

ISSN (Print) : 1412-7601
ISSN (Online) : 2654-8712
Volume 9, No. 2 September 2022
<http://www.ekonobis.unram.ac.id>

EKONOBIS

AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BSI KANTOR CABANG MATARAM PEJANGGIK 1

Nur Aeda, Yunia Ulfa Variana, Adhitya Bagus Singandaru, Syafrani Ningsih.

Universitas Mataram

ARTICLE INFO

<i>Keywords:</i> Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah	ABSTRACT : <i>This study aims to determine the comparison of murabahah contracts and musyarakah mutanaqisah contracts on home ownership financing at BSI Mataram Pejanggi Branch Office 1. The type of research used is descriptive qualitative. Data collection techniques used are observation, interviews and documentation on the object of research conducted. It can be concluded that the comparison of murabahah and musyarakah mutanaqisah contracts can be seen from the differences, advantages, and disadvantages that exist in each contract. As well as the comparison of murabahah contracts and musyarakah mutanaqisah contracts, it can be seen the large number of customers who use murabahah contracts compared to musyarakah mutanaqisah contracts, because in a murabahah contract direct home ownership on behalf of the customer is different from a musyarakah mutanaqisah contract which is joint ownership between the customer and the bank, the customer will have the right full ownership of the house when paying the bank portion and rental fees in accordance with the agreed term.</i>
<i>Kata Kunci:</i> Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah	ABSTRAK: <i>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggi 1. Jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif yang bersifat deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik observasi, wawancara dan dokumentasi pada objek penelitian yang dilakukan. Dapat disimpulkan perbandingan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dapat diketahui dari perbedaan, kelebihan, serta kekurangan yang ada didalam setiap akad. Serta perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah dapat diketahui banyaknya jumlah nasabah yang menggunakan akad murabahah dibandingkan akad musyarakah mutanaqisah, dikarenakan pada akad murabahah kepemilikan rumah langsung atas nama nasabah berbeda dengan akad musyarakah mutanaqisah yang kepemilikan bersama antara nasabah dan pihak bank, nasabah akan memiliki hak kepemilikan seutuhnya pada rumah ketika membayar porsi bank dan biaya sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.</i>

Corresponding Author : Nur Aeda, M.E.

Alamat : Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mataram, Jln. Majapahit No. 62 Mataram.

e-mail: nur.aeda@uinmataram.ic.id

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Bank syariah di Indonesia mulai berdiri sejak pemerintahan menegaskan UU No. 7 tahun 1992. Bank syariah di Indonesia adalah Bank Muamalah Indonesia. Dengan adanya hukum tersebut bank syariah terus berkembang. Perkembangan bank syariah tersebut disempurnakan dalam UU No. 10 tahun 1998. Hingga diakhirnya disahkannya UU No. 21 tahun 2008. Dengan adanya penyempurnaan tersebut dapat membuktikan perbankan syariah semakin berkembang. Berdasarkan UU No. 21 tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan penggabungan dari ketiga perbankan syariah yang ada di Indonesia diantaranya BNI Syariah, BRI Syariah dan Mandiri Syariah, secara resmi mulai efektif berlaku pada senin tanggal 01 bulan Februari tahun 2021, yang dimana segala bentuk kinerja dari ketiga perbankan syariah yang di gabungkan menjadi Bank Syariah Indonesia tersebut melakukan bentuk

kinerjanya dengan bertahap dan dalam bentuk penyesuaian.

PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1 merupakan salah satu perbankan syariah yang memiliki tempat yang strategis, dimana dapat dijangkau oleh masyarakat, serta segala bentuk kegiatannya berlandaskan pada prinsip syariah. Serta dalam melakukan pelayanan kepada para nasabah tidak lupa menggunakan ciri khasnya yaitu dikenal dengan tiga S (Salam, Sapa dan Senyum). PT. BSI KC Mataram Pejanggik 1, merupakan salah satu perbankan yang menawarkan produk yang sama dengan perbankan syariah lainnya, yang dimana salah satu produknya yaitu produk pembiayaan kepemilikan rumah yang menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah.

Perbandingan merupakan suatu cara untuk menunjukkan kesamaan-kesamaan dan perbedaan antara dua obyek atau lebih terhadap suatu permasalahan yang diteliti. Kata akad yaitu mengacu pada terjadinya dua perjanjian atau lebih yaitu bila seseorang mengadakan janji tersebut sehingga ada seseorang yang terikat pada, perjanjian tersebut. Akad secara konseptual adalah hubungan atau keterikatan antara ijab dan kabul dalam

perjanjian yang dibenarkan secara syariat yang berpengaruh kepada objek akad.

Pembiayaan adalah penyediaan uang yang didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang pengembaliannya sesuai dengan jangka waktu dan hasil yang telah disepakati sebelumnya sesuai syariah islam. Pembiayaan disini dilakukan dengan akad murabahah yang didalam perbankan didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Bank membiayai pembeli barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati.

