



SKRIPSI

**PRINSIP KEMANFAATAN PADA AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH**

***EXPEDIENCY PRINCIPLES IN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
FINANCING***

AISYAH WULANDARI

NIM. 150710101447

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**PRINSIP KEMANFAATAN PADA AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH**

***EXPEDIENCY PRINCIPLES IN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
FINANCING***

AISYAH WULANDARI

NIM. 150710101447

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

MOTTO

“Semuanya mungkin terlihat sangat sulit, Tapi kita harus mencobanya”.

(Vladimir Putin)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua Orang Tuaku Ayah tercinta Miskandar dan Ibunda tercinta Laila Machfud, serta kakak-kakakku Alif Rahman Saleh, S.H., dan Ayu Wardaniah terima kasih atas segala do'a untuk semua perjuangan, tidak hentinya memberikan semangat, kesabaran, cinta dan kasih sayang dalam mendidik serta membimbing yang menjadi kekuatan dan motivasi terbesar penulis dalam menyelesaikan studi sekaligus mampu menghantarkan penulis meraih cita-cita;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak di taman kanak-kanak hingga Perguruan Tinggi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran, terima kasih atas bimbingan, pendidikan, dan tuntunannya.

PRASYARAT GELAR

**PRINSIP KEMANFAATAN PADA AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH**

***EXPEDIENCY PRINCIPLES IN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
FINANCING***

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam
Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

AISYAH WULANDARI
NIM. 150710101447

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL

Oleh:

Pembimbing Utama

Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum.
NIP. 198010262008122001

Pembimbing Anggota

Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H
NIP. 198210192006042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PRINSIP KEMANFAATAN PADA AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH**

Oleh :

AISYAH WULANDARI
NIM. 150710101447

Pembimbing Utama

Pembimbing Anggota

Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum
NIP. 198010262008122001

Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H
NIP. 198210192006042001

Mengesahkan :

Kementerian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 26

Bulan : Maret

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Penguji

Sekretaris Penguji

Emi Zulaika S.H., M.H.
NIP. 197703022000122001

Andika Putra Eskanugraha S.H., M.Kn.
NIP. 760016808

Anggota Penguji :

Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.
NIP. 198010262008122001

Pratiwi Pusphito Andini, S.H., M.H.
NIP. 198210192006042001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aisyah Wulandari

NIM : 150710101447

Fakultas/Program Studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **PRINSIP KEMANFAATAN PADA AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia menerima sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 2019

Yang Menyatakan,

Aisyah Wulandari
NIM. 150710101447

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puja dan puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, karena atas segala rahmat, petunjuk serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **PRINSIP KEMANFAATAN PADA AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini tak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan pengetahuannya dengan sabar sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu serta telah memberikan pengarahan dan bimbingan akademik;
2. Ibu Pratiwi Pusphito Andini, S.H., M.H. Dosen Pembimbing Anggota yang juga bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan petunjuknya dengan sabar sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H. Ketua Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
4. Bapak Andika Putra Ekanugraha S.H., M.Kn., Sekretaris Penguji yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
5. Ibu Laili Furqoni, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. sebagai Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. sebagai Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
8. Kedua Orang Tua penulis, Ayah Miskandar, dan Ibunda Laila Machfud tercinta, terima kasih telah berjuang dengan keras dalam membiayai kuliah penulis, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang, ketulusan, kesabaran, semangat serta do'a kepada penulis selama ini dan juga kakak-kakakku Alif Rahman Saleh, S.H., dan Ayu Wardaniah yang telah memberikan dukungan semangat, bully, kasih sayang serta do'a kepada penulis;
9. Seluruh teman dan sahabatku di Fakultas Hukum Rusdiana Risa terimakasih telah menyempatkan waktu dan motivasinya, Afita Eka Fatmawati, Peby Anggraini, Dyna Maulidina, Naftalina Fuadhuha, Siti Nur Shoimah (yang masih sama-sama berjuang menyelesaikan skripsi) serta masih banyak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
10. Keluarga besar UKMF FORUM KAJIAN KEILMUAN HUKUM (FK2H) Fakultas Hukum Universitas Jember, para senior yang telah mendidik, menampung, menempa, dan membentuk diri saya menjadi seorang Mahasiswa berwawasan luas dan berfikir kritis sebagaimana mestinya;
11. Adik – adikku angkatan 36 FK2H tetaplah menjadi generasi yang kritik, pemberani, tahu benar dan salah, mempertahankan opini berdasarkan realitas bukti konkrit, dan terimakasih atas doa yang diberikan;
12. Terkhusus Ilham Ramadhan, yang telah bergelut dengan kerasnya perjuangan menuntaskan kuliahnya, terimakasih semangat, doa, dan motivasi yang diberikan dalam setiap waktunya.

