mengangsur.

Menurut pendapat Najih Hammad dan Muhammad Ali al- Qari, *Musyarakah Mutanaqishah* terbentuk karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dan bank melakukan akad *musyarakah* dimana masing-masing pihak menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Disamping itu nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam syirkah tersebut akan berkurang. Dalam muktamar tentang Pengelolaan

Kuangan Islam pertama dijelaskan tiga skema pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqishah* yaitu:

- a. Antara bank dan nasabah sepakat untuk menyediakan harta guna dijadikan modal usaha dengan bagi hasil (laba/ rugi) sesuai kesepakatan atau proporsional. Kemudian barang modal syirkah tersebut dijual:
 - 1) Oleh pihak bank kepada nasabah,
 - 2) Oleh pihak nasabah kepada bank, atau
 - 3) Oleh pihak bank dan nasabah kepada pihak lain setelah masa syirkah berakhir karena masing- masing syarik memiliki hak untuk menjual barang modalnya. Ulama sepakat bahwa hukum *Musyarakah Mutanaqishah* adalah boleh (ja'iz) karena di dalamnya terhindar dari syubhat yaitu pelaksanaan akad musyarakah dan jual beli secara paralel.
- b. Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan kerja sama usaha. Masing-masing pihak menyertakan hartanya untuk dijadikan modal usaha dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dengan syarat bahwa:
 - 1) Nasabah wajib membeli barang modal milik bank.
 - 2) Dan nasabah wajib menyewa barang modal supaya mendatangkan keuntungan yang berupa uang sewa.
- c. Bank dan nasabah melakukan musyarakah dengan masing- masing menyertakan harta guna dijadikan modal usaha dalam bentuk saham.

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan salah satu alternatif dalam kepemilikan suatu barang atau aset. Seperti pada akad-akad yang lain, dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* ini juga memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian.

Setiap produk-produk yang ada di perbankan syari'ah harus mematuhi peraturan-peraturan yang ada, baik peraturan dari Bank Indonesia maupun Fatwa Majelis Ulama Indonesia. Agar dalam pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah maka Majelis Ulama Indonesia membuat fatwa yang mengatur tentang akad *Musyarakah Mutanaqishah*, yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Fatwa tersebut dibentuk dengan berbagai pertimbangan. Mulai dari ayat Al-Qur'an, Al-Hadist, dan pendapat para ulama,

semuanya dijadikan dasar dari pembuatan fatwa tentang musyarakah tersebut.

Di dalam fatwa tersebut sudah disebutkan mengenai dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, serta hukum dari akad *Musyarakah Mutanaqishah* itu sendiri. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini hukumnya boleh sebagaimana yang tertera pada bagian kedua fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Berdasarkan Qur'an Surat As- Shaad ayat 24 dan Al-Maidah ayat 1 dijelaskan bahwa hukum dari perkongsian itu diperbolehkan, akan tetapi apabila mendzolimi salah satu mitra kongsi maka tidak diperolehkan. Di dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN- MUI/XI/2008 terdapat beberapa ketentuan umum dan ketentuan tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Selain fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008, akad *Musyarakah Mutanaqishah* juga memperhatikan pedoman-pedoman lainnya, yaitu Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Produk Pembiayaan, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 8/DSN- MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bagi Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

Seperti yang sudah peneliti jabarkan pada poin sebelumnya bahwa dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini nasabah dan bank bekerja sama untuk membeli suatu aset misalnya rumah. Karena dalam mendapatkan rumah tersebut secara bersama-sama, maka kepemilikan dari rumah tersebut adalah milik bersama, yaitu milik bank dan milik nasabah. Dan nanti nasabah hanya membayar angsuran porsi kepemilikan bank dan bagi hasil atas sewa dari pemanfaatan porsi kepemilikan bank sampai pada akhir pembiayaan nasabah bisa sepenuhnya memiliki rumah tersebut.

Mengenai besaran sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini besarnya ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan. Dan besarnya harga sewa tersebut besarnya akan di review setiap dua atau tiga tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun tersebut sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, akan tetapi penetapan harga sewa tersebut yang menentukan adalah pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi pasar saat itu.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* disebutkan bahwa di dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* sebenarnya hanya dua akad saja, yaitu akad musyarakah dan jual beli (*bai'*), dimana akad-akad tersebut diterapkan secara paralel di dalam *Musyarakah Mutanaqishah*. Sebagai sesama

mitra, maka bank dan nasabah memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Dan dalam pembiayaan ini bank berjanji untuk menyerahkan porsi kepemilikannya kepada nasabah sehingga pada akhir kontrak nasabah akan memiliki penuh aset tersebut, sementara bank sudah tidak memiliki porsi kepemilikan terhadap objek akad karena kepemilikannya sudah dijual kepada nasabah.