Perumahan dan pemukiman adalah sebuah permasalahan yang terus meningkat dengan seiring bertambahnya jumlah penduduk, dinamika kependudukan, serta tuntutan sosial ekonomi yang makin bertambah. Sehingga salah satu keinginan rumah adalah keinginan masyarakat. Dalam usaha untuk memiliki rumah saat ini bukan hal yang mudah. Dikarenakan jumlah lahan yang semakin terbatas membuat harga rumah mahal, menjadi tidak mungkin terjangkau oleh masyarakat

dengan pendapatan rata-rata. Karena itu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dengan uang tunai, tetapi juga dengan kegiatan pembiayaan. Dalam hal ini bank syariah melihat tingkat kebutuhan rumah tersebut menjadi sebuah peluang untuk menciptakan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang inovasi dan kompetitif.

BSI Griya Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termaksud ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah ident, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. BSI Griya iB Hasanah dalam akadnya menggunakan akad murabahah (jual beli) yang merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, cash flownya bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad . Dan BSI Griya Musyarakah Mutanaqisah iB Hasanah dalam akad musyarakah

mutanaqisah (kerja sama) adalah pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli properti atau rumah tinggal dengan menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara Nasabah dan Bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti tersebut dengan akad musyarakah mutanaqisah yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewah manfaat atas property tersebut dengan menggunakan akad Ijarah.

Berdasarkan uraian tersebut peneliti tertarik untuk mengambil judul. Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1.

KAJIAN PUSTAKA

Telaah Pustaka

Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Metode AHP (Studi Pada Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Buah Batu). Dalam penelitian tersebut memfokuskan untuk mengetahui perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan

kepemilikan rumah (KPR). Penelitian ini menggunakan metode mixed methods research design, Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu, wawancara, dokumentasi, studi kepustakaan dan analisis data yang digunakan adalah Analytic Hierarchy Process (AHP). Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan KPR dengan akad murabahah dapat dijadikan alternatif pilihan yang cukup baik dibandingkan dengan akad musyarakah mutanaqisah dengan bobot nilai 0,641 dan Incansistencry 0,07. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa akad murabahah dinilai lebih cocok dalam pembiayaan KPR.

Kerangka Teori

Tinjauan Umum Akad Murabahah

Kata murabahah berasal dari kata ribhun yang artinya menguntungkan. Murabahah adalah jual beli barang dengan tambahan harga atau cost plus atas dasar harga pembelian yang pertama secara jujur. Sayid Sabiq, mengartikan murabahah sebagai penjualan dengan harga pembelian barang berikut keuntungan yang diketahui. Sementara Hasbi As-Shiddiq menganggap murabahah adalah menjual barang dengan keuntungan (laba) tertentu. Sedangkan menurut Al-Jundiyy, jual beli murabahah adalah pembelian oleh satu pihak untuk

kemudian dijual kepada pihak lain yang mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparansi.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat dirumuskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certaintycontract, yakni memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, cash flownya bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad.

Landasan Hukum Akad Murabahah

Ayat-ayat Al-Qur'an yang secara umum membolehkan jual beli, salah satunya adalah firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

"Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (QS. Al-Baqarah ayat 275).

Hadist Nabi:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثُ تَفْهِينَ الْبَرَكَةُ:
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ،

وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه

ابن ماجه عنصهيب)

"Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli secara tunai, muqaradhah (muqaradhah), dan mencampur gandum dengan jerawat untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu majah dan Shuhaib).

Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi, misalnya ada penjual dan pembeli. Tanpa adanya penjual dan pembeli, maka jual beli tidak akan ada. Para ekonomi-ekonomi Islam dan ahli- ahli fiqh, menganggap murabahah sebagai bagian dalam jual beli, maka secara umum kaidah yang digunakan adalah rukun jual beli. Adapun rukun jual beli ada tiga, yaitu akad (ijab qabul), al-aqidain (orang-orang yang berakad: penjual dan pembeli) dan ma'qud'alaih (obyek akad).

Syarat adalah sesuatu yang keberadaannya untuk melengkapi rukun. Contohnya, pelaku transaksi haruslah orang yang cakap hukum. Menurut mazhaf Hanafi, bila rukun sudah terpenuhi tapi syarat tidak terpenuhi, maka rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi rusak.

Adapun beberapa syarat jual beli antara lain:

- 1) Penjual harus memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembeli
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

Bentuk-bentuk Akad Murabahah

- 1) Murabahah sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.

- 2) Murabahah kepada pemesan

Bentuk murabahah ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk murabahah ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk murabahah inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan.

Tinjauan Umum Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing

pihak memberikan kontribusi dana atau amal dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Istilah lain dari musyarakah adalah syarikah atau syirkah. Sedangkan akad musyarakah merupakan transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing. Sedangkan mutanaqisah berarti penyusutan modal milik bank karena dibayar oleh nasabah dengan cara diangsur.