Semoga do'a, bimbingan, dan semangat yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan kemanfaatan bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 2019

Penulis



RINGKASAN

Pembiayaan rumah menggunakan *akad musyarakah mutanaqishah*. Terdapat unsur kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, yang akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain berkurang kepemilikannya. Bank syariah dan nasabah menyertakan modal atau dana dan dituangkan dalam kontrak kerjasama tersebut, kemudian nasabah akan membayar dengan cara mengangsur yaitu sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Pembayaran sewa juga wajib dilakukan nasabah sebagai bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah. Terdapat prinsip kemanfaatan pelaksanaan *akad musyarakah mutanaqishah* sebagai dasar perjanjian antara pihak bank syariah dengan nasabah dalam produk pembiayaan KPR Syariah. Rumusan masalah yang akan dibahas : (1) hukum di Indonesia dalam mengatur *akad musyarakah mutanaqishah* yang ada di bank syariah, dan (2) bentuk nyata kemanfaatan pada *Akad Musyarakah Mutanaqishah*. Metode penelitian dalam penulisan ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, dengan sumber bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisa bahan hukum secara deduktif yaitu analisa yang dibentuk dengan cara deduksi, yakni dimulai dari hal yang bersifat umum dan menuju kepada hal yang bersifat khusus.

Pada perbankan syariah terutama pada pelaksanaan semua transaksi pasti berdasarkan hukum Islam dalam bentuk fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah, salah satunya penerapan pembiayaan *akad musyarakah mutanaqishah*. *Akad musyarakah mutanaqishah* merupakan perjanjian kerjasama untuk kepemilikan aset bersama dalam hal permodalan yang mana modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, serta dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat. Jika dihubungkan dengan prinsip *utility* atau prinsip kegunaan, *akad musyarakah mutanaqishah* memenuhi prinsip tersebut. Karena penerapan pembiayaan menggunakan *akad musyarakah mutanaqishah* bukan hanya merealisasikan kebahagiaan pelakunya, namun menjamin kebahagiaan terbesar yang akan kembali pada masyarakat. Dan juga memiliki konsekuensi yang secara menyeluruh paling baik bagi setiap pihak yang terlibat didalamnya, yaitu pihak bank syariah dan pihak nasabah.

Hasil penelitian dari penulisan ini bahwa pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang sudah pasti tidak bertentangan dengan syariat Islam, selain itu juga tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. *musyarakah mutanaqishah* dapat disandarkan pada ketentuan yang ada didalam Al-Qur'an dan Al-Hadist, selain itu juga terdapat beberapa aturan diantaranya berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah yang memuat tentang ketentuan *akad*, serta rukun dan syarat *musyarakah mutanaqishah*. Dan juga Fatwa DSN No.

08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yang memuat hak dan kewajiban para mitranya serta Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Dan disebutkan dalam Pasal 26 ayat 2 dan 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatur bahwa fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh MUI ditindaklanjuti menjadi Peraturan Bank Indonesia, maka dari itu fatwa-fatwa tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia. Prinsip kemanfaatan dari pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* sesuai dengan prinsip *utility* karena memberikan kemashlahatan umat dan prinsip tersebut dijadikan sebagai dasar moralitas. Dalam hukum Islam, *musyarakah mutanaqishah* memenuhi ketentuan tentang lima unsur pokok *maqashid syari'ah* jika dikaitkan dengan produk dan operasional perbankan syariah, bentuk nyata kemanfaatan dari *musyarakah mutanaqishah* terwujud karena melindungi lima unsur tujuan hukum yaitu melindungi agama, akal pikiran, jiwa, harta, dan keturunan.