Sangat penting bagi setiap produk dalam perbankan syari'ah untuk mematuhi aturan yang telah ditetapkan baik Peraturan Bank Indonesia maupun Fatwa Majelis Ulama Indonesia. Begitu juga dengan pembiayaan BSI Griya Hasanah yang ada di Bank Syariah Indonesia (BSI). Berikut analisis peneliti tentang sesuai atau belum antara praktek pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*:

Tabel 1.1

Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah* dengan Praktek Pembiayaan BSI Griya Hasanah/ *Musyarakah Mutanaqishah*

No.	Fatwa DSN No. 73/XI/2008	Praktek Pembiayaan pada Pembelian Perumahan Syariah Aster Village Ciwastra melalui Mekanisme Bank Syariah Indonesia	Kesesuaian
1.	Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> terdiri dari akad <i>musyarakah/ syirkah</i> dan <i>bai'</i> (jual beli).	Nasabah dan bank pada awal kontrak melakukan akad <i>musyarakah</i> biasa. Dan nanti nasabah akan membeli porsi kepemilikan bank, dan bank wajib menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah.	Sesuai
2.	Para mitra mempunyai kewajiban untuk memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.	Dalam ketentuan umum pembiayaan BSI Griya Hasanah dicantumkan penyertaan modal <i>syarik</i> sesuai dengan kesepakatan, akan tetapi mengenai pembagian kerja tidak dicantumkan karena memang tujuan dari pembiayaan tersebut bukan untuk bekerjasama dalam sebuah usaha, melainkan bekerjasama dalam kepemilikan suatu aset.	Belum Sesuai
3.	Menanggung kerugian sesuai proporsi modal	Dalam perjanjian pembiayaan BSI Griya Hasanah dicantumkan bahwa resiko yang timbul dari pembiayaan akan ditanggung bersama	Sesuai
4.	Dalam akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pihak pertama (salah satu <i>syarik/ LKS</i>) wajib berjanji untuk menjual seluruh <i>hishahnya</i> secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya.	Dalam kontrak pembiayaan BSI Griya Hasanah dicantumkan bahwa bank berjanji untuk menjual seluruh porsi kepemilikannya kepada nasabah.	Sesuai
5.	Aset <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dapat di <i>ijarah</i> kan kepada <i>syarik</i> atau pihak lain.	Bank mengijarahkan aset yang menjadi objek akad kepada nasabah	Sesuai

No.	Fatwa DSN No. 73/XI/2008	Praktek Pembiayaan pada Pembelian Perumahan Syariah Aster Village Ciwastra melalui Mekanisme Bank Syariah Indonesia	Kesesuaian
6.	Apabila aset usyarakah menjadi objek ijarah maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.	Nasabah membayar sewa terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan dengan besaran sewa sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah.	Sesuai
7.	Keuntungan yang diperoleh dari ujarah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.	Dalam kontrak pembiayaan BSI Griya Hasanah telah dicantumkan bahwa nasabah dan bank akan membagi keuntungan sesuai <i>nisbah</i> . Keuntungan yang didapatkan nasabah nanti nya akan dialihkan untuk membeli porsi bank. Dan dalam pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan. Akan tetapi terdapat pengecualian jika kerugian tersebut disebabkan karena kelalaian nasabah.	Sesuai
8.	Kadar/ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset <i>musyarakah syarik</i> (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh <i>syarik</i> lain (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.	Dalam kontrak pembiayaan BSI Hasanah dicantumkan mengenai porsi kepemilikan masing- masing pihak (bank dan nasabah).	Sesuai
9.	Biaya perolehan aset <i>musyarakah</i> menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.	Semua biaya yang timbul ditanggung dari pembiayaan Bank Syariah Indonesia dibebankan kepada nasabah.	Tidak sesuai

Sumber: Data di olah peneliti dari sumber primer

Berdasarkan tabel tersebut diatas dapat diketahui bahwa secara garis besar praktek pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Indonesia telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Akan tetapi terdapat ketidaksesuaian mengenai biaya yang timbul dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan fatwa.

Di dalam ketentuan khusus nomor 5 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* disebutkan bahwa biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Sementara di dalam praktek pembiayaan BSI Griya Hasanah semua biaya yang timbul dari pembiayaan dibebankan kepada nasabah. Biaya-biaya tersebut meliputi: biaya administrasi, biaya appraisal, biaya asuransi jiwa selama masa pembiayaan berlangsung, biaya asuransi kebakaran, biaya notaris provisi bank, biaya legalisir notaris, biaya APHT/ surat kuasa.

Pembebanan biaya-biaya tersebut ditetapkan atas dasar kesepakatan antara bank nasabah. Untuk biaya administrasi dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah sebesar 1,5% dari *plafond* pembiayaan. Jumlah administrasi ini besarnya sama dengan provisi kredit yang dibebankan oleh bank konvensional setiap pencairan kredit. Pada dasarnya biaya yang dikeluarkan bank untuk pemrosesan pembiayaan besarnya sama dengan jumlah pembiayaan, sementara biaya yang dibebankan kepada nasabah berbeda nominalnya, maka dari itu besarnya pembebanan biaya administrasi yang seharusnya dibebankan oleh bank kepada nasabah adalah sebesar biaya yang dibutuhkan oleh bank dalam pemrosesan akad pembiayaan tersebut bukan berdasarkan nominal.

Dalam ketentuan akad nomor 2 poin a Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* disebutkan bahwa para mitra mempunyai kewajiban untuk memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad. Sedangkan pada praktek pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia tidak

ada pembagian kerja dalam pembiayaan tersebut, karena memang akad musyarakah yang dilaksanakan pada skim pembiayaan tersebut hanya sebatas bank dan nasabah bekerja sama dalam memiliki sebuah aset.