Musyarakah Mutanaqisah merupakan musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Musyarakah Mutanaqisah juga dapat disebut Musyarakah menurun yang artinya musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga menjadi pemilik penuh usaha tersebut.

Musyarakah menurun (musyarakah mutanaqisah) sebagai teknik pembiayaan, yang merupakan akad jenis baru yang diusulkan oleh fuqaha kontemporer dengan tetap mengingat permasalahan yang dirasakan ketika membahas prinsip musyarakah dalam perspektif perekonomian yang lebih luas. Hal ini melibatkan konsep musyarakah, yang berarti kepemilikan yang tidak terbagi atas suatu aset oleh rekannya. Semua rekanan pemilik adalah pemilik setiap bagian properti bersama secara proposional dan seorang rekanan tidak dapat menuntut bagian spesifik dari properti yang bersangkutan serta memberikan bagian lain kepada rekanan lain. Selain itu diperbolehkan pula menyewakan musyarakah ke rekanan pemilik bersama lain. Musyarakah menurun (musyarakah mutanaqisah) dapat dengan mudah digunakan untuk tujuan pembiayaan aset tetap oleh bank Islami. Aset tersebut diantaranya pembiayaan rumah, pembiayaan gedung/bangunan dan pembiayaan aset tetap lainnya.

Dari pengertian-pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa musyarakah mutanaqisah:

1) Merupakan produk turunan musyarakah, dan merupakan bentuk

kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.

- 2) Kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya bertambah.
- 3) Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.

Landasan Hukum Akad Musyarakah Mutanaqisah

Al-Qur'an

وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّ هُمْ

"Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini."
[QS. Shad ayat: 24).

Hadits riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا (رواه أبو داود، صحيحه الحاكم، عن أبي هريرة)

"Allah S.W.T berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar

dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

Rukun dan Syarat Akad Musyarakah Mutanaqisah

Rukun musyarakah menurut jumhur ulama adalah:

- 1) Shigatal-aqd, yakni rukun akad yang terpenting, karena melalui akad inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad (transaksi). Shigatal-aqd dinyatakan melalui ijab dan kabul.
- 2) Palaku akad yaitu pihak-pihak yang melakukan akad harus cakap hukum seperti berkomponen dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan. Selain itu juga setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan. Selain itu juga mitra kerja boleh mewakilkan kerjanya kepada mitra yang lain dengan perjanjian yang disepakati bersama.
- 3) Obyek akad, rukun yang menyangkut tentang obyek akad meliputi modal, kerja, keuntungan dan kerugian dengan beberapa syarat sebagai berikut:
 - a. Modal yaitu harta serikat yang tidak mesti dari barang yang sama, boleh saja berupa uang dan barang. Modal bersama yang sudah terkumpul tersebut tidak

boleh dipinjamkan, disumbangkan atau dihadikan kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

- b. Kerja yang dimana dalam kerja sama diperbolehkan menerima perwakilan. Para pihak yang bekerjasama harus mempunyai hak untuk ikut serta dalam hal memberi dan menerima perwakilan.
- c. Keuntungan dan kerugian. Dalam keuntungan dibagi menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan. Begitula pula dengan kerugian yang dialami, semuanya harus sesuai dengan jumlah modal yang diberikan.

Jenis-jenis Akad Musyarakah

Musyarakah dibagi menjadi dua jenis diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Musyarakah Pemilikan yaitu tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam musyarakah ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagai dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut.

2) Musyarakah Akad, tercipta dengan cara kesepakatan di mana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal musyarakah. Merekapun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian. Musyarakah akad itu sendiri dibagi menjadi lima bagian diantaranya adalah:

- a. Syirkah al-inan adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja.
- b. Syirkah Mufawadhah adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja.
- c. Syirkah A'maal adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu.
- d. Syirkah Wujuh adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai.

e. Syirkah Al-Mudharabah adalah kontrak kerja sama antara dua pihak dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.

Tinjauan Umum Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah dioerjanjikan dalam akad pembiayaan.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam

perbankan syariah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah. Dalam UU Perbankan No. 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pembiayaan bunga.

Pembiayaan KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibandingkan dengan KPR Konvensional sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya

KPR iB jual beli (Murabahah) dan KPR iB kepemilikan bertahap (Musyarakah Mutanaqisah).

METODE PENELITIAN

Dalam Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif, yang dimana langkah peneliti harus mendeskripsikan suatu obyek, fenomena, atau setting sosial yang akan dituangkan dalam tulisan yang bersifat naratif. Dalam penulisan laporan kualitatif berisi kutipan-kutipan data (fakta) yang diungkapkan di lapangan untuk memberikan dukungan terhadap apa yang disajikan dalam laporan.

Teknik pengumpulan data yang digunakan antara lain: observasi, wawancara dan dokumentasi. Dengan Teknik Analisa data dengan reduksi data (data reduction), penyajian data (data display) dan penerikan kesimpulan (verification). Dan metode keabsahan data menggunakan triangulasi sumber, dan metode.

