

Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah di Indonesia

Nuhbatul Basyariah¹

¹STEI Hamfara Yogyakarta, Indonesia
nuhbah.hamfara@gmail.com¹

Masuk: 11 September 2018; Diterima: 4 Desember 2018; Terbit: 19 Desember 2018

Abstract

This article aims to analyze the implementation of musyarakah mutanaqishah financing on Islamic banking in Indonesia, especially in facing the existence of three issues available in contract implementation (sharia issues, legal issues, and operational issues). The research method used in this research is descriptive qualitative method with an inductive analysis approach. The method of analyzing the date is based on Law of Republic of Indonesia Number 21/2008 concerning Sharia Banking, DSN-MUI, Fatwa Number 73/2008 concerning Musyarakah Mutanaqishah, and AAOIFI Sharia Standards. The research findings showed that the implementation of MMQ on some points is not based on sharia law. In terms of legal and operational analysis based on BI rules on banking laws, there are indications of a discrepancy between the basic rules and its implementation in the field. The operational assignment of all payment obligations for fees deviates from AAOIFI standards and DSN fatwas, and there are no specific accounting standards related to MMQ.

Keywords: *musharakah mutanaqishah; sharia issues; legal issues; operational issues*

Abstrak

Artikel ini bertujuan menganalisis implementasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada perbankan syariah di Indonesia, terutama dalam menanggapi keberadaan tiga isu yang melekat pada implementasi akad (isu syariah, isu legal, dan isu operasional). Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan analisis induktif. Analisis dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI Nomor 73/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, dan Standar Syariah AAOIFI. Hasil analisis menunjukkan bahwa implementasi MMQ pada beberapa point belum sesuai syariah. Dari sisi analisis legal dan operasional berdasarkan aturan BI tentang undang-undang perbankan terindikasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi di lapangan. Terkait operasional adanya pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul menyimpang dari standar AAOIFI dan fatwa DSN dan belum ada standar akuntansi khusus terkait MMQ.

Kata Kunci: musyarakah mutanaqishah; isu syariah; isu legal; isu operasional

PENDAHULUAN

Seiring berjalannya waktu, persaingan di dunia perbankan menjadi semakin ketat. Perbankan syariah dituntut untuk selalu melakukan peningkatan layanan dan pengembangan produk yang berdaya saing dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun, fakta menunjukkan pengembangan produk dan layanan untuk memenuhi tuntutan masyarakat akan transaksi perbankan syariah secara baik belum berjalan optimal, terlebih pada produk yang berbasis kemitraan (Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

Upaya mengembangkan produk keuangan syariah memerlukan proses dan keahlian khusus karena harus menggabungkan berbagai disiplin ilmu. Terbatasnya sumber daya manusia yang memiliki keahlian khusus, menyebabkan interpretasi yang berbeda diantara bank syariah dalam mengimplementasikan produk-produknya. Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah *musyarakah*. *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal/expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Antonio, 2001).

Pembiayaan *musyarakah*, termasuk di dalamnya *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ), tercatat hanya memiliki porsi sebesar 28,50% pada Desember 2015 dari keseluruhan pembiayaan perbankan syariah. Seharusnya MMQ menjadi produk unggulan karena merupakan produk berkarakteristik yang khas (OJK, 2016). Produk MMQ adalah *syirkah* atas kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) yang berkurang akibat dibeli secara bertahap oleh pihak lainnya (DSN, 2008).

OJK (2016) menguraikan spesifikasi akad MMQ pada perbankan syariah di Indonesia adalah: dilaksanakan dengan tujuan pembiayaan pembelian properti baru, lama, *take over* dan *refinancing*. Jangka pembiayaan adalah jangka menengah, dan jangka panjang. Kriteria nasabah adalah perorangan atau badan usaha. *Platform* minimum ataupun maksimum adalah sesuai kebijakan bank dan UU yang berlaku. Sifat fasilitas adalah *revolving* atau *non revolving*. Mata uang rupiah dan valuta asing. Media penarikan dengan kas atau transfer atau RTGS atau bilyet Giro. *Nisbah* bagi hasil antara bank dan nasabah sesuai yang disepakati bersama. Biaya-biaya: biaya perolehan menjadi beban bersama, biaya selama sewa menjadi beban penyewa, sedang biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. *Hishah* (porsi modal) adalah nilai per 1 unit *hishah* disepakati di awal dan tidak berubah nilainya selama masa pembiayaan. Adapun tarif sewa yang dikenakan kepada penyewa aset properti tersebut berdasarkan pada harga pasar atau menggunakan harga yang disepakati selama periode *pricing* yang berlaku.

Properti tersebut bisa berupa: rumah tinggal, rumah susun (Rusun), rumah toko (Ruko), rumah kantor (Rukan), apartemen dan kondominium, sedangkan dari sisi jangka waktunya, pembiayaan MMQ dapat diperuntukan bagi pembiayaan Jangka Menengah (Intermediate Term Financing) atau Pembiayaan Jangka Panjang (Long Term Financing). Ini menjadi akad yang menarik untuk pembiayaan properti seperti hunian serta bisa menjadi alternatif dari pembiayaan properti hunian syariah *murabahah/bai' bi tsaman ajil* (Osmani & Abdullah, 2010; Meera & Razak, 2009).

Al-Bay` Bi-thaman Ajil (BBA) adalah kontrak penjualan yang didasarkan pada konsep *Murabahah*. Bank membeli rumah dengan harga sekaligus dan segera menjualnya kembali ke klien dengan biaya ditambah keuntungan, yang harus dibayar kembali

dengan cara mencicil. Akad MMQ dan *murabahah* memiliki perbedaan yang mendasar dari sisi konsep. Jika MMQ kerjasama dalam bentuk kepemilikan *property*, sedangkan *murabahah* atau BBA pembiayaan berjenis hutang, dimana memiliki kemiripan jenis dengan utang konvensional (Lung, 2013; Haron & Azmi, 2009; Aris, Othman, Azli, Arshad, Sahri, & Yaakub, 2012).