Dalam ketentuan akad nomor 2 poin b Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* disebutkan bahwa para mitra memiliki hak untuk memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad. Sementara dalam praktek pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* keuntungan yang didapatkan adalah dari akad ijarah, bukan dari akad musyarakah.

Berdasarkan pemaparan diatas analisis peneliti tentang tinjauan ekonomi Islam terhadap implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang diterapkan pada Jual Beli Rumah Aster Village Ciwastra dengan Mekanisme melalui Bank Syariah Indonesia menurut pendapat peneliti dan hasil wawancara dengan marketing perumahan syariah aster village ciwastra bahwa penggunaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam pembiayaan tersebut secara garis besar sudah sesuai dengan ketentuan yang ada. Akan tetapi masih terdapat beberapa ketidaksesuaian antara praktek dan beberapa ketentuan dalam fatwa.

Di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, memang hanya menyebutkan hukum dari *Musyarakah Mutanaqishah* adalah boleh dan ketentuan-ketentuan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Sementara mengenai pengimplementasiannya untuk transaksi apa saja tidak dirinci secara jelas di dalam fatwa tersebut, termasuk apakah boleh akad *Musyarakah Mutanaqishah* diaplikasikan dalam pembiayaan Jual Beli Rumah. Maka dari itu perlu dikaji lebih lanjut mengenai pengimplementasiannya. Dan setelah dilakukan penelitian secara mendalam tentang skema pembiayaan Jual Beli Rumah pada Perumahan Aster Village Ciwastra dengan BSI Griya Hasanah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* maka peneliti berpendapat bahwa akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini cocok apabila diterapkan dalam produk pembiayaan kredit rumah. Selain mendatangkan keuntungan-keuntungan bagi para syarik (bank dan nasabah), akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini juga dapat meminimalisir resiko-

resiko yang ada dalam produk pembiayaan kredit rumah.

Dalam penelitian ini selain fokus pada aspek kesesuaian antara praktek pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, peneliti juga akan menganalisis pada sisi fiqh muamalahnya. Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* bahwa dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* di dalamnya terdapat akad musyarakah, bai', dan ijarah. Maka dari itu perlu di tinjau lebih dalam ketiga akad tersebut. Berikut akan peneliti uraikan mengenai analisis peneliti tentang implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk pembiayaan BSI Griya Hasanah yang ada di Bank Syariah Indonesia (BSI).

Dalam fiqh muamalah sah atau tidaknya suatu akad tergantung pemenuhan mengenai rukun dan syarat-syaratnya. Karena di dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdapat akad musyarakah, bai', dan ijarah. Maka rukun dan syarat-syarat yang ada pada ketiga akad ini harus terpenuhi. Berikut rukun dan syarat yang ada pada akad musyarakah:

Menurut mayoritas ulama', rukun *musyarakah* ada tiga yaitu:

- a. *Aqidain* (kedua belah pihak yang berserikat)
- b. *Ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek berserikat)
- c. *Shighat* ijab qabul (ucapan serah terima)

Sedangkan syarat-syarat musyarakah diperinci sesuai dengan hal-hal yang terkait dengan rukunnya. Syarat-syarat tersebut adalah:

- d. Syarat *aqidain*:
 - 1) *Akil* dan *baligh*. Syarat ini mutlak berlaku bagi semua transaksi. Berbeda dengan jumhur ulama' yang mensyaratkan akil baligh dalam akad musyarakah dan semua akad dalam muamalah.
 - 2) Memiliki kemampuan dan kompetensi dalam memberikan atau menerima kuasa perwakilan. Jika objek musyarakah dikelola secara bersama-sama, maka kemampuan dan kompetensi disyaratkan pada keduanya. Jika yang mengelola objek akad tersebut adalah salah satu syarik, maka persyaratan ini hanya diberlakukan kepada pihak pengelola. Sedangkan pihak yang tidak mengelola hanya

disyaratkan kompeten di dalam memberikan kuasa perwakilan.

- e. Syarat yang terkait dengan *ma'qud alaih* (objek akad meliputi dana dan kerja): Dana atau modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang bernilai sama. Para ulama sepakat akan ini. Beberapa ulama juga memberi kemungkinan apabila modal berwujud aset perdagangan seperti barang-barang, properti, perlengkapan dan dalam bentuk hak yang tidak terlihat seperti lisensi, hak paten dan sebagainya, seluruh bentuk modal tersebut harus dinilai terlebih dahulu secara tunai dan disepakati oleh mitranya. Hal ini penting dilakukan karena berkaitan dengan penentuan porsi bagi hasil.
- f. Syarat yang terkait dengan *shighat* (ucapan serah terima): *Shighat* dalam akad *musyarakah* disyaratkan berupa lafadz (ucapan) yang lugas dan menunjukkan adanya izin dalam pengelolaan dana. Maka jika lafadz hanya terbatas pada memberi pengertian melakukan kerja sama (berserikat) saja, tanpa menunjukkan adanya izin dari kedua belah pihak yang berserikat, maka akad ini dianggap tidak sah. Namun demikian menurut *qaul adzhar* kata yang memberi pengertian berserikat saja, dianggap sudah memenuhi persyaratan jika hal tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat. Dalam hal ini akad *musyarakah* dianggap sah didasarkan pada *urf* yang berlaku di tengah-tengah masyarakat.

