

Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)

Fitria Andriani

Magister Hukum Islam konsentrasi Hukum Bisnis Syariah

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Email: Fitriaandriani35@gmail.com

Abstrak

Semakin berkembangnya perbankan syariah, semakin mendorong pula perkembangan produk-produk di dalamnya. Salah satu produk perbankan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat adalah produk pembiayaan perumahan atau yang lebih sering dikenal dengan istilah (KPR) Kredit Pemilikan Rumah. Dalam implementasinya, Bank Muamalat Indonesia, menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah sebagai pilihan akad dalam memberikan pembiayaan pemilikan rumah kepada nasabah, namun pada akad murabahah dianggap kurang tepat untuk pembiayaan KPR di perbankan syariah. Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia dalam produk KPR, sehingga dapat diketahui, hasil penelitian perbandingan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu persamaan dan perbedaan, kelebihan dan kekurangan antara kedua akad tersebut serta menjadikan akad musyarakah mutanaqishah sebagai alternatif dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia, dengan landasan bahwa, akad musyarakah mutanaqishah dalam produk KPR lebih memberikan kemudahan kepada nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut. Keunggulan akad musyarakah mutanaqishah bagi nasabah juga dapat dilihat dari jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah.

Kata kunci: *Murabahah, Musyarakah Mutanaqishah, Pemilikan Rumah, Perbankan Syariah*

A. Pendahuluan

Perbankan merupakan lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan atau juga disebut dengan *Financial Intermediary Institution* yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹

Banksyariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dana kepada masyarakat defisit dana, dan melarang adanya unsur *maisir, gharar*, haram, riba dan batil. Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Demikian halnya dengan Bank Muamalat Indonesia yang juga merupakan perbankan syariah pertama di Indonesia yang sudah barang tentu memiliki produk-produk unggulan dalam menyalurkan pembiayaannya kepada nasabah debiturnya atau bermitra dengan nasabah, serta memberikan pembiayaan konsumtif kepada nasabah dalam hal meningkatkan taraf kesejahteraan masyarakat Indonesia. Pembiayaan konsumtif sendiri terbagi dalam berbagai macam produk yang dapat diberikan kepada nasabah, diantaranya mulai dari barang, mobil, sampai dengan kepemilikan rumah.²

Khusus pada pembiayaan pemilikan rumah atau lebih dikenal oleh masyarakat dengan nama KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Muamalat, memiliki berbagai sistem akad, diantaranya akad jual beli (*murabahah*), dan penyertaan (*musyarakah mutanaqishah*). Pada akad *murabahah* (jual beli) sistem pelaksanaannya dilaksanakan dengan berbagai cara, yaitu dapat berupa uang tunai setelah menerima barang, dapat juga ditanggguhkan dengan

¹ Lihat definisi Bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Syariah

² Putri Kamilatur Rohmi, *implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di bank muamalat*, Jurnal iqtishaduna Vol 5 No 1 2015.

anggsuran (cicilan) setelah proses penerimaan barang. Sedangkan untuk pembiayaan dengan menggunakan akad musyarakah sendiri adalah suatu akad atau perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu kegiatan, dimana masing masing pihak memberikan kontribusi dana sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam penerapan kedua akad tersebut harus disertai dengan prinsip “*an taradhin*” ini sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan. Sebagaimana firman Allah dalam al-qur’an surat An-Nisa’ ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka samasuka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa’ 29)

Lebih lanjut, pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dibolehkan dengan keluarnya Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 hal ini atas pertimbangan bahwa dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa salah satu alasan dibolehkannya pembiayaan *murabahah* adalah karena masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank syariah berdasarkan prinsip jual beli. Masyarakat juga memerlukan bantuan guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan di berbagai kegiatan. Akademik Islam, Organisasi Konferensi Islam (OKI) dan Dewan Syariah hampir seluruh bank syariah juga telah menyetujui adanya peningkatan harga komoditas karena penanguhan, dalam hal ini adalah jual beli *murabahah*. maka dari itu bank syariah perlu memiliki fasilitas pembiayaan *murabahah* bagi yang memerlukannya yaitu salah satunya pada produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah).³

³ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI /IV/2000 tentang Murabahah

Demikian halnya dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yang telah di fatwakan pada tahun 2008 yaitu DSN MUI no.73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari musyarakah, yakni akad *musyarakah mutanaqishah*. *Musyarakah mutanaqishah* yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁴

Pada dasarnya, kedua akad tersebut telah dibenarkan dalam syari'ah Islam. Namun, dalam praktiknya pembiayaan *murabahah*, cenderung memiliki kesan yang negatif di kalangan masyarakat. Kesan negatif tersebut timbul karena pemahaman yang minim terhadap hakikat dari *murabahah* itu sendiri. Masyarakat menilai bahwa akad *murabahah* tidak ada bedanya dengan kredit yang ada pada bank konvensional, bahkan sebagian masyarakat beranggapan bahwa akad *murabahah* jauh lebih "mencengkik" dalam angsurannya, dibandingkan dengan kredit yang ada di bank konvensional.

Munculnya Kesan negatif di tengah-tengah masyarakat sudah barang tentu memiliki efek terhadap eksistensi perbankan syari'ah itu sendiri. Semakin banyak kesan negatif yang muncul di tengah masyarakat maka dikhawatirkan masyarakat cenderung memilih bank konvensional, sehingga misi dari perbankan syariah pun akan semakin sulit untuk direalisasikan. Dengan melihat pada kondisi tersebut di atas maka sangat perlu bagi para akademisi untuk membuat beberapa alternatif yang dapat mengembalikan kepercayaan masyarakat dan menghilangkan kesan negatif yang selama ini muncul.

Salah satu alternatif yang sudah ada yaitu *musyarakah mutanaqishah*, selain harga yang relatif lebih rendah, *Down Payment* nya juga lebih rendah dibandingkan dengan pembiayaan *murabahah*, sehingga ketentuan ini akan membuat pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR lebih unggul

⁴ M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 44

dibanding dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*.

Dari permasalahan di atas peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut bagaimana implementasi akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam penerapannya pada produk KPR serta menganalisis antara kedua akad tersebut untuk dijadikan alternatif terbaik untuk nasabah dalam pengajuan pembiayaan KPR demi meningkatkan taraf kesejahteraan kehidupan masyarakat.