Pembiayaan *murabahah* selalu menjadi primadona dibandingkan dengan produk perbankan syariah lainnya. Secara nasional, perbankan syariah di Indonesia saat ini menggunakan akad *murabahah* sebagai salah satu produk utama pembiayaannya (Ridwan & Syahrudin, 2013; Saeed, 2003). Hal tersebut sesuai dengan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang perkembangan pembiayaan *murabahah* yang cenderung mengalami peningkatan setiap bulannya. Pada bulan April 2016, pembiayaan *murabahah* berkisar sebesar Rp. 117.375 miliar atau sebesar 58.13% dari total pembiayaan perbankan syariah di Indonesia yang sebesar Rp. 203 miliar. Gambaran ini memberikan indikasi bahwa akad *murabahah* lebih mendominasi di perbankan syariah dibandingkan dengan akad-akad lainnya (Afrida, 2016; Hasib, Noven, & Indri, 2012). Namun sebagian kalangan menganalisis bahwa akad *murabahah* saat ini telah menyimpang dari misi perbankan syariah sebagai perbankan berbasis bagi hasil. Terdapat banyak kritikan terhadap *murabahah* sebagaimana yang disampaikan oleh Saeed (1996), Vadillo (2003), dan Saidi (2010).

Tuntutan masyarakat terhadap industri perbankan syariah cukup tinggi untuk melakukan inovasi dan pengembangan produk dan jasa agar dapat memenuhi kebutuhan dan kemudahan transaksi. Perkembangan ini merupakan suatu hal yang menggembirakan mengingat akan semakin terbuka luasnya peluang pengembangan produk yang dapat memenuhi beragam kebutuhan masyarakat, termasuk pengembangan akad *musyarakah* dan pembiayaan MMQ. Perhatian besar yang harus dijaga adalah bahwa semangat menjawab tuntutan masyarakat atas inovasi ini jangan sampai menghilangkan kehati-hatian bank syariah dalam menjaga dan menjalankan ketentuan *shariah compliance* maupun aturan BI dalam menjalankan akad-akadnya. Penelitian di Malaysia menghasilkan kesimpulan bahwa akad MMQ dinilai lebih syar'i dan lebih mudah (Meera & Razak, 2005). Para cendekiawan cenderung lebih menyukai MMQ daripada BBA (*Bai' bi Tsaman Ajil*) atau *murabahah*, bahkan telah dipraktikkan oleh hampir semua bank syariah di Malaysia (Osmani & Abdullah, 2010).

MMQ (*Diminishing Partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Komitmen yang terkandung dalam akad kerjasama ini adalah mengurangi hak kepemilikan dari salah satu pihak dan menambah hak kepemilikan kepada pihak yang lain. Perpindahan kepemilikan akan terjadi dengan mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Sebagai inovasi atas produk perbankan syariah, akad MMQ belum berkembang sesuai yang ditargetkan oleh lembaga keuangan. Realitanya, *murabahah/bai' bi tsaman ajil* masih menjadi pilihan utama. Lebih dari itu, pada praktiknya terdapat tiga isu yang melekat pada penerapan MMQ sehingga semakin mempersulit peningkatan jumlah transaksi MMQ pada perbankan syariah di Indonesia.

Penelitian ini akan berfokus pada tiga isu terkait dengan penerapan MMQ, yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional untuk mendapatkan fakta dan gambaran yang

jelas. Semoga penelitian ini akan memberikan masukan dan koreksi serta tawaran solusi atas isu yang ada, dan meningkatkan pengembangan inovasi akad transaksi yang ada pada perbankan syariah di Indonesia.

Adapun isu-isu yang berkaitan dengan pelaksanaan produk MMQ di perbankan syariah Indonesia dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Isu-Isu Implementasi Akad MMQ di Perbankan Syariah Di Indonesia.

No	Isu Syariah	Isu Legal	Isu Operasional
1.	Prinsip “dua-akad-dalam satu-barang” ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama	Perbedaan aturan fiqih dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan	masalah independensi harga ketika pembiayaan <i>musyarakah</i> disertai pengalihan kepemilikan
2.	Muncul <i>ta'alluq (connecting aqad)</i> jika <i>ijarah</i> diterapkan pada akad kedua setelah <i>musyarakah</i> dikondisikan	Lemahnya posisi hukum bank syariah tidak dapat menggunakan surat pengakuan hutang, maupun hak tanggungan (APHT) atas pengalihan kepemilikan.	Bank cenderung serta merta mengeksekusi agunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah
3.	Obyek/barang <i>musyarakah mutanaqishah</i> dijadikan agunan	Fatwa DSN dan PBI atau SEBI belum cukup lengkap mengatur substansi perjanjian perbankan syariah yang diperlukan oleh notaris maupun bank syariah	Pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah telah menyimpang dari standar AAOIFI dan Fatwa DSN No.73/DSNMUI/XI/2008
4.	Obyek sewa belum <i>tangible</i> ketika akad dilakukan	Kewajiban nasabah membeli keseluruhan objek ketika <i>event of default</i> telah menyimpang dari prinsip <i>profit loss sharing musyarakah</i>	Belum terdapat standar akuntansi khusus terkait MMQ
5.	Keberlanjutan pembiayaan apabila dilakukan penjualan <i>share</i> oleh nasabah kepada bank dan sebaliknya.	Beberapa klausul perjanjian masih mengacu secara penuh konsep perbankan konvensional	Kewajiban nasabah melakukan pembayaran bagi hasil sesuai jadwal angsuran, pada pelunasan dipercepat mirip mekanisme di bank konvensional
6.	Biaya <i>maintenance</i> dan asuransi aset sepenuhnya dibebankan kepada nasabah		