Selain tiga syarat tersebut, terdapat syarat tambahan mengenai keuntungan (*ribh*). Dalam *musyarakah*, keuntungan (*ribh*) harus dibagi sesuai dengan kadar modal yang diserahkan oleh masing-masing pihak. Demikian pula dengan pekerjaan yang dilakukan harus dihitung sebagai bagian dari saham yang berhak mendapatkan bagian dari keuntungan. Apabila itu semua tidak dipertimbangkan dalam pembagian keuntungan, maka hukum *musyarakah* menjadi batal.

Sama seperti akad lainnya, *bai'* (jual beli) juga mempunyai rukun dan syarat dalam pengimplementasiannya. Berikut rukun dan syarat yang ada pada akad *bai'*:

Menurut mayoritas ulama', rukun *bai'* ada tiga yaitu:

- a. *Aqidain* (kedua belah pihak yang berserikat). Rukun pertama yang ada dalam jual beli yaitu *aqid* atau orang yang melakukan akad yaitu

penjual dan pembeli. Secara umum penjual dan pembeli harus orang yang memiliki ahliyah (kecakapan) dan wilayah (kekuasaan).

- b. *Ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek berserikat).
- c. *Shighat* ijab qabul (ucapan serah terima).

Syarat *Aqidain* yaitu penjual dan pembeli

- a. *Aqid* harus berakal yakni *mumayyiz*
- b. *Aqid* harus berbilang (tidak sendirian). Dengan demikian akad yang dilakukan oleh satu orang yang mewakili dua pihak hukumnya tidak sah. Hal ini dikarenakan dalam jual beli terdapat dua hak yang berlawanan yaitu menerima dan menyerahkan. Dan merupakan hal yang mustahil pada saat yang sama satu orang bertindak sebagai penjual yang menyerahkan barang dan sekaligus menjadi pembeli yang menerima barang.

Syarat *Ma'qud alaih*

- a. Barang yang dijual harus maujud (ada).
- b. Barang yang dijual harus mal *mutaqawwim*. Mal *mutaqawwim* maksudnya adalah setiap barang yang dikuasai secara langsung dan boleh diambil manfaatnya dalam keadaan ikhtiyar.
- c. Barang yang dijual harus barang yang sudah dimiliki. Dengan demikian tidak sah menjual barang yang belum dimiliki oleh seseorang.
- d. Barang yang dijual harus bisa diserahkan pada saat dilakukannya akad jual beli.

Syarat *shighat* (ijab dan qabul), syarat akad yang sangat penting adalah qabul harus sesuai dengan ijab, dalam arti pembeli menerima apa yang di ijabkan (dinyatakan) oleh penjual. Apabila terdapat perbedaan antara qabul dan ijab, maka akad jual beli tidak sah. Karena dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Indonesia (BSI) pihak bank menyewakan porsi kepemilikannya kepada nasabah, maka terdapat satu akad lagi di dalam *Musyarakah Mutanaqishah*, yaitu akad *ijarah*.

Berikut rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah*. Rukun yang terdapat dalam akad *ijarah* meliputi:

- a. Pihak yang berkontrak
- b. Objek kesepakatan
- c. Ucapan (*sighat*) penawaran dan penerimaan (ijab dan qabul)

Syarat-syarat yang terkait dalam rukun *ijarah* meliputi:

- a. Manfaatnya diketahui, misalnya menempati rumah, menjahit pakaian dan sebagainya.
- b. Manfaatnya diperbolehkan oleh syari'ah.
- c. Biaya sewa diketahui, karena Abu Sa'id Al-Khudri r.a berkata: "Rasulullah SAW melarang penyewaan pekerja hingga upahnya dijelaskan kepadanya."

Dari akad ijarah ini lah bagi hasil dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah di dapatkan. Bagi hasil yang di dapatkan bank akan diakui sebagai keuntungan bagi bank, sementara bagi hasil yang didapatkan nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi hishah bank. Berbicara mengenai bagi hasil, berdasarkan pembicaraan dengan Bagian Financing Bank Syariah Indonesia (BSI), Ibu Lu'lu Allifah menyampaikan bahwa nisbah bagi hasil tidak hanya didasarkan pada besaran porsi penyertaan modal, melainkan atas kesepakatan antar mitra (syarik).

Bank Syariah Indonesia (BSI) mempunyai rumus perhitungan bagi hasil sendiri, yaitu bagi hasil yang diharapkan bank dihitung dari jumlah porsi bank dikali ekspektasi yield yang diharapkan dibagi 12 bulan. Nisbah bagi hasil juga bisa ditentukan melalui rumus jumlah porsi penyertaan modal dikali yield dibagi 12 bulan dibagi harga sewa. Besarnya nisbah bagi hasil ini akan tetap sama selama masa pembiayaan berlangsung.

Analisis peneliti dari ketiga akad tersebut bahwa sebagian besar praktek pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Indonesia (BSI) baik saat akad musyarakah, bai' maupun akad ijarah sudah memenuhi syarat dan rukunnya. Akan tetapi terdapat beberapa ketentuan yang belum terpenuhi.