B. Pembahasan

1. Pengertian dan Tujuan Perbankan Syari'ah

Istilah yang digunakan untuk sebutan bank Islam adalah bank syari'ah. Secara akademik, istilah Islam dan syari'ah memang memiliki arti yang berbeda. Namun secara teknis untuk penyebutan bank Islam dan bank syari'ah, mempunyai pengertian yang sama. Secara umum, pengertian bank Islam adalah bank yang pengoperasionalnya di sesuaikan dengan prinsip syariah Islam. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut entitas bank Islam, yaitu, bank tanpa bunga, (*interest-free bank*) bank tanpa riba, (*lariba bank*) dan bank syari'ah (*shari'a bank*)⁵ dibawah ini dikemukakan beberapa pengertian bank syariah sebagai berikut: Karnen Perwatatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio memberikan definisi bank Islam sebagai berikut:

Bank islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip Syari'ah, yakni bank yang dalam operasionalnya mengikuti ketentuan ketentuan syariah Islam khususnya yang menyangkut tata muamalah secara Islam. Demikian pula, Choli Umam mengartikan, yang dimaksud dengan bank Islam dan ia membandingkan dengan bank non Islam adalah, Bank Islam adalah sebuah lembaga keuangan yang menjalankan operasinya menurut hukum Islam, sudah tentu bank Islam tidak memakai sistem bunga, sebab bunga di larang oleh Islam. Sedangkan bank non Islam adalah sebuah lembaga keuangan yang berfungsi utamanya menghimpun dana dan disalurkan kepada yang memerlukan dana guna investasi dalam usaha usaha produktif dan lain lain dengan sistem bunga.

Dari kedua pengertian bank di atas, dapat disimpulkan

⁵ Rachmdi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syari'ah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Gravika, 2012), hlm. 33.

bahwa yang dimaksud dengan bank islam atau bank syariah adalah badan usaha yang fungsinya sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan penyalur dana kepada masyarakat, yang sistem dan mekanismenya berdasarkan kepada hukum Islam atau prinsip syaria'ah sebagaimana yang di atur dalam alquran dan al hadist, dan dalam menjalankan aktivitasnya bank syariah harus selalu menganut prinsip-prinsip keadilan, kesederajatan, dan ketentraman.⁶

Ada beberapa tujuan dari perbankan syaria'ah di antara ilmuan dan profesional muslim berbeda pendapat mengenai tujuan tersebut,⁷ Menurut Monzer Kahf di dalam bukunya yang berjudul *Hanbook of Islamic Banking*, tujuan dasar dari perbankan syariah adalah menyediakan fasilitas keuangan dengan cara mengupayakan instrumen-instrumen keuangan (*Financial Instruments*) yang sesuai dengan ketentuan dan norma-norma syariah, menurutnya, bank syaria'ah berbeda dengan bank tradisional dilihat dari segi partisipasinya yang aktif di dalam proses pengembangan sosioekonomis di negara-negara Islam. Dikemukakan dalam buku itu, tujuan utama dari perbankan syariah bukan untuk memaksimalkan keuntungan sebagaimana dengan halnya sistem perbankan berbasis bunga, tetapi lebih kepada memberikan keuntungan-keuntungan sosioekonomi bagi orang-orang muslim.⁸

Menurut Umar Cpahra, sebagaimana diungkapkan dalam bukunya yang berjudul *sistem Moneter Islam* ia mengemukakan bahwa suatu dimensi kesejahteraan sosial dapat diperkenalkan pada semua pembiayaan bank. Pembiayaan perbankan syariah harus disediakan untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan menurut Undang-undang No.10 tahun 1998 adalah Suatu penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk

⁶ *Ibid.*, hlm. 36

⁷ Sutan Remi Sjahdeni, *Perbankan Syaria'ah produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014) hlm. 32.

⁸ Monzer Kahf, *Islamic banks and economic development*, kabir Hassan Mervin Lewis, (Eds) *Hanbook Of Islamic Banking* (UK: Edward Elgar Publisher, 2007), hlm. 277

mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁹ Usaha yang sungguh harus dilakukan untuk memastikan bahwa pembiayaan yang disediakan oleh bank bank syariah tidak akan meningkatkan konsentrasi kekayaan. Pembiayaan tersebut harus dinikmati oleh sebanyak banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor. Tujuan dari pembiayaan perbankan syariah adalah agar pembiayaan *mudharabah* dan musyarakah tersedia dalam jumlah yang cukup bagi sebanyak banyaknya pengusaha.¹⁰

Sementara itu, para bankir Muslim beranggapan bahwa peranan dari perbankan syariah adalah semata-mata komersial, dengan mendasarkan pada instrumen-instrumen keuangan yang bebas bunga dan ditujukan untuk menghasilkan keuntungan finansial. Dengan kata lain para bankir muslim tidak beranggapan bahwa suatu bank syariah adalah suatu lembaga sosial. Dalam suatu wawancara yang dilakukan oleh Kazarian, Dr. Abdul Halim Ismail, manajer dari bank syariah Malaysia Berhad, mengemukakan adalah bahwa “sebagai seorang muslim yang patuh, tujuan saya dari manager dari bank bank tersebut (Bank Syariah Malaysia Berhad) adalah semata-mata mngupayakan setinggi tinggi keuntungan tanpa menggunakan instrumen-instrumen keuangan berdasarkan bunga¹¹

Sementara itu, dalam pasal 3 Undang Undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menentukan tujuan dari perbakan syariah, menurut pasal 3 undang- undang tersebut, perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan dan kesejahteraan rakyat.¹²

Untuk lebih ringkasnya penulis juga mengemukakan pendapat sumar'in dalam bukunya konsep kelembagaan bank syariah,

⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen YKPN, 2002), hlm, 18

¹⁰ Muhammad Umar Chapra, *Sistem moneter Islam*. (Jakarta: Penerbit, Gema Insani, 2000.) hlm 67

¹¹ Sutan Remi Sjahdeni, *Perbankan Syari'ah produk -produk dan Aspek Hukumnya..* hlm 45.

¹² Undang undang 21 tahun 2008 pasal 3 tentang *Perbankan Syari'ah*

bahwa, bank syariah adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk pinjaman, dan atau pembiayaan.¹³

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, penulis menyimpulkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai lembaga perantara (*intermediary institution*) yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dana masyarakat yang disimpan dalam bentuk rekening giro, deposito dan atau tabungan kemudian dihimpun dan dikelola oleh bank, simpanan yang diperrcayakan oleh masyarakat kepada bank tersebut kemudian disalurkan oleh bank dalam bentuk fasilitas pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana.