Sumber: OJK, 2016

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Teguh (2005) dan Sugiyono (2017) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif deskriptif adalah serangkaian informasi yang digali dari hasil penelitian masih merupakan fakta-fakta verbal, atau

berupa keterangan-keterangan saja. Lebih lanjut, menurut Sugiyono (2014), metode deskriptif dapat disimpulkan sebagai sebuah metode yang bertujuan untuk melukiskan atau menggambarkan keadaan di lapangan secara sistematis dengan fakta-fakta dengan interpretasi yang tepat dan data yang saling berhubungan, serta bukan hanya untuk mencari kebenaran mutlak tetapi pada hakekatnya mencari pemahaman observasi.

Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan metode dokumentasi. Dengan jenis data yang digunakan berupa data sekunder, yaitu data yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain melalui *literature review* dari berbagai sumber tentang ketentuan fatwa syariah, standar syariah, peraturan perundangan-undangan, standar operasional dan praktik di bank syariah, serta hasil riset atau publikasi yang relevan.

Data kemudian dianalisis menggunakan metode induktif. Waluya (2007) menyatakan bahwa metode induktif digunakan untuk mendapatkan kesimpulan yang lebih luas dan bersifat umum, sehingga didapatkan hasil analisis yang rasional, praktis, dan efektif. Analisis terhadap tiga isu; isu syariah, isu legal dan isu operasional, pada implementasi MMQ ini dilakukan berdasarkan pada fatwa DSN-MUI Nomor 73 Tahun 2008 tentang akad *musyarakah mutanaqishah* dan AAOIFI (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution) tentang transaksi yang sesuai dengan syariah dan dari berbagai literatur terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara bahasa, MMQ terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu *musyarakah* dan *mutanaqishah*. *Musyarakah* biasa juga disebut dengan *syirkah* yang berarti kerjasama. *Mutanaqishah* berasal dari *naqasa* yang berarti berkurang; berkurang secara bertahap. Dengan demikian *syirkah mutanaqishah* disebut juga *decreasing partisipation* atau *diminishing partisipation* (Ridwan & Syahrudin, 2013)

MMQ dapat diaplikasikan sebagai produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan* dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu mitra (syarik) yaitu bank, berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada mitra (syarik) yang lain yaitu nasabah (DSN, 2008; OJK, 2016).

Pembiayaan MMQ yang diberikan oleh Bank Umum Syariah (BUS) atau Unit Usaha Syariah (UUS) atau Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) bersifat kerjasama dalam bentuk jumlah modal menurun (*diminishing musharakah*). Dalam akad MMQ ini bagian modal BUS/UUS/BPRS akan dijual secara bertahap kepada nasabah (atau pihak lain) sehingga bagian modal BUS/UUS/BPRS akan menurun dari masa ke masa dan pada akhir masa akad, BUS/UUS/BPRS tidak lagi memiliki modal dan nasabah akan berjanji membeli seluruh porsi (*hishshah*) BUS/UUS/BPRS sehingga nasabah menjadi pemilik atas keseluruhan aset tersebut. Struktur produk akad MMQ dibuat dengan multiakad (*hybrid*). Selain akad *musyarakah*, ada akad *ijarah (leasing)*, *ijarah mawsufah fi zimmah (advance/ forward lease)*, *bai al musawamah* (penjualan) ataupun akad *istisna* (manufaktur) (OJK, 2016; Usmani, 2002; Muhamad, Rahman, & Khalid, 2013).

Kesepakatan MMQ terdiri dari dua atau tiga subkontrak (akad), yakni kemitraan (partnership) berdasarkan kepemilikan diantara dua orang atau lebih, penyewaan bagian seorang rekanan ke rekanan lain, dan penjualan bagian dari seorang rekanan kepada

rekanan lain (Ayub, 2007; Asadov, Sori, Ramadili, Anwer, & Shamsudheen, 2016; Lahsasna, 2012). Dalam beberapa kasus, kemitraan dalam perdagangan aset yang tidak melibatkan penyewaan hanya akan melibatkan dua subkontrak (Akad) yaitu kemitraan dan penjualan (Ayub, 2007).

Substansi Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang MMQ terdiri atas ketentuan umum yaitu: MMQ adalah kepemilikan aset (barang) atau modal bersama dimana kepemilikan salah satu *syarik* berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh *syarik* lainnya. *Syarik* adalah mitra yaitu pihak yang melakukan akad *musyarakah*, selanjutnya *hishshah* adalah porsi modal *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*, dan *musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) dari segi nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Ketentuan hukum MMQ menurut fatwa DSN-MUI adalah boleh dan ketentuan akadnya terdiri atas; Satu, Akad MMQ terdiri atas akad *syirkah* dan akad *bai'/jual* beli (yang dilakukan secara paralel). Dua, Ketentuan mengenai *syarik* dalam MMQ adalah: a) Berkewajiban menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha dan kerja berdasarkan kesepakatan dalam akta. b) Berhak memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad, dan c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal. Tiga, Dalam akad MMQ, *syarik* wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap, dan *syarik* lain wajib membelinya. Empat, Jual beli dilakukan sesuai kesepakatan; dan Lima, Setelah selesai seluruh proses jual beli, seluruh *hishshah* Lembaga Keuangan Syari'ah/LKS beralih kepada *syarik* lainnya/nasabah.