Pertama, dalam rukun musyarakah objek akad berupa modal dan kerja. Dalam praktek pembiayaan BSI Griya Hasanah hanya terpenuhi modal saja, sedangkan mengenai pembagian kerja tidak terdapat dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah, karena memang tujuan dari pembiayaan BSI Griya Hasanah adalah untuk kepemilikan suatu aset, jadi para syarik dalam pembiayaan ini hanya bekerjasama dalam hal modal saja. Maka dari itu akad musyarakah yang dilakukan dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah ini hanya digunakan sebatas bekerjasama dalam kepemilikan suatu barang, dimana akad musyarakah ini adalah akad yang pertama kali dilakukan dalam skim pembiayaan BSI Griya Hasanah yaitu saat membeli aset yang diinginkan oleh nasabah.

Kedua, mengenai bagi hasil dimana dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah terdapat bagi hasil yang diperoleh dari akad ijarah, bukan dari akad musyarakah. Dimana bagi hasil yang didapatkan bank merupakan keuntungan yang didapatkan bank, sedangkan bagi hasil yang didapatkan nasabah dialihkan untuk membeli porsi hishah bank. Bagi hasil merupakan hak yang berhak diterima oleh masing-masing pihak sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Dan setiap pihak berhak melakukan apa saja terhadap hak yang dimilikinya. Akan tetapi dalam hal bagi hasil di dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini nasabah hanya mempunyai satu pilihan yaitu bagi hasil yang didapatkan dikembalikan lagi kepada bank dengan cara dialihkan untuk membeli porsi hishah bank dan tidak mempunyai pilihan lain terhadap bagi hasil yang diterimanya. Jadi bagi hasil yang di dapatkan nasabah dalam pembiayaan ini tujuannya untuk menambah porsi nasabah dengan cara membeli porsi bank. Dan selama Bank Syariah Indonesia (BSI) melaksanakan pembiayaan BSI Griya Hasanah ini tidak ada nasabah yang meminta bagi hasilnya secara tunai, dan sudah secara otomatis bagi hasil nasabah tersebut digunakan untuk membeli porsi bank. Apabila ada nasabah yang meminta agar bagi hasilnya diberikan secara tunai maka besarnya porsi nasabah juga tidak akan bertambah, maka dari itu agar porsi nasabah semakin lama semakin bertambah maka bagi hasil nasabah tersebut harus digunakan untuk membeli porsi bank.

Sebelum masa pembiayaan BSI Griya Hasanah berlangsung, maka nasabah harus melunasi biaya-biaya yang ditimbulkan dalam pembiayaan, diantaranya biaya pajak pembelian, biaya notaris, biaya materai, biaya administrasi, biaya asuransi. Dan selama masa pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* berlangsung, maka nasabah hanya akan membayar biaya sewa setiap bulannya, dimana biaya sewa yang harus dibayar oleh nasabah tersebut mencakup bagi hasil yang diterima bank dan bagi hasil yang diterima nasabah. Bagi hasil yang diterima nasabah akan dianggap sebagai pendapatan, sedangkan bagi hasil yang diterima nasabah akan digunakan untuk membeli porsi bank.

3.3. Kelebihan dan Kekurangan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah

Kelebihan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah

- g. Terdapat bagi hasil antara nasabah dan bank yang di dapatkan dari pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah dimana bagi hasil tersebut di dapatkan dari uang sewa yang dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya atas skim pembiayaan BSI Griya Hasanah. Bagi hasil yang diterima oleh bank akan dianggap sebagai pendapatan bagi pihak, sedangkan bagi hasil yang diterima nasabah akan digunakan untuk menambah porsi kepemilikan nasabah.
- h. Uang muka dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah lebih murah jika dibandingkan dengan akad murabahah. Untuk saat ini uang muka dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) sebesar 10%. Prosentase uang muka tersebut besarnya tidak pasti 10%, akan tetapi berubah- ubah sesuai dengan program yang sedang dijalankan oleh pihak Bank Syariah Indonesia (BSI).
- i. Kepemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan adalah milik bersama, sehingga antara nasabah dan bank sama- sama saling menjaga aset tersebut.
- j. Apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah sewa pada bulan pelunasan.
- k. Dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah maka tidak ada Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana pada pembiayaan BSI Griya Hasanah Pembelian, dimana dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah Pembelian dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%. Hal ini tentu saja akan sangat menguntungkan bagi pihak bank karena tidak perlu membayar biaya Pajak Pertambahan Nilai dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah.

Kekurangan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah

- a. Besarnya angsuran ditahun-tahun pertama besar sehingga akan memberatkan nasabah untuk membayar angsuran tersebut, akan tetapi di tahun-tahun berikutnya angsuran yang harus dibayar nasabah ringan karena porsi yang dimiliki bank

semakin sedikit sementara porsi nasabah semakin banyak.

- b. Karena nasabah membeli porsi kepemilikan bank dengan membayar sewa setiap bulannya, maka keuntungan yang di dapatkan oleh bank akan semakin sedikit.
- c. Terdapat resiko terjadi pelimpahan biaya-biaya transaksi dan pembayaran pajak, meliputi pajak atas bangunan maupun pajak atas hak tanggungan, serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari aset tersebut.