2. Teori Akad

Secara etimologi, akad berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Secara khusus ulama fiqih mendefinisikan akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.¹⁴ Dalam dunia perbankan, akad dimaknai sebagai suatu perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara bank dan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan prinsip syariah.¹⁵

Adapun dasar hukum dilakukannya akad terdapat dalam al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ
غَيْرِ مُجْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu (Q.S Almaidah: 1)*

¹³ Sumar'in, *konsep kelembagaan bank syariah* (Yogyakarta: Ghara Ilmu, 2012), hlm 34

¹⁴ Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 44

¹⁵ Irma Devita P. dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung: Mizan Pustaka, 2011), hlm. 2 ¹⁶ Elias, *Moderen Dictionary Arabic English*, edisi 9, (Cairo: Moderen Press, 2009), hlm. 338

Adapun teori akad yang akan penulis gunakan dalam tulisan itu adalah:

1. Akad Murabahah

Kata *murabahah* berasal dari kata (رَبْحٌ) yang artinya keuntungan. dalam kamus Al 'Ashri, disebutkan, ربح ضد خسر (*to gain make profit*)¹⁶ sama halnya dalam kitab lisanul 'arab yakni, ربح¹⁶ berarti الربح والنماء في الربح ini berarti bahwa jadi jual beli *murabahah* adalah menjual barang, sesuai dengan harga pembelian dengan menambahkan keuntungan tertentu.¹⁷ Dalam praktik muamalat dan ekonomi Islam kontemporer, *murabahah* dijadikan sebagai salah satu metode pembiayaan pada lembaga keuangan Islam dan *murabahah* menjadi salah satu skim fikih yang populer digunakan oleh perbankan syariah. Beranjak dari pengertian *murabahah* di atas, maka dapat diketahui lebih lanjut tentang yang dimaksud dengan pengertian pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah biaya keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan tersebut secara jujur dan terang terangan. Dalam hal posisi lembaga keuangan syariah melakukan pembelian terhadap barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan selanjutnya dijual kepada nasabah dengan harga jual yang disepakati dan nasabah dapat membayar dengan cara mengangsur atau melunasi pada periode tertentu (jatuh tempo).¹⁸

Dan implementasi akad jual beli ini merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari *murabahah*, *istishna'* dan *salam*. Secara sederhana, *murabahah* dapat di artikan sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah²⁰ ini berarti, suatu penjualan barang seharga barang tersebut

¹⁶ Ibnu Mandhur, *Lisanul arab*, jilid 3 (Darul Ma'arif), hlm. 1553.

¹⁷ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, (Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 357.

¹⁸ Muhammad Nizarul Alim, *Muhasabah Keunagan Syariah* (Solo: Aqwan, 2011), hlm.79. ²⁰ Suhrawardi K.Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 62.

ditambah keuntungan yang di sepakati. Misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya. Misalnya 10 persen atau 20 persen.¹⁹

Jadi singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu akad NNC (*Natural Certainly Contact*) karena dalam murabahah ditentukan berapa *Required Rate Of Profit* nya (keuntungan yang ingin diperoleh) Karena dalam definisinya disebut adanya keuntungan yang disepakati. Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian suatu barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

2. Akad Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar musyarakah adalah syirkah yang berasal dari kata syaraka-yusyriku syarkan- syarikan-syirkatan (syirkah), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok atau kumpulan. Musyarakah atau syirkah adalah usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan kerjasama atau pencampuran antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu dibagikan sesuai dengan nisbah yang disepakati dan resiko di tanggung sesuai dengan porsi kerjasama.²⁰

Sedangkan *musyarakah mutanaqishah* perlu dipahami mutanaqishah bahwa berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap. Menurut Sutan Remi Sjahdeini, membagi musyarakah dengan dua istilah yaitu musyarakah permanen dan menurun, Dalam musyarakah permanen, komposisi

¹⁹ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keunangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,

²⁰ Tri Hendro, Conny Tjandra, *Bank dan institusi keuangan non bank di Indonesia*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014) hlm. 190.

permodalan dari para mitra tidak berubah sampai akhir masa perjanjian musyarakah tersebut. Dalam perbankan syariah, musyarakah permanen adalah musyarakah yang jumlah modal bank tetap sama sampai akhir masanya. Adapun keuntungan atau pendapatan musyarakah dibagi di antara mitra musyarakah berdasarkan kesepakatan awal sedangkan kerugian di bagi antara mitra musyarakah secara proposional berdasarkan modal yang disetorkan kemudian, dalam musyarakah menurun (*deminishing musharakah*) diperjanjikan antara bank dan nasabah bahwa modal bank akan menurun dari waktu ke waktu dan kepemilikan proyek akan beralih kepada nasabah, pada akhirnya seluruh proyek akan dimiliki oleh nasabah sendiri inilah yang kemudian disebut dengan musyarakah *mutanaqishah*.

Penulis menyederhanakan bahwa, musyarakah *mutanaqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad musyarakah *mutanaqishah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (*mengangsur*) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah.

C. Dasar Hukum

1. Murabahah

Murabahah sebagai bagian dari berbagai macam bentuk jual beli yang dibolehkan oleh syaria'ah dan merupakan implementasi muamalah *tijariah* (intersaksi bisnis). Hal ini berdasarkan kepada Q.S. Al-Baqarah / 2: 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya, : “...Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”.

Berdasarkan ayat tersebut bahwa pada dasarnya hukum jual beli itu dihalalkan termasuk jual beli dalam bentuk murabahah, para ulama sepakat bahwa hukumnya adalah boleh (*jaiz*). Pada dalil Al-Quran yang lain Allah SWT telah berfirman dalam surat An-Nisa’ ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “*hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di anatar kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha maha penyayang kepadamu.* (QS.An-Nisa’ 29)

Sehubungan dengan dalil Al-Quran di atas, Nabi Muhammad SAW menjelaskan tentang keharusan adanya kerelaan dalam transaksi jual beli yaitu dalam hadits yang diriwayatkan oleh al-Baihaqi, Ibn Majah dan Ibn Hibban, sebagai berikut:

عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ، عَنْ أَبِيهِ قَالَ: سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: *إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ*. (رواه ابن ماجه) ²¹

Artinya: “*Dari daun ibn Shaleh al-Madani dari ayahnya yang mengatakan, aku aku mendengar dari Abu Sai’d al-Khudri bahwa Rasulullah saw, bersabda, “sesungguhnya jual beli terjadi karena saling ridha (antara pendjula dan pembeli) (HR. Ibnu Majah)*

²¹ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensklikopedia Hadits 8; Sunan Ibnu Majah*, (Penerjemah: Saifuddin Zuhri), Cet-1, (Jakarta: Almahira, 2013), hlm. 388.

Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad murabahah, antara lain pasal 19 ayat 1 huruf d dan ayat (2) huruf d serta pasal 21 huruf b angka 2 UU Perbankan Syariah. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, No. 10/DSN-MUI/2000 Tentang uang muka dalam murabahah. Disamping fatwa DSN tersebut, pembiayaan murabahah juga berpedoman pada PBI No 7/6/PBI/2005 Tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah beserta penentuan perubahannya, dan PBI No 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta, pelayanan jasa bank syari'ah berikut perubahannya dengan PBI No. 10/16/PBI/2008.

Perlakuan akuntansi terhadap transaksi pembiayaan berdasarkan akad murabahah berpedoman kepada PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah dan PAPS. Pembiayaan berdasarkan akad murabahah berlaku bagi Bank Umum Syari'ah, Unit Usaha Syari'ah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah.