Kesimpulan yang diperoleh yaitu *pertama*, landasan hukum *musyarakah mutanaqishah* dapat disandarkan pada ketentuan yang ada didalam Al-Qur'an dan Al-Hadist, selain itu juga terdapat beberapa aturan diantaranya Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dapat disandarkan pada ketentuan yang ada didalam Al-Qur'an dan Al-Hadist, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, serta Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. *Kedua*, pembiayaan menggunakan *akad musyarakah mutanaqishah* sudah terbukti sesuai dengan Al-Qur'an dan Al-Hadist, dan juga sesuai dengan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional yang sudah pasti tidak bertentangan dengan syariat Islam, jadi untuk nasabah tidak akan khawatir terjadinya transaksi yang mengandung unsur gharar dan riba. Prinsip kemanfaatan pada *akad musyarakah mutanaqishah* terlihat dari terwujudnya tujuan hukum (*maqashid syari'ah*) yang merupakan unsur mengambil manfaat dan menolak kemudharatan dalam kehidupan, baik untuk dunia maupun untuk kehidupan akhirat. Sudah sesuai pula dengan prinsip *utility* atau prinsip kegunaan, karena para pihak sama-sama mendapatkan keuntungan. Saat terdapat kerugian, maka akan dibagi sesuai porsi nisbah yang disepakati para pihak, jadi tidak akan ada pihak yang dirugikan karena sikap transparansi dari awal pembuatan akad.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metode Penelitian.....	4
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Penelitian	5
1.5 Sumber Bahan Hukum	6
1.5.1 Bahan Hukum Primer.....	6
1.5.2 Bahan Hukum Sekunder	6
1.6 Analisis Bahan Hukum.....	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Prinsip Kemanfaatan	9
2.2 Akad Musyarakah Mutanaqishah	11

2.2.1 Pengertian Akad.....	11
2.2.2 Akad Musyarakah	13
2.2.3 Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	15
2.2.4 Rukun dan Syarat Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	16
BAB 3 PEMBAHASAN	22
3.1 Hukum di Indonesia yang mengatur Akad Musyarakah Mutanaqishah yang ada di Bank Syariah.....	22
3.1.1 Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah	22
3.1.2 Dasar Hukum Akad Musyarakah Mutanaqishah di Indonesia	27
3.2 Bentuk Kemanfaatan pada Akad Musyarakah Mutanaqishah	39
3.2.1 Prinsip Kemanfaatan pada Akad Musyarakah Mutanaqishah di Indonesia.....	39
3.2.2 Keunggulan dan Kelemahan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.....	49
BAB 4 PENUTUP	51
4.1 Kesimpulan	51
4.2 Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap manusia pasti ingin memenuhi kebutuhan hidupnya, salah satu caranya berperilaku sebagaimana mestinya sesuai dengan fitrahnya sebagai manusia. Kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah rumah atau bangunan semacamnya yang dijadikan sebagai tempat tinggal. Bagaimanapun keadaannya, setiap orang haruslah memiliki rumah sebagai tempat tinggal karena merupakan kebutuhan primer dan hak dasar manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹

Bank syariah memberlakukan *akad* untuk Kegiatan Usaha Perbankan Syariah, *akad* merupakan kesepakatan tertulis antara bank syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.² Perbankan syariah menerapkan bentuk pembiayaan kepada para nasabah sesuai *akad* berdasarkan prinsip syariah yang terbagi menjadi tiga prinsip pembiayaan, yaitu prinsip bagi hasil, prinsip jual beli, dan prinsip sewa, tidak dikenal istilah kredit dan bunga, yang secara umum menggunakan skema jual beli dan pembiayaan dengan bagi hasil.³

Pembiayaan didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴ Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah

¹ Menurut Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H Ayat (1), “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Kata bertempat tinggal menunjuk pada kata rumah yang diartikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman).

² Rifki Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syari'ah*, (P3EI Press, Yogyakarta, 2008) hlm. 118

³ *Ibid.*

⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Tanya Jawab Perbankan Syari'ah*, (Yogyakarta, UII Press, 2008) hlm. 53

adalah Pembiayaan Rumah yang disebut dengan istilah KPR Syariah, yang digunakan untuk membeli rumah, ruko, rukan, apartemen dalam keadaan baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.⁵