Berdasarkan persepektif peneliti tentang praktek pembiayaan BSI Griya Hasanah yang ada di Bank Syariah Indonesia (BSI) bahwa dibalik keuntungan yang besar maka terdapat resiko yang besar pula. Memang dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *murabahah* keuntungan yang akan didapat juga akan lebih besar jika dibandingkan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Akan tetapi akan jauh lebih aman apabila dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, walaupun keuntungan yang akan didapat lebih sedikit, akan tetapi resiko yang kemungkinan dihadapi juga semakin kecil. Dalam hal pembiayaan BSI Griya Hasanah baik menggunakan akad *murabahah* maupun *Musyarakah Mutanaqishah* keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.

Di dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* besarnya nilai kredit memang lebih kecil jika dibandingkan pembiayaan BSI Griya Hasanah Pembelian dengan akad *murabahah*. Hal ini dikarenakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan akad kerjasama untuk kepemilikan suatu barang dengan pembayaran secara bertahap. Karena di dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* tidak hanya merupakan akad jual beli semata, melainkan juga terdapat akad kerja sama di dalamnya, oleh sebab itu kepemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan adalah milik bersama sehingga nasabah hanya membayar sewa setiap bulannya, dimana sewa tersebut sudah mencakup bagi hasil yang akan diterima oleh pihak bank. Mengenai besaran sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini besarnya ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan. Dan besarnya harga sewa tersebut besarnya akan di *review* setiap dua atau tiga tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun

tersebut sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, akan tetapi penetapan harga sewa tersebut yang menentukan adalah pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi pasar saat itu.

Karena dilakukan *review* setiap dua atau tiga tahun sekali, maka besarnya harga sewa tersebut kemungkinan berubah atau bisa juga tetap setiap dilakukan *review*. Di lakukan nya *review* tersebut dikarenakan besarnya harga pasar dari objek pembiayaan berubah dari tahun ke tahun, maka dari itu perlu dilakukan *review* terhadap harga sewa dari aset tersebut. Jika pada saat dilakukan *review* ternyata harga pasar naik, maka harga sewa yang harus dibayar oleh nasabah juga akan naik. Jika harga sewa naik maka bagi hasil juga akan naik. Dan jika porsi nasabah lebih besar dari pada porsi bank maka keuntungan yang di dapatkan nasabah dari bagi hasil yang semakin naik juga semakin besar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bagian Financing Bank Syariah Indonesia (BSI) Bandung, Bapak Abdul Jamal, SM menyampaikan bahwa dibanding menggunakan akad *murabahah*, dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah akan lebih cocok apabila menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Alasan nya yaitu karena apabila dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah nasabah memilih menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, maka akan banyak keuntungan yang akan di dapat nasabah. Selain uang muka lebih murah, apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah dengan harga sewa saat pelunasan. Memang angsuran ditahun-tahun pertama sedikit memberatkan nasabah, akan tetapi tahun-tahun berikutnya nasabah akan merasakan kemudahan dalam membayar angsuran karena angsuran nya semakin ringan. Hal ini tentu saja akan sangat membantu nasabah dalam membayar angsurannya.

Mengenai besarnya harga, secara umum untuk harga normal dalam skim pembiayaan BSI Griya Hasanah lebih murah jika dibandingkan dengan harga normal pada skim pembiayaan BSI Griya Hasanah Pembelian. Akan tetapi apabila Bank Syariah Indonesia (BSI) sedang ada program, dimana program tersebut yaitu memberikan promo pada pembiayaan BSI Griya Hasanah Pembelian, maka dengan harga promo tersebut harga dalam pembiayaan BSI Griya

Hasanah bisa lebih murah jika dibandingkan dengan pembiayaan BSI Griya Hasanah Pembelian.

Berbeda dengan akad *murabahah*, karena jika nasabah menggunakan *murabahah* untuk pembiayaan BSI Griya Hasanah, maka besarnya angsuran yang harus dibayar besarnya tetap mulai dari tahun pertama sampai tahun terakhir. Hal ini dikarenakan dalam akad *murabahah* pada pembiayaan BSI Griya Hasanah bank sudah menghitung berapa besar angsuran nasabah setiap bulannya berdasarkan harga beli ditambah dengan margin keuntungan. Karena bank memperkirakan potensi dalam jangka panjang terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan, maka bank akan langsung menghitung kemungkinan kenaikan dari harga aset tersebut, sehingga besar nilai kredit pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *murabahah* lebih tinggi jika dibandingkan dengan pembiayaan BSI Griya Hasanah menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Hal ini tentu saja bisa sangat menguntungkan nasabah, apabila di tahun-tahun berikutnya ternyata harga aset tersebut semakin melambung tinggi. Sebaliknya apabila harga pasar aset tersebut turun sementara besar angsuran yang harus dibayar besarnya tetap, maka nasabah akan merasa dirugikan.

Sementara jika nasabah memilih menggunakan akad *murabahah* untuk pembiayaan BSI Griya Hasanah, selain uang muka yang harus dibayar jauh lebih tinggi karena tidak ada promo, apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah harus melunasi sisa angsuran ditambah dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan di awal akad.