Lebih lanjut, di Indonesia pembiayaan murabahah telah dibolehkan dengan keluarnya Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang isinya yaitu²²:

- a. Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli
- b. Bahwa bank dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraannya, dan berbagai kegiatan bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan bahwa belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba
- c. Bahwa oleh karena itu DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah

2. Musyarakah Mutanaqishah

Sebelum menjelaskan kepada dasar hukum musyarakah mutanaqishah, maka terlebih dahulu mengetahui dasar hukum dari musyarakah itu sendiri, karena musyarakah mutanaqishah

²² Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Murabahah, Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, bagian Pertama Huruf a.b.c.

adalah bentuk turunan dari akad musyarakah. Pengertian dari musyarakah dapat dilihat dari ketentuan Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 15 April 2006 tentang pembiayaan Musyarakah, yaitu: pembiayaan musyarakah, yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan” sedangkan musyarakah mutanaqishah atau decreasing participation adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah, lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.²³

Landasan hukum *musyarakah mutanaqishah* dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad syirkah dan ijarah, karena musyarakah mutanaqishah adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu: Al-Qur'an Surat Shad, 38 ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: “...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebaian yang lain, kecuali orang yang beriman dan beramal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini....” (Q.S Shad: 24)

Dasar peraturan pembiayaan perumahan MMQ juga dapat dilihat dari semangat undang undang 21 tahun 2008 pasal 3 yang mengatur bahwa perbankan syariah bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan, keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat,

²³ Lastuti Abubakar dan Tri Hnadayani, *Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan melalui akad Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan Dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan*, jural hukum ekonomi islam vol 1 no 1 mei, 2007.

dengan demikian akad MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan merupakan implementasi dari undang perbannkan tersebut. Tidak hanya peraturan perundangan, MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan juga merujuk kepada beberapa fatwa yang telah di keluarkan DSN, sebagai berikut

NO	FATWA DSN	TENTANG
1	Fatwa DSN No: 8 DSN/ MUI/IV/2002	Musyarakah
2	Fatwa DSN No: 9 DSN/ MUI/VI/2000	Ijarah
3	Fatwa DSN No: 43 DSN/ MUI/VII/2004	Ta'widh (ganti rugi)
4	Fatwa DSN No: 73 DSN/ MUI/IX/2008	Musyarakah Mutanaqishah
5	Fatwa DSN No: 85 DSN/ MUI/XII/2012	Janji dalam transaksi keuangan dan bisnis syari'ah
6	Fatwa DSN No: 01/DSN/ MUI/X/2013	Pedoman pembiayaan musyarakah mutanaqishah dalam produk pembiayaan

D. Mekanisme pembiayaan KPR Bank Muamalat Indonesia IB

1. Mekanisme Pembiayaan KPR Muamalat dengan Menggunakan Akad Murabahah

Murabahah adalah akad yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok barang dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank membiayai sebahagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang sebagaimana yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Kemudian menjual harga tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang di tambah. Dalam memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga, untuk dan atas nama bank. Dalam hal ini akad murabahah baru

dapat dilakukan setelah secara sah barang tersebut menjadi milik bank. Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh (pada akhir periode atau secara angsuran) sesuai kesepakatan. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.²⁴

Dalam pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* bank meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank hal ini dikarenakan prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh perbankan. Selanjutnya kesepakatan margin harus dilakukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Apabila bank memperoleh potongan harga (diskon dari *supplier* sebelum terjadinya transaksi murabahah maka besarnya potongan harga (diskon) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah dan ditungkan dalam akad serta ditandatangani oleh kedua belah pihak. Bank dapat memberikan potongan pelunasan dalam transaksi murabahah, bagi nasabah yang telah melakukan pelunasan piutang berbasis jual beli berakad murabahah secara tepat waktu, atau bagi nasabah yang melakukan pelunasan piutang berbasis jual beli berakad murabahah lebih cepat dari waktu yang telah disepakati. Bank dapat diberikan potongan.

Adapun tahapan-tahapan yang harus dipenuhi oleh nasabah debitur pada akad yang dilakukan dalam pembiayaan *murabahah* dengan produk KPR ini adalah sebagai berikut:

- a. Akad *wakalah*, yaitu bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pemilik (supllier) atas nama bank, setelah di lakukan pembayaran maka pihak suplier wajib menyerahkan semua dokumen kepada pihak bank. Dokumen-dokumen tersebut adalah berupa buku milik, dan dokumen-dokumen berharga lainnya yang terkait dengan pembelian rumah kepada suplier oleh bank. Akad wakalah ini gunanya juga agar tiak terbebannya double tax.
- b. Akad *murabahah*. Akad ini dilakukan setelah dilakukan akad wakalah antara bank dengan nasabah. Kemudian barang tersebut ditransaksikan kembali kepada bank dan nasabah dengan prinsip jual beli murabahah dengan sistem

²⁴ Wawancara dengan yuwono Saputro, *Staf Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia*.

pembayaran tunda. Pihakpihak yang mengikuti dalam proses akad ini adalah 1) pihak bank 2) pihak nasabah 3) pihak pemilik rumah atau suplier. 4) pihak notaris. Proses akad diawali dengan penjelasan tentang isi klausul kontrak oleh pihak bank kepada nasabah, penjelasan notaris terhadap akta kepemilikan kendaraan dan yang menyertainya, dan diakhiri dengan penandatanganan akad antara pihak bank dengan pihak nasabah yang disaksikan oleh notaris.

- c. Setelah selesai penandatanganan klausul kontrak maka rumah diserahkan oleh bank kepada nasabah agar dapat digunakan. Walaupun rumah tersebut sudah diserahkan kepada nasabah oleh bank, namun penguasaan terhadap rumah tersebut tetap berada dalam penguasaan bank selama kewajiban nasabah kepada bank belum selesai. Maka surat surat kepemilikan rumah berada dalam penguasaan bank sekaligus menjadi jaminan atau agunan pembiayaan.
- d. Setelah rumah sudah diterima oleh nasabah, maka kemudian nasabah wajib melunasi atau melakukan pembayaran pembiayaan secara diangsur dengan besar nominal yang telah ditentukan dalam akad dan tanggal yang ditetapkan pada seriap bulannya sampai dengan seluruh uang murabahah lunas. Angsuran tersebut harus dilunas selambatlambatnya sesuai dengan jadwal angsuran. Apabilan terjadi keterlambatan maka nasabah dikenakan denda tunggakan dana denda tersebut kemudian disalurkan untuk baitul mal muamalat dana dana sosial.²⁵

Keterangan.