Ketentuan khusus terdiri dari; aset MMQ dapat di-*ijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila aset MMQ menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik*/nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* (sewa) berdasarkan kesepakatan. Selanjutnya keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan pembagian kerugian harus berdasarkan porsi modal/kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti proporsi modal/kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*. Poin berkurangnya bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah* yang dimiliki *syarik*/ LKS akibat pembayaran oleh *syarik*/ nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad, dan biaya perolehan aset MMQ menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Ketentuan syariah tentang MMQ menurut standar syariah AAOIFI (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution) sebagai berikut; MMQ adalah bentuk *musyarakah* dimana para mitra (*syarik*) berjanji untuk membeli bagian kepemilikan (*equity share*) dari mitra yang lain secara bertahap sampai kepemilikannya secara sempurna berpindah kepadanya. Transaksi ini dimulai dengan pembentukan sebuah *musyarakah* yang sesudahnya diikuti dengan jual-beli dari bagian kepemilikan (*equity*) yang terjadi diantara kedua mitra. Karenanya, perlu ditekankan bahwa jual beli ini tidak boleh disyaratkan dalam kontrak *musyarakah*. Dengan kata lain, mitra yang akan membeli itu diijinkan untuk memberi janji (*wa'ad*) untuk membeli. *Wa'ad* ini harus terpisah (*independent*) dari kontrak *musyarakah*. Sebagai tambahan, kesepakatan jual beli juga harus terpisah dari *musyarakah*. Tidak dibolehkan satu kontrak menjadi suatu syarat untuk melakukan kontrak lainnya (AAOIFI, 2007; Shahwan, Mohammad, & Rahman, 2013)

Ketentuan umum untuk *musyarakah* harus diterapkan kepada MMQ, terutama ketentuan tentang *syirkah 'inan*. Karenanya tidak dibolehkan bahwa kontrak dari MMQ memasukkan provisi yang memberikan keistimewaan bagi pihak manapun hak untuk menarik partisipasinya dalam modal. Ketentuan selanjutnya adalah tidak dibolehkan menyebutkan bahwa salah satu mitra harus menanggung semua biaya asuransi atau pemeliharaan atas dasar bahwa salah satu mitra tersebut pada akhirnya akan memiliki obyek *musyarakah*. Setiap mitra (*syarik*) harus menyediakan bagian modal. Penyediaan modal dapat berbentuk kas atau aset yang dapat diukur menurut nilai uang, misalnya sebidang tanah untuk bangunan atau peralatan yang diperlukan untuk operasional *musyarakah*. Kerugian, jika ada, harus ditanggung secara periodik oleh para pihak sesuai dengan rasio penyediaan setiap mitra, ketika saham (bagian) dari satu pihak menurun dan bagian pihak lain meningkat.

Adapun ketentuan AAOIFI terkait *nisbah* keuntungan atau pendapatan dari *musyarakah* yang merupakan hak setiap pihak harus secara jelas ditentukan/disepakati. Akan tetapi, dibolehkan bagi para pihak untuk menyetujui *nisbah* keuntungan yang tidak selalu merujuk kepada rasio kepemilikan modal/ bagian. Juga dibolehkan bagi para pihak untuk memelihara *nisbah* keuntungan yang sudah disepakati, meskipun rasio kepemilikan modal telah berubah, atau menyepakati untuk mengubah *nisbah* keuntungan karena perubahan dari rasio kepemilikan modal. Dalam melaksanakan hal tersebut, mereka harus memastikan, bahwa prinsip alokasi kerugian yang sesuai dengan rasio kepemilikan saham, dipertahankan.

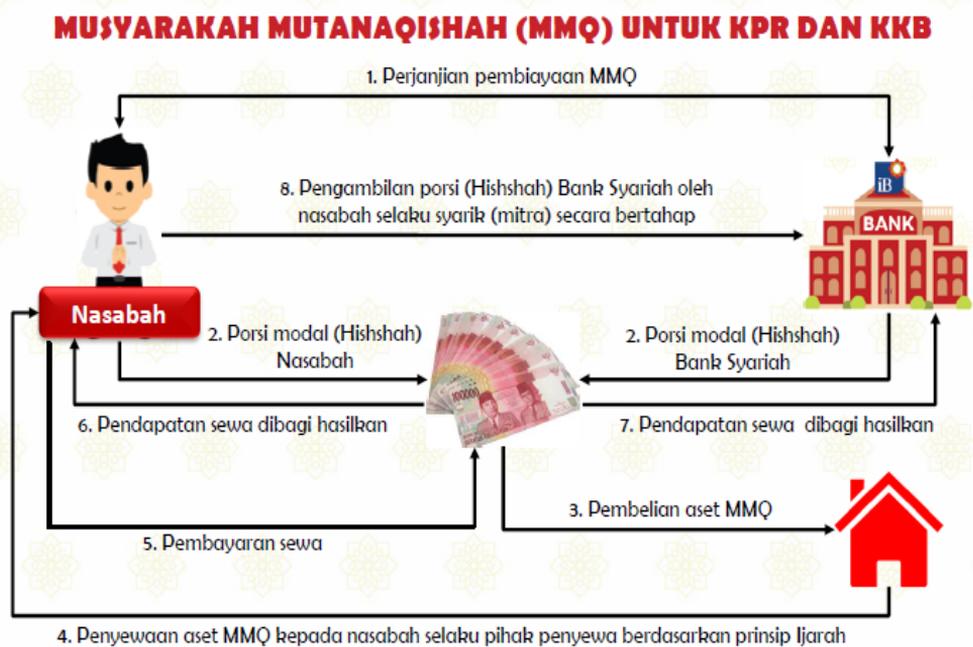
AAOIFI menekankan bahwa tidak dibolehkan mengatur agar salah satu pihak memiliki hak untuk menerima keuntungan berdasarkan jumlah tertentu (*lump sum*). Namun, dibolehkan bagi salah satu mitra untuk memberikan janji yang mengikat (berdasarkan kontrak jual beli) yang memberikan mitra lain hak untuk mendapatkan bagian kepemilikannya (*equity share*) secara bertahap, menurut nilai pasar atau pada harga yang disepakati pada waktu pengalihan. Akan tetapi tidak dibolehkan untuk mensyaratkan kondisi bahwa bagian kepemilikan itu dialihkan/diperoleh pada harga awal (*face value*) karena hal ini akan menciptakan jaminan dari nilai bagian kepemilikan dari salah satu mitra (atau lembaga) oleh mitra yang lain, yang tidak dibolehkan secara syariah.