Pembiayaan rumah yang diterapkan dalam hal ini pihak bank syariah akan menggunakan *akad musyarakah wal ijarah* untuk memudahkan nasabahnya atau sering dikenal dengan *akad musyarakah mutanaqishah*. Pada *akad* ini terdapat unsur kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, yang akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain berkurang kepemilikannya. Bank syariah dan nasabah menyertakan modal atau dana dan dituangkan dalam kontrak kerjasama tersebut, kemudian nasabah akan membayar dengan cara mengangsur yaitu sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran, selain itu nasabah juga harus membayar sejumlah sewa (sebagai bentuk keuntungan) kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah, kedua pembayaran tersebut dilakukan bersamaan. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.⁶

Penerapan *akad musyarakah mutanaqishah* ini sudah banyak diberlakukan, salah satu contoh misalnya seorang nasabah ingin membeli rumah senilai Rp 100.000.000,00 , karena ia hanya memiliki uang Rp 10.000.000,00 sebagai uang muka, maka ia dapat menghubungi bank syariah guna membantu pelunasan pembayaran rumah tersebut kepada pihak developer. Jadi pihak kepemilikan rumah tersebut 90% milik bank syariah dan 10% milik nasabah yang bersangkutan, agar dapat menjadi milik nasabah sepenuhnya, nasabah dapat melunasi hutang tersebut dengan waktu yang telah disepakati kedua belah pihak tanpa harus dibebani bunga. Sebagai pengganti pembayaran bunga, nasabah perlu membayar sewa rumah (*ijarah*) tersebut kepada bank sesuai dengan harga pasar. Pembayaran sewa

⁵ *Ibid.*

⁶ Nadrattuzaman Hosen, “Musyarakah Mutanaqishah” www.Ekonomisyariah.org/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf , diunduh 5 Januari 2018.

dilakukan agar kepemilikan bank syariah sebesar 90% tersebut beralih menjadi 100% milik nasabah. Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp. 1.000.000,00 per bulan, pada realisasinya Rp. 900.000,00 akan menjadi milik bank dan Rp. 100.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp. 100.000,00 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan perkongsian yang mengecil atau musyarakah mutanaqishah atau disebut juga dengan *decreasing participation* dari pihak bank.⁷

Penulis beranggapan bahwa sangat penting untuk memaparkan bagaimana prinsip kemanfaatan pelaksanaan *akad musyarakah mutanaqishah* sebagai dasar perjanjian antara pihak bank syariah dengan nasabah dalam produk pembiayaan KPR Syariah.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan diatas maka penulis tertarik untuk mengambil judul “**Prinsip Kemanfaatan Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dalam penulisan ini difokuskan pada 2 (dua) permasalahan yaitu :

1. Apakah hukum di Indonesia mengatur *akad* musyarakah mutanaqishah yang ada di bank syariah?
2. Apa bentuk nyata (konkrit) prinsip kemanfaatan pada *Akad* Musyarakah Mutanaqishah?

⁷ Sri Nurhayati, *Akuntansi Syariah di Indonesia*: Edisi 4, (Jakarta: Salemba Empat, 2015), hal. 174.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan arah atau sasaran yang hendak dicapai dengan diadakannya suatu penelitian. Penelitian proposal skripsi ini memiliki dua tujuan, yaitu :

1.3.1. Tujuan Umum

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat *akademis* untuk mencapai gelar Sarjana Hukum sebagaimana kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sarana untuk menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan membandingkan praktik yang terjadi di dalam masyarakat; dan
3. Memberikan sumbangan pikiran yang berguna bagi masyarakat dan khususnya *civitas* Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2. Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami pengaturan *Akad* Musyarakah Mutanaqishah di Indonesia.
2. Mengetahui dan memahami bentuk konkrit kemanfaatan pada *Akad* Musyarakah Mutanaqishah.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.⁸

⁸ Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum* (Legal Research), (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penulisan usulan penelitian skripsi ini adalah yuridis normatif. Yuridis normatif adalah penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁹ Terkait hal tersebut dihubungkan dengan permasalahan-permasalahan yang menjadi pokok pembahasan yaitu isu hukum apakah *akad* Musyarakah Mutanaqishah diatur di Indonesia dan mengenai bentuk nyata kemanfaatan *akad* Musyarakah Mutanaqishah di Indonesia.