PEMBAHASAN

Akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1

Table 4.1 Perbedaan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Aspek Perbandingan	Murabahah	Musyarakah Mutanaqisah
--------------------	-----------	------------------------

Hubungan Bank dengan Nasabah	Penjual dan pembeli	Kemitraan (kepemilikan Bersama atas rumah)
Karakteristik Perjanjian Akad	Hanya menggunakan satu akad yaitu jual beli (<i>ba'i</i>)	Menggunakan tiga akad yaitu musyarakah (kemitraan), jual beli (<i>ba'i</i>) dan sewa (<i>ijarah</i>)
Angsuran	Angsuran <i>murabahah</i> bersifat tetap sepanjang kontrak	Angsuran <i>musyarakah mutanaqisah</i> direview 2 tahun sekali pada harga sewa
Nilai Rumah	Harga Beli + margin	Sesuai dengan harga beli
Pelunasan lebih awal	Sisa angsuran dari harga beli + margin	Sisa angsuran dari harga beli dan sewa pada saat pelunasan
Diskon pelunasan lebih awal	Ada, sesuai kebijakan Bank	Tidak ada
Keuntungan Bank	Ditentukan di awal kontrak berdasarkan harga beli rumah secara tunai dan biaya perolehan rumah	Keuntungan didapatkan dari harga sewa (<i>ijarah</i>) yang di review 2 tahun sekali memberikan bagi hasil yang tidak pasti
Peralihan dan kepemilikan objek pembiayaan	Beralih diawal pelaksanaan kontrak	Beralih penuh kepada nasabah setelah habis kontrak
Resiko kerugian	Besar	Kecil

Table 4.2 Kelebihan Akad *Murabahah* Dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah

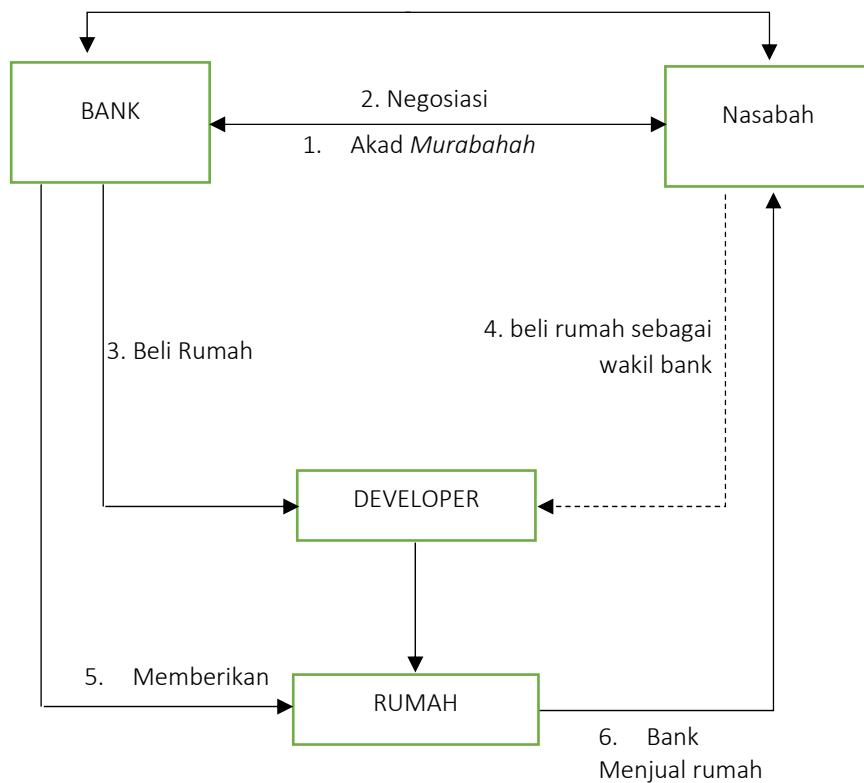
<i>Murabahah</i>	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagi bank, dapat menentukan margin keuntungan di awal perjanjian 2. Bagi nasabah, angsuran tetap sehingga nasabah tidak memikirkan kenaikan harga pasar 3. Bagi bank, tingkat keuntungan pertahun umumnya lebih besar. 4. Bagi nasabah, lebih mudah untuk mendapatkan rumah yang diinginkan dengan cara mengangsur. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ada bagi hasil antara bank dan nasabah yaitu dari uang sewa atas porsi kepemilikan bank 2. Pembayaran awal untuk Kerjasama kepemilikan lebih murah dibandingkan pembiayaan awal <i>murabahah</i> <i>murabahah</i> yaitu minimal 10% dari harga transaksi. 3. Kepemilikan rumah milik Bersama sehingga bank dan nasabah sama-sama saling menjaga asset tersebut 4. Bagi nasabah jika ingin melunasi lebih awal, nasabah hanya membayar sisi porsi kepemilikan bank ditambah sewa pada bulan pelunasan saja.