- a. Nasabah mencari barang yang ia inginkan
- b. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank Muamalat Indonesia
- c. Nasabah dan bank melakukan negosiasi untuk mencapai kesepakatan
- d. Bank membeli barang dari suplier yang diwakilakan kepada nasabah (wakalah) atas nama bank
- e. Barang diterima dan atas penguasaan bank

²⁵ Wawancara dengan ibu Heni, *staf pembiayaan Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta*. ³⁰ Brosur Produk Pembiayaan KPR Bank Muamalat Indonesia

- f. Bank dan nasabah melakukan akad murabahah
- g. Bank menyerahkan barang kepada nasabah
- h. Nasabah membayar kewajiban secara angsur kepada bank sampai lunas.

Beberapa persyaratan yang harus di lengkapi oleh nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat Indonesia adalah³⁰:

Persyaratan Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia

A. Dokumen Umum Pembiayaan

- 1. Formulir aplikasi dan pernyataan FTV
- 2. Foto nasabah dan pasangan (3x4-1 lembar)
- 3. Copy KTP nasabah dan pasangan
- 4. Copy kartu Keluarga
- 5. Copy Surat Nikah/ Akta Cerai/ Pernyataan belum menikah ddari kelurahan
- 6. Copy NPWP (Nomor Peserta Wajib Pajak)

B. Dokumen Penghasilan

- Pendapatan dari gaji
 - 1. Copy SK terakhir dari tempat kerja/SK dari tempat kerja
 - 2. Asli Slip gaji 3 bulan terakhir
 - 3. Copy buku tabungan gaji 3 bulan terakhir
 - 4. SPT tahunan PPH Pasal 21 bila gaji diterima tunai
- Pendapatan dari usaha
 - 1. Copy akta pendirian usaha beserta perubahannya (PT,CV, Yayasan, dll)
 - 2. Xopy izin usaha (NPWP, HO, TDP, SIUP, Domisili
 - 3. Laporan keuangan 3 tahun terakhir (Neraca dan laporan laba rugi)
 - 4. Copy mutas rekening usaha 1 tahun terakhir
- Pendapatan dari profesi
 - 1. Izin profesi dan praktek
 - 2. Laporan keuangan
 - 3. Copy mutas rekening 6 bulan terakhir

C. Dokumen Legal

- 1. Surat asli penawaran harga rumah
- 2. Copy sertifikat agunan
- 3. Copy IMB dan PBB terakhir
- 4. Copy data penjual (KTP, KK, Akta nikah, NPWP)
- 5. RAB Materai- bila mengajukan pembiayaan renovasi

2. Mekanisme Pembiayaan KPR Muamalat dengan Menggunakan Akad musyarakah mutanaqishah

Prosedur dan dokumentasi dalam akad *musyarakah mutanaqishah* tidak jauh berbeda dengan prosedur pada akad *murabahah*. Menurut Nadraturazzaman Hosen prosedur pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang antara lain

- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan / pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
- b. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
- c. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:
 - 1) Spesifikasi barang yang disepakati.
 - 2) Harga barang.
 - 3) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
 - 4) Jangka waktu pelunasan pembiayaan;
 - 5) Cara pelunasan (model angsuran);
 - 6) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
- d. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/ atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
- e. Dilakukan akad *musyarakah mutanaqishah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya. Penyerahan barang

dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati. Sedangkan dokumentasi dalam kesepakatan Musyarakah Menurun (Musyarakah Mutanaqisah)

Pada umumnya, seperti digunakan oleh bank untuk bisnis pembiayaan perumahan dengan berbasis kemitraan berdasarkan kepemilikan perumahan, Penciptaan kepemilikan bersama melalui kesepakatan musyarakah, nasabah dan bank menjadi a pemilik dalam properti bersama. Perjanjian penyewaan, kedua belah pihak menyetujui bahwa bank akan menyewakan bagiannya yang penuh kepada rekanan nasabahnya untuk suatu uang sewa yang akan diatur di bawah peraturan ijarah. Perjanjian ini ditandatangani setelah perjanjian musyarakah. Perjanjian ini mengandung perincian mengenai uang sewa, formula perhitungan, dan jadwal untuk periode penyewaan. Melakukan pembelian unit dari bagian bank dalam properti bersama. Hal ini merupakan janji sepihak yang hanya mengikat pembuat janji ini.

Jadi Pembiayaan KPR Muamalat dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan suatu akad kerjasama antara bank dan nasabah untuk kepemilikan suatu rumah dengan masing-masing saling berkontribusi dana, sehingga kepemilikan rumah tersebut menjadi milik bersama, akan tetapi kepemilikan rumah bisa sepenuhnya jadi milik nasabah ketika nasabah melunasi porsi kepemilikan bank. Dengan begitu akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini memberi kemudahan bagi nasabah dengan mengangsur porsi kepemilikan bank dengan ditambah uang sewa atas kepemilikan bank yang dipakai nasabah. Karena dalam hal ini rumah tersebut yang memakai hanya nasabah. Sehingga risiko yang timbul adalah ketika pasaran harga sewa naik pada saat di review maka sewa yang dibayar nasabah juga naik akan tetapi bagi hasil untuk nasabah juga semakin bertambah jika pada saat itu porsi nasabah lebih banyak dari pada porsi bank. Karena kepemilikan masih milik bersama maka risiko kepemilikan juga ditanggung bersama.

3. Metode Penentuan margin keuntungan

Dalam produk pembiayaan *murabahah* yang ditransaksikan adalah rumah, Bank Muamalat Indonesia, sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Pembiayaan pada bank BMI memberikan fasilitas pembiayaan *murabahah* dengan jangka waktu maksimal selama lima belas tahun dengan jumlah angsuran 180 kali nominal yang telah ditentukan dalam akad dan diangsur setiap bulan dengan tanggal yang telah di tentukan. Dalam produk ini bank mendapatkan imbalan keuntungan dari selisih harga jual dengan harga beli rumah dari suplier tadi.

Margin keuntungan menurut Adiwarmar Karim, adalah presentase tertentu yang ditetapkan per tahun. Jika perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan sebanyak 360 hari. Jika perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan. Lebih lanjut, Karim menjelaskan bahwa margin bank syariah berdasarkan rekomendasi, usulan dan saran dari rapat Tim ALCO (Asset/Liability Management Committee) bank syariah dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Direct Competitor's Market Rate (DCMR)
2. Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)
3. Acquiring Cost
4. Overhead cost

DCMR adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung. ICMR adalah tingkat rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung. Sedangkan *acquiring cost* dan *overhead cost* merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank baik langsung maupun tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Dapat dipahami bahwa DCMR merupakan referensi untuk menetapkan tingkat margin keuntungan yang sebenarnya berdasarkan pada *urf* (kebiasaan) di lingkungan bank syariah.