Ketentuan AAOIFI bagi para mitra dapat menyusun perolehan bagian kepemilikan dari suatu lembaga dengan cara yang dapat memenuhi kepentingan dari kedua pihak. Hal ini meliputi, misalnya, janji oleh klien lembaga untuk menyisihkan sebagian dari keuntungan atau perolehan yang mungkin dia peroleh dari *musyarakah*, untuk pengalihan porsi/ persentase kepemilikan (*equity*) dari lembaga itu. Obyek *musyarakah* dapat dibagi menjadi beberapa bagian (*shares*) yang di dalamnya mitra lembaga dapat membeli sejumlah bagian tertentu pada periode (*interval*) tertentu sampai mitra itu menjadi pemilik dari keseluruhan kepemilikan dan karenanya menjadi satu-satunya pemilik obyek *musyarakah*. Terakhir, dibolehkan bagi salah satu mitra untuk menyewa bagian kepemilikan mitra yang lain untuk jumlah tertentu dan periode yang diinginkan yang di dalamnya setiap mitra tetap bertanggungjawab untuk pemeliharaan bagiannya secara regular.

Implementasi Pembiayaan MMQ di Indonesia

Produk MMQ pada perbankan syariah di Indonesia dapat diaplikasikan dalam

bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan (KB), maupun pembiayaan properti atau rumah (PR). MMQ dalam implementasinya pada perbankan syariah Indonesia diperuntukan pada pembiayaan pembelian properti baru (ready stock), properti lama (second) atau property baru *indent, take-over* dan *refinancing*.



Gambar.1 Skema produk berbasis MMQ untuk KPR iB dan KKB iB (OJK, 2016)

Pertama, bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad MMQ dalam jangka waktu 3 tahun berupa KPR iB atau KKB iB sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal kemitraan MMQ senilai misalnya Rp. 500 juta di mana porsi Bank sebesar 72% senilai Rp. 360 juta dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp. 140 juta dengan nisbah pembagian keuntungan 60:40. Kedua, bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (hishshah) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (hishshah) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak. Ketiga, pembiayaan MMQ digunakan untuk pembelian aset MMQ sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (ijarah). Keempat, penyewaan aset/aktiva MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa (mu'jir) dengan membayar sewa (ujrah) yang hasilnya dibagi hasilkan antara bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati.

Kelima, pembayaran uang sewa (ujrah) oleh nasabah selaku konsumen penyewa (musta'jir) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (bank dan nasabah MMQ) selaku pemberi sewa (mu'jir) sebesar misalnya Rp. 10 juta perbulan. Keenam, pembagian hasil usaha penyewaan rumah atau mobil berupa pendapatan Rp. 10 juta/bulan antara bank dan nasabah sesuai *nisbah* bagi hasil, bank mendapat bagi hasil sebesar Rp. 6 juta

dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp. 4 juta. Ketujuh, pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan nasabah kepada bank sebesar Rp. 6 juta/bulan dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku nasabah mitra MMQ sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran yang harus dibayarkan untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank oleh nasabah. Kedelapan, disamping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp. 10 juta untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, di mana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah.

Untuk menjawab keterbatasan pembiayaan KPR syariah dengan dua skema, maka muncul fatwa *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) di tahun 2013. Fatwa MMQ merupakan turunan dari fatwa *Musyarakah*, dengan menggunakan prinsip *syirkah* atau kongsi. Dalam model ini, rumah yang dibeli menjadi milik bersama antara bank dan nasabah. Dalam pembiayaan properti skema MMQ, kepemilikan bank atas aset berjumlah maksimal 80 persen dan sisanya dimiliki oleh nasabah. Ketika angsuran dibayar tiap bulan, porsi kepemilikan bank semakin mengecil. Saat masa tenor berakhir, aset akan menjadi milik nasabah sepenuhnya, sedangkan bank menjadi nol.

Transaksi *musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama dengan menggabungkan sumber daya yang ada. Adapun MMQ terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel, yaitu, nasabah dan bank yang melakukan akad *musyarakah* melalui penyertaan modal atas pengelolaan suatu usaha yang akan mendatangkan keuntungan. Selanjutnya, nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut secara berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank di sebut *mutanaqishah*).

Karakter keberadaan *hishshah* berupa modal usaha para pihak yang dinyatakan dalam bentuk unit *hishshah* dengan jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Selanjutnya, adanya *Wa'ad*, yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap seluruh *hishshah*-nya kepada nasabah, dan terjadinya *Intiqal al milkiyyah* yaitu setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah.

Penerapan akad MMQ memiliki keunggulan yaitu, bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Selanjutnya, adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar. Keunggulan lainnya adalah dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional. Terakhir, tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan akad MMQ adalah ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah, munculnya risiko dalam pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta

biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut. Selain itu, bank syariah juga dihadapkan pada kondisi berkurangnya pendapatan atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad.