Table 4.3 Kekurangan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Murabahah	Musyarakah Mutanaqisah
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagi Bank, tidak bisa mengikuti harga pasar karena harga ditentukan di awal kontrak 2. Bagi Bank, risiko penjualan rumah oleh nasabah lebih besar karena rumah sudah jadi milik nasabah. 3. Pembiayaan awal (DP) pada akad murabahah lebih besar yaitu minimal 20% dari jumlah transaksi 4. Bagi nasabah, jika nasabah ingin melunasi lebih awal maka nasabah harus membayar sisa angsuran sesuai kontrak awal 5. Bagi nasabah, secara sistematis total angsuran yang dibayar nasabah lebih besar jika dibandingkan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risiko terjadinya 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 asset tersebut 2. Bagi Bank, dapat mengurangi pendapatan bank atas margin dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi bank oleh nasabah 3. Bagi nasabah, cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberikani bagi nasabah dan menjadi ringan ditahun-tahun.

Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad Murabahah

Gambar 4.1 Skema Akad Murabahah



Keterangan Gambar:

1. Nasabah dan pihak Bank bernegosiasi mengenai pembiayaan dan persyaratan yang harus dipenuhi
2. Nasabah memilih dengan akad murabahah, dan Bank sepakat memberikan pembiayaan dengan akad murabahah
3. Bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah kepada developer dan rumah menjadi milik bank.
4. Bank juga dapat menunjuk nasabah sebagai wakil untuk membeli rumah atas nama Bank. Dengan perjanjian wakalah antara bank dan nasabah
5. Developer menyerahkan rumah kepada bank
6. Bank menjual rumah kepada nasabah dan harga jual bank adalah harga beli ditambah margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan bersama.

Prosedur dan Dokumen Akad Murabahah

Prosedur pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah pada umumnya yang dilakukan Bank syariah, yaitu:

- 1) Nasabah dan Bank menandatangani perjanjian umum ketika Bank berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji

untuk membeli barang seperti rumah dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat mendapatkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.

- 2) Ketika barang tertentu seperti bahan material rumah yang dibutuhkan oleh nasabah, Bank menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli barang tersebut atas nama Bank dan membuat perjanjian wakalah yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
- 3) Nasabah membeli barang tersebut atas nama Bank dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen Bank.
- 4) Nasabah mengonfirmasikan kepada Bank bahwa dia telah membeli barang tersebut atas nama Bank, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari bank.
- 5) Bank menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai Ketika kepemilikan dan risiko barang telah beralih ke tangan nasabah. Namun, jika Bank membeli barang langsung

dari supplier, maka perjanjian keagenan (wakalah) tidak diperlukan. Dalam hal ini tahap kedua tidak diperlukan dan pada tahap ketiga, Bank akan membeli barang langsung kepada supplier, dan tahap keempat nasabah menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut.

Dokumen-dokumen yang umum dibutuhkan dalam pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah antara lain:

1. Surat persetujuan prinsip (Offering Letter)
2. Akad Jual Beli (Murabahah)
3. Perjanjian Pengikatan Jaminan
4. Surat Permohonan Realisasi Murabahah
5. Tanda Terima Uang/Bukti Pembayaran kepada supplier/Developer Tanda Terima barang dari Bank yang ditandatangani.
6. Tanda Terima barang dari Bank yang ditandatangani oleh Nasabah

Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan menggunakan Akad Murabahah

Semua pembiayaan pastilah tidak jauh dari risiko dan suatu akad pada pembiayaan juga memiliki risiko didalamnya, risiko akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di BSI

Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1 antara lain:

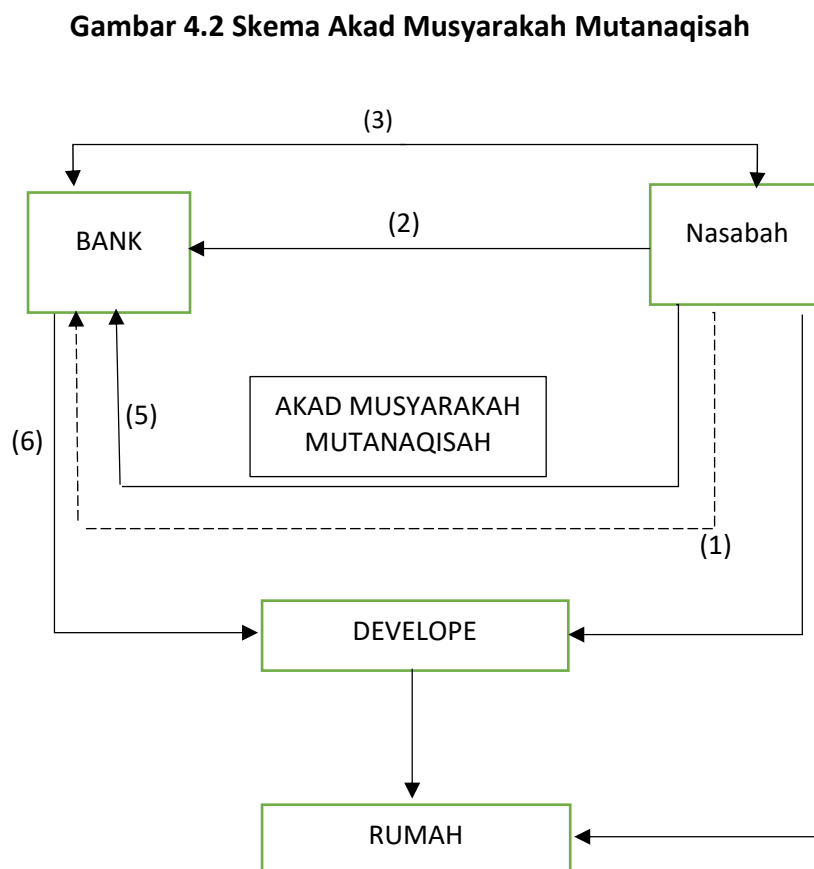
1. Risiko Pasar. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad murabahah merupakan suatu kegiatan jual beli dimana bank menjual kembali rumah yang telah dibeli bank kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati diawal. Penetapan keuntungan diawal ini merupakan risiko bagi bank, karena fluktuasi harga rumah bisa saja terjadi, jika harga pasaran rumah naik setelah bank sudah menjual kepada nasabah maka bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut. Ketika akad sudah disepakati dan ditandatangani. Oleh karena itu, bank dalam menetapkan keuntungan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah harus memperkirakan segala kemungkinan di masa depan yang dapat terjadi.
2. Risiko Kredit Risiko pembiayaan bisa disebabkan karena nasabah tidak bisa membayar angsuran bulannya disebabkan ketidak mampuan nasabah tersebut, akan tetapi nasabah akan dikenai denda, denda tersebut akan dimasukkan kedalam zakat bukan tambahan dari angsuran tersebut.

3. Risiko Kepemilikan. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah dimana rumah yang dibeli langsung atas nama nasabah dan kepemilikanpun milik nasabah sehingga kemungkinan rumah yang dijadikan objek pembiayaan dijual oleh nasabah karena nasabah dapat melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termaksud untuk menjualnya. Jika terjadi demikian risiko default semakin besar.

Jadi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah merupakan transaksi jual beli kredit yang didalamnya bank membelikan rumah yang dibutuhkan nasabah atau nasabah menjadi wakil bank untuk membeli rumah yang

diinginkannya. Dan ada negosiasi harga antara bank dan nasabah karena bank menjual rumah tersebut dengan harga beli dan ditambah margin keuntungan bank. Keuntungan bagi nasabah tersendiri adalah rumah tersebut langsung atas nama nasabah. Sedangkan risiko bagi bank yaitu Ketika harga pasaran rumah naik pada saat kontrak telah dibuat maka bank tidak bisa menaikkan harga. Dan resiko lainnya nasabah juga bisa menjual rumah tersebut karena rumah sudah atas nama nasabah, sehingga resiko default semakin besar.

Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan rumah dengan Munggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah



Prosedur dan Dokumen dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (Musyarakah menurun)

Menurut Nadratuazzam Hosen prosedur pembiayaan musyarakah mutanaqisah untuk pengadaan suatu barang antara lain:

Keterangan Gambar:

- 1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan
 - 2) Nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah
 - 3) Bank dan Nasabah sepakat dengan akad musyarakah mutanaqisah, dan masing-masing saling mengontribusikan dana untuk pembelian rumah
 - 4) Bank dan Nasabah membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi notaris.
 - 5) Nasabah setiap bulannya membeli secara bertahap (mengangsur) porsi kepemilikan Bank.
 - 6) Nasabah juga membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan bank sesuai kesepakatan bersama.
- 1) Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administrasi pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
 - 2) Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut kualitatif maupun kuantitatif
 - 3) Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat

persetujuan pembiayaan (Offering Letter) yang didalamnya antara lain:

- a. Spesifikasi harga yang disepakati
- b. Harga barang
- c. Jumlah dana bank dan dana atas nasabah yang disertakan
- d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan
- e. Cara pelunasan (model angsuran)
- f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.

4) Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam offering letter tersebut, maka pihak bank dan nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasi.

5) Dilakukan akan musyarakah mutanaqisah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyetaan 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 mutanqisah) pada umumnya, seperti digunakan oleh institusi finansial islami untuk bisnis pembiayaan perumahan dengan berbasis kemitraan berdasarkan kepemilikan.

a. Penciptaan kepemilikan Bersama melalui kesepakatan musyarakah, nasabah dan Institusi Keuangan Islami (Bank) menjadi sesame pemilik dalam property bersama.

b. 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 mengeani uang sewa, formula perhitungan, dan jadwal untuk periode penyewaan.

c. Melakukan pembelian unit dari dari bagian bank dalam properti

Bersama. Hal ini merupakan janji sepihak yang hanya mengikat pembuat janji ini.

Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah juga memiliki risiko, antara lain:

1. Risiko Kepemilikan. Risiko kepemilikan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah terletak pada status kepemilikan atas rumah tersebut, karena belum terjadi pembelian sepenuhnya bagian kepemilikan bank, maka status kepemilikan masih milik bersama antara bank dengan nasabah. Risiko baru beralih sepenuhnya kepada nasabah setelah pembelian keseluruhan bagian pembagian kepemilikan bank. Peralihan risiko ini ditandai dengan pemberian sertifikat rumah kepada nasabah sekaligus juga berakhirnya angsuran nasabah.
2. Risiko Pembiayaan. Risiko pembiayaan terjadi apabila dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah yang seharusnya terjadi

adalah nasabah mengangsur bagian kepemilikan bank setiap bulannya. Hal ini bisa saja terjadi wanprestasi dari nasabah dimana ia tidak mampu membayar angsuran setiap bulannya, risiko ini berakibat pada gagal kontrak yang tentu saja akan merugikan pihak bank. Akan tetapi jika nasabah melunasi bagian bank lebih cepat dari waktu yang ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank dan membayar uang sewa hanya pada saat pelunasan. Karena risiko tersebut nasabah mendapatkan keuntungan dari harga sewa.

3. Risiko Pasar. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah ini didalamnya terdapat sewa (ijarah) atas pemanfaatan bagian kepemilikan bank atas rumah. Harga sewa rumah sifatnya fluktuatif sesuai dengan situasi dan kondisi pasar. Harga sewa tersebut juga akan berdampak pada bagi hasil antara nasabah dan bank.
4. Risiko Regulasi. Dalam akad musyarakah mutanaqisah untuk pembiayaan kepemilikan rumah terkait dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk akad musyarakah

mutanaqisah adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai pada kepemilikan rumah.

Jadi pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah merupakan suatu akad kerja sama bank dan nasabah untuk kepemilikan suatu rumah dengan masing-masing saling mengontribusikan 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 mengansur porsi kepemilikan bank dengan ditambah uang sewa atas kepemilikan bank yang dipakai nasabah. Karena dalam hal ini rumah tersebut yang memakai hanya nasabah. Sehingga resiko yang timbul adalah ketika pasaran harga sewa naik pada saat di review maka sewa yang dibayarkan nasabah 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 ditanggung bersama.

PENUTUP

Kesimpulan

Dari penjelasan tersebut dapat menarik kesimpulan bahwa. Akad murabahah merupakan transaksi jual beli yang didalamnya bank membelikan rumah yang dibutuhkan nasabah atau nasabah menjadi wakil bank untuk membeli rumah yang diinginkannya. Sedangkan akad musyarakah mutanaqisah merupakan suatu akad kerja sama bank dan nasabah untuk kepemilikan suatu rumah dengan masing-masing saling mengontribusikan dana, sehingga kepemilikan rumah tersebut menjadi milik bersama, akan tetapi kepemilikan rumah bisa sepenuhnya jadi milik nasabah ketika nasabah melunasi porsi kepemilikan bank. Perbandingan dari kedua akad tersebut dapat diketahui dari perbedaan, kelebihan dan kekurangan dari akad murabahah maupun akad musyarakah mutanaqisah. Selain itu dapat diketahui dari banyaknya perbandingan jumlah nasabah yang menggunakan akad murabahah lebih banyak dibandingkan akad musyarakah mutanaqisah. Dikarenakan pada akad murabahah kepemilikan atas rumah langsung beralih atas nama nasabah berbeda dengan akad musyarakah mutanaqisah yang dimana kepemilikan bersama, yang dimana pihak nasabah tersebut harus mengebalikan porsi bank