Oleh karena dalam penetapan tingkat margin keuntungan, bank syariah juga memerhatikan tingkat suku bunga kompetitor tidak langsung maka margin dan ketentuan pembayaran pada

pembiayaan murabahah harus diketahui dan ditetapkan pada saat pelaksanaan akad. Hal ini guna mencegah terjadinya *gharar* bagi kedua pihak apabila tingkat suku bunga pasar (kompetitor tidak langsung) berubah. Margin keuntungan ini tidak dapat diubah sejak ditetapkan di awal akad.

Nilai penetapan margin pada dasarnya bersifat pasti sesuai dengan jangka waktu pembayaran. Tentunya hal ini harus sudah dapat diprediksi oleh analis dari perbankan syariah, oleh karena itu pada bank syariah margin bersifat *fixed cost*. Klausul penetapan nilai margin dalam perjanjian akad pembiayaan *murabahah* bukan saja perlu bagi pihak bank, melainkan juga demi kepentingan nasabah sebagai pihak penerima pembiayaan. Nasabah harus mengetahui dengan jelas berapa jumlah yang menjadi kewajiban yang harus ditanggungnya.

Simulasi Angsuran Produk Pembiayaan KPR Bank Muamalat Indonesia Simulasi Angsuran 10 tahun dengan akad murabahah

Platfon	Angsuran Tahun 1-6	Angsuran tahun 7-8	Angsuran 9-10	Total Angsuran Harga jual
200,000,000	2,121,310	3,384,096	5,025,953	354,815,541

Dari table di atas, dapat dilihat jumlah total angsuran harga jual yang ditawarkan oleh bank muamalat indonesia, total angsuran harga jual tersebut tidak terlepas dari komponen komponen penentuan margin yang telah penulis uraikan di atas.

Simulasi perhitungan terhadap musyarakah mutanaqishah Jangka waktu 10 tahun Sebagaimana telah ditetapkan oleh bank Muamalat Indonesia. Simulasi perhitungan untuk pembiayaan perumahan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* maka sebagai berikut:

Harga rumah : Rp. 200.000.000

Uang muka : Rp. 40.000.000

Pembiayaan : Rp. 160.000.000

Angsuran pokok setiap bulan = 160.000.000: 120 bulan = Rp 1.333.500

Biaya Ujrah

Ujrah = 10% / tahun
 10 Tahun = 100% = 100% × 160.000.000 = 160.000.000
 Ujrah 1 tahun = 160.000.000 : 10 = 16.000.000
 Ujrah 1 bulan = 16.000.000 : 12 = Rp 1.333.500
 Angsuran total setiap bulan = Rp 1.333.500 + Rp 1.333.500 = **Rp 2.667.000**

Sehingga dapat disimpulkan, total keseluruhan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah berkisar: **Rp: 320.040.000.**

Dari kedua simulasi harga rumah di atas dengan menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah*, dapat dilihat total harga yang jauh berbeda antara dua akad tersebut bahwa dengan menggunakan akad *murabahah* cenderung lebih mahal. menurut hasil wawancara yang penulis lakukan, ini disebabkan karena pada akad *murabahah* mempertimbangkan harga pasaran rumah di masa mendatang, berbeda dengan akad *musyarakah mutanaqishah* bahwa adanya review ujrah maka harga sewa bisa mengikuti harga pasaran pada saat itu juga dan perlu diketahui, bahwa biaya ujrah akan dapat berubah setiap dua tahun sekali sesuai dengan ketentuan pihak Bank Muamalat. Namun juga dari kedua akad tersebut, nasabah diwajibkan membayar biaya asuransi yang telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank, nasabah juga diwajibkan membayar biaya pengurusan notaris.

E. Analisis Perbandingan Pembiayaan *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan KPR Muamalat

Beberapa perbandingan dari akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, perbandingan ini dilihat dari perbedaan dan persamaan serta kelebihan dan kekurangan dari akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada pembiayaan KPR Muamalat. Dan juga menjelaskan mengenai mengapa *Murabahah* lebih mahal dibandingkan *Musyarakah Mutanaqishah*.

1. Persamaan dan Perbedaan Akad *Murabahah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Pembiayaan KPR Muamalat Dalam suatu pembiayaan.

Dalam suatu pembiayaan pastilah ada persamaan dan perbedaan dalam suatu akadnya, persamaan dan perbedaan tersebut dapat dilihat dari beberapa aspek, di antaranya adalah:

- a. Persyaratan dan Ketentuan Pengajuan KPR Muamalat. Dilihat dari persyaratannya untuk pembiayaan KPR Muamalat baik dengan akad Murabahah maupun Musyarakah Mutanaqisah semuanya sama, seperti menyerahkan persyaratan dokumen dan pengisian aplikasi. Tetapi ada perbedaan mengenai ketentuan DP (Down Payment), pembayaran awal dengan menggunakan akad murabahah minimal sebesar 30% dari jumlah transaksi sedangkan *Musyarakah Mutanaqisah* minimal 10% untuk pengajuan KPR Muamlat
- b. Angsuran Pembiayaan KPR Muamalat mengenai angsuran pada pembiayaan KPR Muamalat dengan menggunakan akad Murabahah jumlah angsurannya tetap sampai akhir pembayaran angsuran, Sedangkan akad Musyarakah Mutanaqisah angsuran setiap bulannya akan di review dua tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun tersebut sesuai kesepakatan bersama, akan tetapi penetapan harga sewa ditentukan oleh pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi harga pasar.
- c. Pengalihan Hak Tanda Kepemilikan (Levering) Pengalihan hak tanda kepemilikan dengan akad Murabahah beralih langsung dari bank kepada nasabah dengan bukti akta jual beli dengan atas nama nasabah tersebut. Sedangkan akad Musyarakah Mutanaqisah pengalihan hak tanda kepemilikannya beralih ketika nasabah telah melunasi bagian porsi bank yang ada pada nasabah, akan tetapi nama yang tertera yang seharusnya masih atas nama bank di Bank Muamalat Indonesia ini langsung ditulis atas nama nasabah tersebut, dikarenakan agar tidak ada masalah ketika pengalihan hak tanda kepemilikan.
- d. Karakteristik Perjanjian Akad Pembiayaan KPR Muamalat dengan akad Murabahah hanya terdiri dari satu akad yaitu akad jual beli (Ba'i), akan tetapi biasanya juga menggunakan akad wakalah untuk mempermudah proses pembelian. Sehingga bank membuat surat perjanjian wakalah. Sedangkan akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari tiga akad yaitu akad syirkah, akad jual beli (Ba;i) dan akad ijarah (sewa). Akan tetapi dalam Fatwa DSN MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, bahwa di dalam akad