Analisa Isu Syariah

Fakta dan analisis-analisis kajian sebelumnya memberi gambaran bahwa struktur produk berbasis akad MMQ dibuat secara *multiakad* (hybrid) yang selain akad *musyarakah*, juga terdiri atas akad *ijarah* (leasing), *ijarah mawsufah fi zimmah* (advance/forward lease), *bai al musawamah* (penjualan) ataupun akad *istisna* (manufaktur) (OJK. 2016).

Melalui *literature review* berbagai sumber berupa ketentuan fatwa syariah, standar syariah, peraturan perundangan-undangan, standar operasional dan praktik di bank syariah, serta hasil riset atau publikasi yang relevan akan menghasilkan evaluasi atas implementasi MMQ bank syariah sebagaimana uraian berikut: keberadaan dari isu prinsip “dua-akad-dalam satu-barang” disampaikan sendiri oleh OJK sebagai regulator terkait, bahwa implementasi akad MMQ adalah dengan *hybrid contract*. Osmani dan Abdullah (2010), dalam penelitiannya menguraikan bahwa MMQ adalah kombinasi dari tiga kontrak yang merupakan kemitraan, *ijarah*, dan penjualan, yaitu terjadi ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama. Kuatnya isu dua akad dalam satu barang atau dalam satu transaksi menjadikan masyarakat ragu akan ke-syar’ian akad MMQ ini. Terjadi beda pendapat antara ulama memandang masalah akad *murakkabah* dalam implementasi akad MMQ, meskipun mayoritas ulama kontemporer membolehkan penggabungan dua akad dalam satu kontrak dengan syarat masing-masing akad yang digabungkan adalah akad yang dibolehkan menurut *suyara’*, menjadikan akad MMQ pada posisi mengarah pada *subhat*. Sesuatu yang menjadikan akad ini dihindari lebih kuat daripada dilaksanakan. Kecuali bank bisa memberikan formulasi pada akad ini dengan menghilangkan permasalahan *subhat* yang ada. Penulis menyarankan adanya pemisahan kontrak yang dilaksanakan dengan sistem dua langkah. Akad *syirkah* selesai baru dilanjutkan akad *ijarah* dengan aturan yang berlaku.

Isu munculnya *ta'alluq* (keterkaitan, *connecting* aqad) jika *ijarah* yang diterapkan pada akad kedua setelah *musyarakah* dikondisikan (*ta'alluq*). Implementasi akad MMQ pada perbankan terjadi jika akad kedua menjadi syarat akad pertama, sehingga akad ini membawa konsekuensi bahwa *syirkah* tidak dapat dilaksanakan jika *ijarah* tidak disepakati. Hal itu artinya akad yang satu menjadi syarat terjadinya akad kedua. Keberanian bank untuk tidak menjadikan akad kedua sebagai syarat akad pertama menjadi tantangan bank syariah saat ini.

AAOIFI menekankan bahwa jual beli dalam perpindahan kepemilikan obyek *syirkah* tidak boleh disyaratkan dalam kontrak *musyarakah*. Dengan kata lain, mitra yang akan membeli itu diijinkan untuk memberi janji (*wa'ad*) untuk membeli. *Wa'ad* ini harus terpisah (independent) dari kontrak *musyarakah*. Sebagai tambahan, kesepakatan jual beli juga harus terpisah dari *musyarakah*. Karena sesungguhnya tidak dibolehkan satu kontrak menjadi suatu syarat untuk melakukan kontrak lainnya. Sedangkan yang terjadi dalam hal ini adalah adanya akad *syirkah*, *ijarah*, dan jual beli dalam satu obyek dan dua pelaku *syirkah* yang sama.

Terkait keberadaan isu obyek *musyarakah* maupun obyek MMQ yang dijadikan agunan, Islam melarang barang yang dijadikan obyek transaksi menjadi agunan/ jaminan

atas berjalannya kesepakatan bersama. Sedangkan obyek sewa belum *tangible* ketika akad. Penulis berpendapat bahwa, ketika nasabah dan lembaga bank ber-*syirkah* dalam pembangunan rumah atau kepemilikan properti lainnya, pada saat yang sama mereka juga menyepakati adanya *ijarah* dan jual beli, padahal properti yang dijadikan akad belum ada.

Keberlanjutan pembiayaan apabila dilakukan penjualan *share* oleh nasabah kepada bank dan sebaliknya. MMQ merupakan akad kerjasama dalam kepemilikan dimana *hishshah* salah satu pihak akan berkurang dengan adanya pembayaran oleh salah satu pihak lainnya. Sehingga akad ini akan meniscayakan batalnya kesepakatan jika tidak adanya kesediaan penjualan *share* kepemilikan pihak lainnya. Pada isu biaya *maintenance* dan asuransi aset yang sepenuhnya dibebankan kepada pihak nasabah, jika ini benar, tentu isu ini akan semakin menguatkan dugaan masyarakat akan tidak tepatnya implementasi dari akad MMQ pada perbankan syariah di Indonesia, dimana kesepakatan yang terjadi adalah kerjasama dalam kepemilikan *property*. Seharusnya, dengan status kepemilikan bersama menjadikan biaya adalah tanggungan bersama. Biaya *maintenance* bisa dibebankan kepada nasabah penyewa, tapi asuransi haruslah ditanggung oleh pemilik berdua. Berbagai fakta dan analisis atas implementasi tersebut memang ada yang pro (Smolo & Hasan, 2011) karena memandang banyaknya manfaat atas pelaksanaan akad tersebut, namun juga ada yang kontra (Al-Kawamelah, 2008) dengan alasan tambahan atas sewa yang dimunculkan sama dengan bunga atas uang yang di hutang.