dan biaya sewa barulah terjadi pengalihan hak secara keseluruhan milik nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- Albi Anggiono, Johan Setiawan. Metodologi Penelitian Kualitatif, Suka Bumi: CV Jejak, 2018, cetakan kesatu.
- Abdul Rahman Shaleh. Psikologi Suatu Pengantar: Dalam Perspektif Islam, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Adiwarman A. Karim. Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Asep Hermawan. Penelitian bisnis Paradigma Kuantitatif, Jakarta: PT Gramedia, 2005, cetakan kesatu.
- Agung, Neneng, Mohamad. "Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Metode AHP", Jurnal Ekonomi, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Volume 4 No. 2, Tahun 2018.
- Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani. Bulugh Al Maram Min Adillat Al Ahkam, terj. Abdul Rosyad Siddiq, Terjemah Lengkap Bulughul Maram, Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, 2009.
- Ainun Imronah. "Musyarakah Mutanaqisah" Jurnal Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Syufyan tsauri Majenang Cilacap, Volumen. 4. No. 1, Maret 2018.
- Abdul Rahman Ghazaly, dkk. Fiqh Muamalah, Jakarta: Prenada Media Group, 2010, cetakan kesatu.
- Ascarya. Akad Produk Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- <http://www.bsi.co.id/did/personal/bsigriyaihasanah> diakses tanggal 21 Maret 2021.
- Djaali. Psikologi Pendidikan, Jakarta: Bumi Aksara, 2012.
- Eko Budiharjo. Kota dan Lingkungan: Pendekatan Baru Masyarakat Berwawasan Ekologi, Jakarta: Pustaka LPJES, 2015.
- Firdaus, Fakhry Zamzam. Aplikasi Metodologi Penelitian, Yogyakarta: Deepublish: 2018, hlm. 103.
- Etta Mamamng Sangadji dan Sopiah. Perilaku Konsumen Pendekatan Praktis, Yogyakarta: Cv AndiOffset, 2013.
- Gorys Keraf. Eksposisi dan Deskripsi: Komposisi Lanjutan II, 1981, hlm. 16.
- Heri Sudarsono. Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi, Yogyakarta: Ekonosia, 2013.

Helaluddin, Hengki Wijaya. Analisis Data Kualitatif, Jakarta: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019, cetakan kesatu.

Hadi Yugo parwanto, Tapowijono, Achmad Husaini. "Analisis Sistem dan prosedur Pembiayaan GriyaiB Hasanah Dengan Akad Murabahah Dalam Mendukung pengendalian Intern", Jurnal Administrasi Bisnis, Universitas Brawijaya malang, Vol. 33 No. 2 april 2016.

<http://amp.kompas.com/money/read/2021/02/01/103000826/tiga-bank-syariah-merger-ini-perubahan-layanan-nasabah-di-masa-transisi>. Pada tanggal 12 Februari 2021.

Ismail. Perbankan Syariah, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2011, cet. Ke-1.

Ikhsan Dwitama. Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR Muamalah iB Kongsi Bank Muamalah, (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Padjajaran, 2018).

Ibnu Hajar Al-Asqalani. Bulughul Maram Min' Adillati Ahkam, terjemahan M. Zaenal Arifin, Kitab Bulughul Maram Kumpulan hadits Hukum dan Akhlak, Jakarta: Khatulistiwa Press, 2014.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. Balai Pustaka, Jakarta: Cetakan Ketiga Tahun 1990.

Kasmir. Kewirausahaan, Jakarta: PT Raja grafindo Persada, 2014, cet. Ke-10.

Karmi Handini. Minat Masyarakat Terhadap Kredit pemilikan Rumah Menggunakan Akad Murabahah Di BRI Syariah KCP Metro Lampung, Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro, 2019.

Muhammad Harfin Zuhdin. Muqaranah Fiqh Mu'amalah, Mataram: Senabil, 2017, cetakan kesatu.

Muhammad Syafii Antonio. Bank Islam dari Teori ke Praktik, Jakarta: Gema Insani, 2001, cetakan kesatu.

Maulana Hasanudin dan Jail Mubarak. Perkembangan Akad Musyarakah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

Muhammad Ayub. Understanding Islamic Finance, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007.

Muhammad Harfin Zuhdin. Muqaranah Fiqh Mu'amalah, Mataram: Senabil, 2017, cetakan kesatu.

Mardawani. Praktis Penelitian Kualitatif Teori Dasar Dan Analisis Data Dalam Perspektif Kualitatif, (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2020), cetakan kesatu.

Muhammad. Manajemen Dana Bank Syariah, Jakarta: Raja Wali Pers, 2014.

Nadrattuzaman Hosen. "Musyarakah Mutanaqisah". Jurnal Al-Iqtishad, Fakultas syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Vol. 1, No. 2, Juli 2019.

Ujang Syahrul Mubarrok. Penenrapan SWOT Balanced Scorecard Pada Perencanaan Strategi Bisnis, Surabaya: CV. Jakad Publishing, 2018.

Philip Kotler dan Geri Amstrong. Prinsip-prinsip Pemasaran, Jakarta: Erlangga, 2006, cetakan kesatu.

Panji Anoraga. Manajemen Bisnis, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.

Soebardhy, dkk. Kapital Selekt Metodologi Penelitian, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, cetakan kesatu.

Sugiyono. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D, Bandung: ALFABETA, CV, 2013, cet. Ke-19.

Syofiah Siregar. Statistika Deskriptif Untuk Penelitian, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Sugiyono. Statistik Untuk Penelitian, Bandung: Alfaberta, 2017.

Sudaryono. Metode Penelitian Pendidikan, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2016, cetakan kesatu.

Suryani Hendryadi. Metode Riset Kuantitatif: Teori dan Aplikasi Pada Penelitian Bidang Manajemen dan Ekonomi Islam, Jakarta: Kencana, 2015, hlm. 109.

Wangsawidjaja. pembiayaan Bank Syariah, Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012.