Musyarakah Mutanaqisah hanya ada dua akad yaitu akad musyarakah/syirkah dan akad jual beli (bai), akan tetapi dalam memperoleh keuntungan, bank dapat menyewakan porsi kepemilikannya sehingga menjadi ada akad ijarah di dalamnya. Dari akad tersebut terjadi hybrid contract (multi akad) dari macam-macam hybrid contract Mutanaqishah (MMQ) ini termasuk Multi Akad yang mukhtalithah (bercampur), Akad ini campuran akad syirkah milik dengan Ijarah yang mutanaqishah atau jual beli yang disifati dengan mutanaqishah (decreasing). Percampuran akad-akad ini melahirkan nama baru, yaitu musyarakah mutanaqishah (MMQ). Substansinya hampir sama dengan IMBT, karena pada akhir periode barang menjadi milik nasabah, namun bentuk ijarahnya berbeda, karena transfer of title ini bukan dengan janji hibah atau beli, tetapi karena transfer of title yang mutanaqishah, karena itu sebutannya ijarah saja, bukan IMBT.²⁶

2. Kelebihan dan Kekurangan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Muamalat

Kelebihan pada akad *murabahah*, diantaranya:

1. Pembiayaan dengan akad *Murabahah* memberikan manfaat bagi Bank, karena mendapat keuntungan dari penjualan suatu barang
2. Angsuran akad *Murabahah* tetap sampai akhir periode, sehingga nasabah tidak perlu memikirkan kenaikan suku bunga dan fluktuasi harga pasar
3. Dengan akad *Murabahah* membuat nasabah lebih mudah untuk mendapatkan rumah yang diinginkan dan langsung sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan atas nama nasabah.
4. Bagi Bank, tingkat keuntungan per tahun lebih besar.

Sedangkan kekurangan akad *Murabahah* sebagai berikut:

1. Bagi Bank tidak bisa mengikuti harga pasar karena harga ditentukan diawal dengan angsuran tetap.

²⁶ Afit Kurniawan, *Tinjauan kepemilikan dalam KPR Syariah, antara murabahah, ijarah muntahiya bitamlik, musyarakah mutanaqishah*, Vol 1 No 2 Desember 2013.

2. Rumah yang sudah dimiliki nasabah bisa saja dijual oleh nasabah karena sudah atas nama nasabah. Sehingga akan menjadi resiko bagi bank jika nasabah tidak membayar angsurannya.
3. DP (Down Payment) Pada akad Murabahah lebih banyak dibanding akad Musyarakah Mutanaqisah, yaitu minimal 30% dari harga transaksi.
4. Bagi Nasabah, jika ingin melunasi lebih cepat, nasabah tetap harus membayar keuntungan Bank sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak, kecuali pihak bank setuju untuk memberikan diskon, diskon ini tidak boleh ditetapkan diawal.
5. Bagi Nasabah, secara sistematis total angsuran yang dibayar nasabah lebih besar.

Kelebihan dan Kekurangan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat. Keunggulan akad Musyarakah Mutanaqisah diantaranya:

1. Bank dan nasabah sama-sama memiliki suatu kepemilikan aset yang menjadi objek perjanjian, karena merupakan aset bersama maka bank dan nasabah sama-sama saling menjaga aset 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
4. Bagi Nasabah, jika nasabah ingin melunasi lebih cepat, nasabah hanya membayar porsi bank yang belum diangsur dan margin sewa dibulan pelunasan saja.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad musyarakah mutanaqisah ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah sebagai berikut:

1. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biayabiaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
2. Bagi bank, dengan menggunakan akad ini dapat mengurangi bagian pendapatan bank atas margin sewa dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi bank oleh nasabah.
3. Bagi Nasabah, Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun

pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan ditahun-tahun berikutnya. Karena porsi kepemilikan nasabah bertambah disebabkan angsuran secara bertahap.

3. Analisis Harga Kredit Lebih Tinggi dalam Akad Murabahah Dibandingkan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat

Akad Murabahah merupakan akad jual beli dimana bank menjual barang dengan harga asal ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama, bank bebas menentukan margin keuntungan tetapi harus sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Mengapa Murabahah dikatakan lebih tinggi dari pada Musyarakah Mutanaqisah, karena akad Murabahah mempertimbangkan harga rumah dari tahun ke tahun yang akan mengalami kenaikan, sehingga bank telah memperkirakan harga jual rumah untuk beberapa tahun kedepan. Karena keuntungan bank diambil dari margin dan harga beli pada saat itu juga. Sedangkan Akad Musyarakah Mutanaqisah merupakan akad kerjasama untuk kepemilikan suatu barang dengan pembayaran (angsuran) secara bertahap. Walaupun pada akad Musyarakah Mutanaqisah juga merupakan akad jual beli tapi didalamnya juga ada akad kerjasama sehingga kepemilikanpun akan jadi milik bersama. Sehingga Nasabah hanya akan mengangsur porsi kepemilikan Bank dengan ditambah bagi hasil atas sewa dari pemanfaatan porsi kepemilikan Bank.

Perbedaan margin Murabahah dengan bagi hasil atas sewa pemanfaatan porsi kepemilikan bank dilihat dari ketentuan dan kontrak dari kedua akad tersebut, ketentuan margin Murabahah dilakukan diawal kontrak dan mempertimbangkan kemungkinan yang akan terjadi dimasa depan, sedangkan sewa dalam akad Musyarakah Mutanaqisah ini ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan KPR Muamalat dan harga sewa itu akan di review dua tahun sekali sesuai kebijakan bank.

Jadi kecocokan dan ketidakcocokan mengenai kedua akad di atas itu tergantung bagaimana bank syariah menerapkan margin dan bagaimana kemampuan nasabah dalam menyesuaikan kondisi keuangan dengan akad yang akan dipilih untuk pembiayaan KPR tersebut

Mengapa Musyarakah Mutanaqisah dikatakan lebih cocok

untuk pembiayaan KPR Syariah dilihat dari keuntungan nasabah, karena dengan akad Musyarakah Mutanaqisah jika nasabah ingin melunasi lebih awal nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank dan harga sewa pada waktu pelunasan, berbeda dengan Murabahah jika nasabah ingin melunasi lebih awal nasabah harus melunasi sisa angsuran dengan ditambah margin sesuai kesepakatan diawal. Walaupun pada kenyataannya nasabah lebih banyak memilih akad Murabahah karena dengan akad Murabahah lebih mudah untuk memiliki rumah yang diinginkan nasabah, karena yang dipikirkan nasabah hanya mudah mendapatkan rumah serta kejelasan angsuran diawal kontrak karena angsuran tetap membuat nasabah lebih berminat menggunakan akad Murabahah dan bagi bank keuntungannya lebih besar walaupun risikonya juga besar.