Selain menguntungkan nasabah, pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* juga sangat menguntungkan bagi pihak bank. Selain mendapatkan keuntungan secara langsung dari akad *ijarah*, skema *Musyarakah Mutanaqishah* ini juga bisa meminimalisir resiko pembiayaan BSI Griya Hasanah, serta bank bisa menyesuaikan keuntungan yang di dapatkan selama pembiayaan berlangsung.

Terdapat beberapa solusi resiko yang bisa dicover dengan skim pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Yang pertama yaitu, resiko terhadap wanprestasi. Dalam skim pembiayaan BSI Griya Hasanah status kepemilikan dari aset yang menjadi objek dalam pembiayaan adalah milik bersama, walaupun dalam sertifikat atas aset tersebut hanya dicantumkan nama

nasabah saja, akan tetapi nasabah tidak bisa berbuat kecurangan misalnya menjual aset tersebut karena statusnya adalah milik bersama antara bank dan nasabah. Maka dari itu bank akan memberikan surat keterangan hak tanggungan, dimana dalam surat tersebut menyebutkan tentang status kepemilikan aset. Yang kedua yaitu resiko pendapatan. Karena dalam skim pembiayaan BSI Griya Hasanah dilakukan adanya *review ujarah* maka bank bisa menyesuaikan besarnya sewa yang harus dibayarkan oleh nasabah, sehingga bagi hasil yang dianggap sebagai pendapatan bank secara otomatis juga bisa disesuaikan dengan kondisi yang ada pada saat itu. Resiko yang ketiga yang bisa dicover oleh skim pembiayaan BSI Griya Hasanah adalah mengenai pembebanan Pajak Pertambahan Nilai. Jika dalam skema pembiayaan BSI Griya Hasanah Pembelian dengan akad *murabahah* terdapat biaya Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%, dimana beban pajak tersebut harus ditanggung oleh pihak bank, karena bank dianggap menjual suatu barang sehingga bank harus membayar biaya Pajak Pertambahan Nilai. Maka dari itu solusi tepat dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, karena di dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* maka skim pembiayaan BSI Griya Hasanah yang awalnya terdapat biaya Pajak Pertambahan Nilai jika menggunakan akad *murabahah*, berubah menjadi tidak ada beban pajak jika dengan menggunakan skema akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

Dari pemaparan mengenai alur transaksi, resiko-resiko, kelebihan dan kekurangan dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah sebagaimana tersebut diatas jelas terlihat bahwa dalam pembiayaan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* maka akan mendatangkan lebih banyak keuntungan-keuntungan bagi para *syarik*, baik keuntungan bagi pihak bank maupun bagi nasabah.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat temuan bahwa Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada pembiayaan BSI Griya Hasanah terdapat dua akad di dalamnya (*hybrid contract*). Yang pertama yaitu bank dan nasabah melakukan kerja sama (*syirkah/ musyarakah*) untuk membeli sebuah aset, jadi akad *musyarakah* dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah hanya sebatas kerja sama dalam pemilikan sebuah aset. Sehingga tidak ada pembagian kerja maupun bagi hasil di dalamnya. Sebaliknya bagi hasil

diperoleh dari akad *ijarah*. Akad yang kedua yaitu *ijarah*. Aset yang menjadi objek pembiayaan di sewakan (*ijarah*) kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa yang diasumsikan sebagai keuntungan yang akan dibagi hasilkan kepada bank dan nasabah sesuai dengan nisbah yang telah ditentukan. Bagi hasil yang didapatkan bank akan dianggap sebagai keuntungan bagi bank. Sementara bagi hasil yang diterima nasabah dialihkan untuk membeli porsi *hishah* bank. Tidak hanya akad nya yang lebih dari satu, dalam skema pembiayaan BSI Griya Hasanah ini juga terdapat dua kontrak perjanjian. Kontrak perjanjian yang pertama yaitu memuat akad *Musyarakah Mutanaqishah* itu sendiri, dan kontrak perjanjian yang kedua yaitu memuat tentang *ijarah*. Selain itu, akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini cocok apabila diterapkan dalam produk pembiayaan Kredit Rumah. Selain mendatangkan keuntungan-keuntungan bagi para *syarik* (bank dan nasabah), akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini juga dapat meminimalisir resiko-resiko yang ada dalam produk pembiayaan Kredit Rumah. Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk pembiayaan BSI Griya Hasanah yang ada di Bank Syariah Indonesia (BSI) secara garis besar sudah sesuai dengan fatwa. Dalam ketentuan yang ada di dalam fatwa dan ketentuan hukum positif masih terdapat ketidak patuhan. Ketidapatuhan tersebut terdapat dalam ketentuan yang disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/ 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penelitian ini, para narasumber yang peneliti wawancarai, dan kepada semua tim penelitian ini yang telah berjuang bersama, mencurahkan pemikirannya, tenaga maupun materi untuk senantiasa menyelesaikan penelitian ini.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Alma, Buchari & Donni Juni Priansa. Manajemen Bisnis Syariah. (Bandung: Alfabeta, 2009).
- Alwi, Muhammad. Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Dengan Akad *Murabahah* Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Kebon Jeruk. (Jakarta: Skripsi, Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam). Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Jakarta, 2011.)