Analisa Isu Legal

Adanya isu perbedaan aturan fiqh dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan. Aturan fiqh cenderung memudahkan dalam pencatatan hak kepemilikan dalam suatu akad kerjasama ketika telah terpenuhi rukun dan syarat akadnya. Maka cukuplah dicatat di hadapan para *aqidain* dan disaksikan oleh dua orang saksi. Beda dengan pencatatan sertifikat kepemilikan menurut hukum positif. Meskipun semua rukun syarat telah terpenuhi tetap harus di catatkan melalui Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya adalah isu lemahnya posisi hukum bank syariah yang tidak dapat menggunakan surat pengakuan hutang, maupun meletakkan hak tanggungan (APHT) atas pengalihan kepemilikan. Tentu saja harus seperti itu karena perjanjian ini adalah perjanjian kerjasama kepemilikan atas suatu obyek maka tidak bisa disamakan dengan hutang karena akad ini memiliki konsep yang beda dengan hutang/*qard*.

Isu Fatwa DSN dan PBI atau SEBI belum cukup lengkap mengatur substansi perjanjian perbankan syariah yang diperlukan oleh notaris maupun bank syariah. Aturan-aturan yang tertera dalam fatwa PBI masih umum dan belum jauh beda dengan peraturan yang ada pada bank umum bahkan bank konvensional.

Adanya isu kewajiban nasabah untuk membeli keseluruhan objek ketika terjadi *event of default* telah menyimpang dari prinsip *profit loss sharing musyarakah*. Bagaimana tidak?, MMQ adalah turunan dari akad *syirkah*, dimana jika mendapatkan untung maka bagi hasil sesuai dengan *nisbah* yang disepakati, tetapi jika terjadi rugi maka harus ada bagi rugi sesuai dengan porsi modal. Jika terjadi *event of default* justru nasabah diwajibkan membayar keseluruhan obyek, menjadikan akad *syirkah* tidak menjadi substansi kesepakatan yang ada.

Beberapa klausul perjanjian masih mengacu secara penuh kepada konsep

perbankan konvensional juga masih menjadi isu legal dari implementasi MMQ di perbankan syariah. Karena klausul-klausul perjanjian yang bersifat sangat umum serta beberapa yang masih sama dengan bank konvensional mengantarkan akan kebenaran isu tersebut.

Analisa Isu Operasional

Pertama, isu independensi harga ketika pembiayaan *musyarakah* yang disertai pengalihan kepemilikan. Ketika akad disepakati dengan harga yang terjadi pada jangka waktu tertentu hingga sampai pada waktu pengalihan kepemilikan umumnya telah terjadi kenaikan harga pasar atas properti yang disepakati di awal. Ini menjadikan harga ketika pembiayaan dan saat pengalihan kepemilikan bersifat terikat dan tidak *independen*.

Kedua, isu bank cenderung langsung mengeksekusi agunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah. Menjadi masalah memang ketika kesepakatan awal adalah kerjasama kepemilikan bersama atas barang, dengan janji akan adanya perpindahan kepemilikan dengan jual beli oleh salah satu *syarik*, namun ketika nasabah/*syarik* tidak mampu/gagal memenuhi kewajiban, tepatnya kesepakatan barang/properti akad yang sekaligus dijadikan agunan langsung dieksekusi. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksetaraan dalam status kepemilikan barang.

Ketiga, isu pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah telah menyimpang dari standar AAOIFI dan Fatwa DSNNo.73/DSNMUI/XI/2008. Menurut fatwa DSN-MUI dan AAOIFI, biaya perolehan aset MMQ menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Keempat, isu belum terdapat standar akuntansi khusus terkait MMQ. Meskipun sudah ada upaya dari pihak berwenang seperti OJK yang berupaya merumuskan standar-standar dalam operasional akad MMQ, namun belum terlaksana dengan aturan baku pada perbankan syariah di Indonesia.

Kelima, isu kewajiban nasabah untuk tetap melakukan pembayaran bagi hasil sesuai jadwal angsuran pada pelunasan dipercepat mirip mekanisme bunga bank konvensional. Jika pelunasan telah dipercepat, itu artinya kepemilikan telah berpindah. Jika kepemilikan telah berpindah sepenuhnya pada nasabah maka hitungan bagi hasil atas sisa waktu kesepakatan menjadi hilang dan hal tersebut identik dengan bunga bank konvensional dimana keuntungan ditetapkan di muka, meskipun sudah dilunasi lebih awal dari waktu kesepakatan.

Hasil analisis atas ketiga isu diatas memberikan gambaran implementasi yang terjadi pada pembiayaan MMQ di Indonesia. Permasalahan yang terjadi adalah, ketidaksesuaian dengan praktek pembiayaan yang syar'i menjadikan masyarakat enggan untuk mengambil pembiayaan dengan akad tersebut. Sehingga menjadi wajar jika jumlah pembiayaan dengan akad MMQ, sejak pertama kali diluncurkan, justru semakin menurun jumlahnya, bahkan beberapa kantor cabang bank syariah sudah tidak lagi menggunakan akad tersebut.

KESIMPULAN

Tiga isu (isu syariah, isu legal, isu operasional) yang dipaparkan oleh OJK sebagai alasan dirumuskannya buku standar produk *musyarakah mutanaqishah* senyatanya ada pada implementasi MMQ. Setelah dianalisis berdasarkan kesesuaian dengan *shariah*