Untuk lebih jelasnya pada pada analisis perbandingan kedua akad ini penulis am table berikut ini

No	Aspek perbandingan	Murabahah	Musyarakah Mutanaqishah
1	Hubungan bank dan nasabah	Penjual dan pembeli	Kemitraan (kepemilikan bersama atas rumah)
2	Karakteristik perjanjian akad	Hanya menggunakan 1 akad yaitu akad jual beli dalam serah terima barang	Menggunakan tiga akad yaitu (musyarakah) menurun, jual beli, (ba'i) dan sewa (ijarah)
3	Angsuran	Angsuran murabahah bersifat secara tetap sepanjang kontrak	Angsuran musyarakah mutanaqishah di review 2 tahun sekali pada harga sewa
4	Nilai Rumah	Harga beli ditambah margi	Sesuai dengan harga beli

5	Pelunasan lebih awal	Sisa angsuran dibayarsepenuhnya	Sisa angsuran dari harga beli dan sewa pada saat pelunasan
6	Diskon pelunasan lebih awal	Ada, sesuai kebijaksanaan bank	Tidak ada
7	Keuntungan bank	Ditentukan di awal kontrak	Keuntungan di dapatkan dari harga sewa (Ijarah) yang di review 2 tahun sekali sehingga memberikan bagi hasil yang tidak pasti
8	Peralihan dan kepemilikan objek pembiayaan	Beralih di awal pelaksanaan kontrak	Beralih penuh kepada nasabah setelah habis kontrak
9	Resiko kerugian	Besar	Kecil

Dari penjelasan di atas penulis berpendapat bahwa, antara, murabahah, dan akad musyarakah mutanaqishah maka musyarakah mutanaqishah adalah sebagai alternatif terbaik yang dapat di terapkan pada perbankan syariah dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah pada produk KPR, penulis beralasan demikian dikarenakan pada tingkat margin dan prinsip kemitraan yang dibangun pada akad Musyarakah mutanaqishah lebih memberi kesan yang islami dan saling kerjasama dengan menghadirkan prinsip keadilan dan kesejahteraan. walaupun kedua akad tersebut sudah sejalan dengan prinsip syari'ah. Namun dalam hal ini nasabah harus benar benar diberikan pemahaman yang luas akan kedua akad tersebut dalam pengajuan pembiayaan perumahan khususnya. Supaya akhirnya tidak ada yang merasa dirugikan atau merasa didhalimi oleh salah satu pihak.

F. Penutup

Musyarakah mutanaqishah muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang

menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank Muamalat Indonesia. Dengan implementasi yang sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008, akad MMQ ini diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam hal kepemilikan rumah. Dalam ketentuan syariah, syarat-syarat sahnya akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan gabungan dari akad musyarakah dan akad ijarah. Hal ini dikarenakan akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan penerapan dari gabungan akad tersebut. Begitu halnya dengan akad *murabahah* yang sudah sejalan dengan prinsip syariah hanya saja dalam penentuan margin keuntungannya akad *murabahah* belum begitu memberikan kebaikan dan kemashlahatan kepada masyarakat. Sehingga sebahagian masyarakat masih ada yang beranggapan bahwa pembiayaan pada bank syariah dengan akad *murabahah* hampir sama dengan kredit pada perbankan konvensional yang sama sama memberikan margin keuntungan bank yang relatif lebih tinggi.

Daftar Pustaka

- Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensklikopedia Hadits 8; Sunan Ibnu Majah* Jakarta: Almahira, 2013
- Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syari'ah*, Jakarta: Paramadina, 2014
- Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013
- Burhanuddin, *Aspek Hukum lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010
- Departemen Riset Bank Sentral Indonesia, *Perjalanan perbankan syari'ah di Indonesia*,
- Elias, *Moderen Dictionary Arabic-English*, edisi 9, (Cairo, Moderen Press, 2009
- Ibnu mandhur, *Lisanul arab*, jilid 3, darul ma'arif
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2012
- Muhammad Umar Chapra, *Sistem moneter Islam*. Jakarta: Penerbit, Gema Insani, 2000
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta, Akademi Manajemen YKPN, 2002
- Muhammad Nizarul Alim, *Muhasabah Keunagan Syariah*, Solo: Aqwan,
- Monzer Kahf, *Islamic banks and economic development*, kabir Hassan Mervin Lewis, (Eds)
- Hanbook Of Islamic Banking, UK: Edward Elgar Publisher, 2007
- Khotibul Usman, *Perbankan Syariah, Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*, jakarta: Rajawaji Pers, 2016
- Sutan Remi Sjahdeni, *Perbankan Syari'ah produk -produk dan Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014

Sumar'in, *konsep kelembagaan bank syariah*, Yogyakarta: Ghara Ilmu, 2012

Tri Hendro, Conny Tjandra, *Bank dan institusi keuangan non bank di Indonesia*, Yogyakarta, UPP STIM YKPN, 2014

Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

Wirnyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenda Media Group.

Koncoro, *Management Perbankan Teori Dan Aplikasi*.

Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, (Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011

Yusuf Qardhawi, *7 Kaidah Utama Fikih Muamalat*, (Jakarta: Pustaka Al-Kaustar 2014

Zubairi Hasan Undang Undang Perbankan Syariah titik temu hukum Islam dan hukum Nasional. Jakarta: rajawaji pers 2009.

Zubairi Hasan Undang Undang Perbankan Syariah titik temu hukum Islam dan hukum Nasional. Jakarta: rajawaji pers 2009

Referensi Lainnya

Anita Rahmawaty, *Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Ekonomi Syari'ah: Tinjauan Kritis*

Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia Vol. I, No. 2, Desember 2007

Lastuti Abubakar dan Tri Hnadayani, *Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan melalui akad Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan Dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan*, Vol 1 No 1 Mei, 2007.

Afit Kurniawan, *Tinjauan kepemilikan dalam KPR Syariah, antara murabahah, ijarah muntahiya bitamlik, musyarakah mutanaqishah*, Vol. 1, No 2 Desember 2013.

- Putri Kamilatur Rohmi, *implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di bank muamalat*, Jurnal iqtishaduna Vol 5. 1, 2015.
- Irfan Sauqi Beik: *islamic economic, Islamisasi Ilmu Ekonomi* Vol. 7, No. 2 Juli - Desember 2016.
- Jamal Abdul Aziz, *Perbankan Syariah di Indonesia, Telaah Kritis Terhadap Islamisasi Sistem Perbankan*. Thesis, 2014
- Syaparuddin, *kritik-kritik Abdullah Saeed terhadap praktik pembiayaan Murabahah*, Thesis, Yogyakarta 2007
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Tnetang Murabahah, Nomor: 04/ DSN-MUI/IV/2000, Otoritas Jasa Keuangan, *Data statistik Pebankan Syariah 2017*
- Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang Uendang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Syari'ah
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Tnetang Murabahah, Nomor: 04/ DSN-MUI/IV/2000,
- Undang undang 21 tahun 2008 pasal 3 tentang *Perbankan Syari'ah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasioanal tentang Musyarakah Nomor 08/ DSN-MUI/IV/2002
- Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqishah Nomor: 73/DSN/MUI/IX/2008.