- Anshori, Abdul Ghofur. Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Analisis Konsep dan UU Nomor 21 Tahun 2008). (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010).
- Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Cet.ke-12. (Jakarta: PT Rineka Cipta. 2002).
- Asiyah, Binti Nur. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. (Yogyakarta: Kalimedia, 2015)
- Bank Indonesia. KPR Subsidi dan Non Subsidi. <http://www.marketingsakti.com/pengertian-kpr-subsidi-dan-non-subsidi/>
- Biro Hukum PU. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015).
- Departemen Agama RI. Al-Qur'an dan Terjemahannya. Bandung: Diponegoro, 2010.
- Fathurrahman Djamil. Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah. (Jakarta: Sinar Grafika. 2012).
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Hasanudin, Maulana dan Jaih Mubarak. Perkembangan Akad Musyarakah. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012).
- Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia. (Jakarta: Kencana, 2011).
- Ihsan, Ahmad Ghozali. Kaidah-Kaidah Hukum Islam. (Semarang: Basscom Multimedia Grafika, 2015).
- Ikatan Bankir Indonesia. Memahami Bisnis Bank Syariah (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2016).
- Ikatan Bankir Indonesia. Mengelola Kredit Secara Sehat. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2016).
- Indriantoro, Nur. Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen. (Yogyakarta: BPFE. 1999).
- Irham Fahmi. Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi. (Bandung: Alfabeta. 2014).
- Januari, Yadi. Lembaga Keuangan Syariah. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015).
- Kartono, Kartini. Pengantar Metodologi Riset Sosial. (Bandung: Mandar Maju. 1990).
- Majelis Ulama Indonesia. Himpunan Fatwa Keuangan Syariah. (Jakarta: Erlangga, 2014).
- Mardani. Hukum Bisnis Syariah. (Jakarta: Kencana, 2014).
- Margono, S. Metodologi Penelitian Pendidikan. (Jakarta: Rineka Cipta.2000).
- Martha, Evi dan Sudarti Kresno. Metodologi Penelitian Kualitatif. (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016).
- Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah. (Jakarta: Rajawali Pers. 2015) Muhamad. Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh dan Keuangan. (Yogyakarta: UPP STIM YKPN. 2014).
- Muhammad. Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi Kedua. (Yogyakarta: UPP STIM YKPN. 2011)
- N.Gregory Mankiw. Makroekonomi Edisi Keenam. (Jakarta: Erlangga. 2006)
- Naf'an. Pembiayaan Musyarakah dan Muharabah. (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014).
- Naf'an. Ekonomi Makro Tinjauan Ekonomi Syariah. (Yogyakarta: Graha Ilmu. 2013)
- Organisasi Konferensi Islam (OKI), "KPR dan Peran Pemerintah–Keputusan Majma' Al-Fiqh Al-Islami", dalam (<http://pengusahamuslim.com/kpr-dan-peran-1811.html>).
- Sudarsono, Heri. Bank dan lembaga keuangan syariah. (Yogyakarta: Ekonisia, 2008)
- Sugeng Widodo. Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi. Yogyakarta: UII Press. 2017.
- Sugiono. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. (Bandung: Alfabeta, 2013).
- Suhendi, Hendi. Fiqh muamalah, (Jakarta: Rajawali Pers. 2014).
- Wawancara Dengan Ibu Lu'lu Allifah Bagian Financing Bank Syariah Indonesia (BSI).
- Wawancara Dengan Marketing Perumahan Syariah Aster Village Ciwastra.
- Alma, Buchari & Donni Juni Priansa. Manajemen Bisnis Syariah. (Bandung: Alfabeta, 2009). h. 45.
- Alwi, Muhammad. Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Dengan Akad Murabahah Studi Pada Permata Bank Syariah Cabang Kebon Jeruk. (Jakarta: Skripsi, Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam). Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Jakarta, 2011.)
- Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta: Kencana,2013), hlm.41
- Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Cet.ke-12. (Jakarta: PT Rineka Cipta. 2002). hlm. 63.
- Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 61
- Yusuf Qardawi, Hukum Zakat, (Bandung: PT Pustaka Mizan, 1996), hlm. 434.
- Asiyah, Binti Nur. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 23.
- Yusuf Qardawi, Hukum Zakat, (Bandung: PT Pustaka Mizan, 1996), hlm.438

- Bank Indonesia. KPR Subsidi dan Non Subsidi. <http://www.marketingsakti.com/pengertian-kpr-subsidi-dan-non-subsidi/>.
- Biro Hukum PU. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015).
- Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, Perkembangan Akad Musyarakah, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 60.
- Fathurrahman Djamil. Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah. (Jakarta: Sinar Grafika. 2012). hlm. 68.
- Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, Perkembangan Akad Musyarakah, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 65-67.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mutanaqisah.
- Yazid Afandi, Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 123-125.
- Yadi Januari, Lembaga Keuangan Syariah, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 77.
- Amad Wardi Muslich, Fiqh Muamalat, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 341.
- Hasil wawancara dengan Bagian Financing Bank Syariah Indonesia (BSI), Ibu Lu'lu Allifah.
- Hasanudin, Maulana dan Jaih Mubarak. Perkembangan Akad Musyarakah. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012). hlm. 45.
- Hasanudin, Maulana dan Jaih Mubarak. Perkembangan Akad Musyarakah. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012). hlm, 23.