compliance pada fatwa dan AAOIFI ditemukan adanya ketidaksesuaian aturan syariah pada beberapa poin seperti; akad *murakkab* dan terjadinya *ta'alluq*. Jumhur ulama lebih pada menolak akad-akad yang mengandung dua unsur tersebut, obyek akad dijadikan agunan, obyek tidak *tangible*, dan biaya *maintenance* sepenuhnya tanggungjawab nasabah, yang mana seharusnya menjadi tanggungjawab kedua pihak. Jikapun ada ulama yang yang membolehkan, jatuhnya tetap pada subhat yang lebih baik dihindari. Adanya *ta'alluq* atau akad kedua menjadi syarat akad pertama juga melanggar *shariah compliance*, karena fatwa hanya membolehkan *wa'ad* bukan syarat. Selain itu, menjadikan obyek sebagai agunan adalah tidak benar. Demikian pula dari sisi analisis legal dan operasional berdasarkan pada aturan BI tentang undang-undang perbankan, terindikasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi di lapangan. Misalnya, kewajiban nasabah untuk membeli keseluruhan objek ketika terjadi *event of default* dimana hal ini jelas menyimpang dari konsep *musyarakah* dimana seharusnya hal tersebut ditanggung bersama. Terkait operasional, adanya pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul menyimpang dari standar AAOIFI dan fatwa DSN dan belum ada standar akuntansi khusus terkait MMQ. Beberapa analisis diatas mengantarkan kita pada penekanan akan pentingnya perbaikan pada beberapa poin dan mengembalikan pada aturan yang ditetapkan pada beberapa poin lainnya. Lebih tegasnya lagi diperlukan reformulasi atau rekontruksi mekanisme akad yang dijalankan oleh perbankan syariah di Indonesia. Dengan syarat, rekonstruksi tersebut dalam rangka memberikan solusi yang terjadi agar kehalalan dari akad *muamalah* tersebut tetap terjamin dari sisi kepatuhan pada *syariah compliance* yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- AAOIFI. (2007). *Shari'a Standards, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*. Bahrain.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Afrida, Y. (2016). Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah. *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*, 1 (2), 155-166.
- Al-Kawamelah, N.A.K. (2008). *Musharakah Mutanaqisah and Its contemporary practice: Jordan Islamic Bank as an Example*. Jordan: Dar al-Nafa'is.
- Aris, N. A., Othman, R., Azli, R. M., Arshad, R., Sahri, M., & Yaakub, A. R. (2012). Islamic House Financing: Comparison between Bai' Bithamin Ajil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MM). *African Journal of Business Management*, 6 (1), 266-273. doi: 10.5897/AJBM11.2042
- Asadov, A., Sori, Z. M., Ramadili, S. M., Anwer, Z., & Shamsudheen, S. V. (2016). Musharakah Mutanaqisah Home Financing: Issues in Practice. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 9 (1), 91-103, <https://doi.org/10.1108/JIABR-08-2015-0036>
- Ayub, M. (2007). *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*. Diterjemahkan oleh Aditya Wisnu Pribadi. Jakarta: PT Gramedia.
- Muhamad, S. F., Rahman, A. H.A., & Khalid, S. K. P. (2013). An Evaluation on Musharakah Mutanaqisah Based House Financing by Islamic Banks in Malaysia. *Proceeding of the International Conference on Social Science Research, ICSSR*. Malaysia.
- Dewan Syariah Nasional. (2008). *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah*. Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah. Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta:

Otoritas Jasa Keuangan RI.

- Haron, S., & Azmi, W. N. W. (2009). *Islamic Finance and Banking System: Philosophies, Principles and Practices*. Malaysia: McGraw Hill Education.
- Hasib, F. F., Noven S., & Indri H. M. (2012). *Implikasi Manajemen Risiko Terhadap Pemilihan Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumada Pada Perbankan Syariah Surabaya*. Hibah Riset Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga.Surabaya.
- Lahsasna, A. (2012). *Islamic Contract in Financial Services*. First edition. Kuala Lumpur: CERT Publications.
- Lung, L. C. (2013). Musharakah Mutanaqisah Partnership In Malaysia's Islamic Bank: A Comparison Between Theory And Practice. *American Journal of Economics and Business Administration* 5 (3): 95-106. doi: 10.3844/ajebasp.2013.95.106
- Meera, A. K. M., & Razak, D. A. (2005). Islamic Home Financing through Musharakah Mutanaqisah and Al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis, *Review of Islamic Economics*, 9 (2): 5-30.
- Meera, A. K. M., & Razak, D. A. (2009). "Home Financing through the *Musharakah Mutanaqisah* Contracts: Some Practical Issues", *JKAU: Islamic Economics*, 22(1). 121 - 143.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Standar Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta: Divisi Pengembangan OJK.
- Osmani, N. M., & Abdullah, M. F. (2010). Musharakah Mutanaqishah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks in Malaysia. *International Review of Business Research Papers*, 6 (2), 272-282.
- Ridwan, M. & Syahrudin. (2013). Implementasi Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia. *TSAQAFAH Jurnal Peradaban Islam*, 9 (1), doi: <http://dx.doi.org/10.21111/tsaqafah.v9i1.39>
- Saeed, A. (1996). *Islamic Banking and Interest: A Study of Prohibition of Interest and Its Contemporary Interpretations*. Leiden: E.J. Brill
- Saeed, A. (2003). *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Saidi, Z. (2010). *Tidak Syar'inya Bank Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Delokomotif.
- Shahwan, S., Mohammad, M. O., & Rahman, Z. A. (2013). Home Financing Pricing Issues in the Bay' Bithaman Ajil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MMP). *Global Journal Al Thaqafah*. 3 (2), 23-36.
- Smolo, E. & Hassan, M. K. (2011). The potentials of Musharakah mutanaqisah for Islamic housing finance. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 4(3), 237-258. <https://doi.org/10.1108/17538391111166476>
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sugiyono. (2014). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Bandung: CV. Alfabeta
- Teguh, M. (2005). *Metodologi Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Usmani, M. T. (2002). *An Introduction to Islamic Finance*. First edition. The Hague: Kluwer Law International.
- Vadillo, U. I. (2003). *The Esetoric Deviation in Islam*. Cape Town: Madinah Press.
- Waluya, B. (2007). *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat*. Bandung: PT Setia Purna Inves.