1.4.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan Peraturan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan.¹⁰ Terkait dengan isu hukum yang menjadi topik bahasan, yaitu pengaturan *akad* Musyarakah Mutanaqishah di Indonesia maka digunakan pendekatan perundang-undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut. Setelah dilakukan telaah terhadap regulasi-regulasi terkait isu hukum tersebut, maka hasilnya akan digunakan sebagai argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi tersebut. Pada pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹¹ Selain menggunakan pendekatan perundang-undangan hukum yang dapat menjawab isu hukum lainnya yaitu dengan pendekatan konseptual. Guna dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan, maka pendekatan konseptual digunakan untuk memahami lebih mendalam terkait dengan prinsip-prinsip, baik melalui doktrin-doktrin hukum maupun pandangan-pandangan hukum. Konsep-

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 35

¹⁰ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op.cit*, hlm. 110

¹¹ *Ibid*, hlm.115

konsep yang berkaitan dengan pengaturan dan bentuk kemanfaatan pada *akad* Musyarakah Mutanaqishah akan mampu membantu menjawab isu hukum yang menjadi topik permasalahan.

1.5 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Guna memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹² Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*).¹³ Berikut ini akan diberikan penjelasan terhadap kedua bahan hukum yang dimaksud.

1.5.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.¹⁴ Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Bank Syariah, Musyarakah Mutanaqishah, pembiayaan, dan peraturan lainnya. Yang akan Bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah Al-Qur'an dan Al-Hadist, Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah serta hukum positif yang relevan seperti:

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
2. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

1.5.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi

¹² *Ibid*, hlm. 48

¹³ *Ibid*, hlm. 52

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra aditya bakti, 2004), hlm. 141

hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.¹⁵

Penelitian hukum yang beranjak pada hukum primer, baik itu yang berwujud peraturan perundang-undangan maupun putusan hakim adalah tidak akan dapat dengan mudah untuk memahami isi peraturan perundang-undangan atau putusan hakim itu. Peneliti akan lebih mudah untuk memahaminya ketika peneliti harus membaca terlebih dahulu bahan-bahan hukum sekunder yang mengulas bahan-bahan hukum primer yang akan dijadikan sumber penelitian. Lebih sesuai lagi jika seorang meneliti membaca buku-buku teks yang khusus memang berisi komentar mengenai peraturan perundangundangan atau putusan hakim.¹⁶ Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah buku-buku literatur, jurnal-jurnal hukum dan tulisan-tulisan tentang hukum yang relevan dengan skripsi ini.

1.6 Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menentukan jawaban atas pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu :¹⁷

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

¹⁵ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op.cit*, hlm. 52

¹⁶ *Ibid*, hlm. 88-894

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, hlm. 213

Berdasarkan analisa dari bahan hukum sesuai dari langkah-langkah tersebut, sehingga akan mendapatkan hasil analisa yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dibahas sebagai permasalahan dalam skripsi ini. Melalui analisa yang seharusnya diterapkan berkaitan dengan permasalahan ini dan menemukan kesimpulan yang tepat.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Prinsip Kemanfaatan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), prinsip merupakan asas (kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak, dan sebagainya). Prinsip adalah suatu pernyataan fundamental atau kebenaran umum maupun individual yang dijadikan oleh seseorang atau kelompok sebagai sebuah pedoman untuk berpikir atau bertindak. Sebuah prinsip merupakan roh dari sebuah perkembangan ataupun perubahan, dan merupakan akumulasi dari pengalaman ataupun pemaknaan oleh sebuah objek atau subjek tertentu.

Prinsip yang digunakan dalam pembiayaan bank syariah adalah prinsip syari'ah yang merupakan prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah. Sedangkan pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil.

Jeremy Bentham mengatakan bahwa yang baik (*good*) adalah yang menyenangkan, dan yang buruk (*bad*) adalah yang menyakitkan. Dengan kata lain, *hedonisme* (pencarian kesenangan) adalah basis teori moralnya, yang biasa disebut *Hedonistic utilitarianism*. Nilai utama adalah kebahagiaan atau kesenangan yang merupakan nilai intrinsik. Sementara apapun yang membantu pencapaian kebahagiaan atau menghindari penderitaan adalah nilai instrumental. Oleh karena boleh jadi kita melakukan sesuatu yang menyenangkan dalam rangka mendapatkan sesuatu lain yang menyenangkan juga, maka kesenangan memiliki dua nilai yaitu instrinsik dan instrumental.¹⁸

Aliran Utilitarianisme merupakan tradisi pemikiran moral yang berasal dari Inggris, yang kemudian menyebar ke seluruh kawasan yang berbahasa Inggris. David Hume (1711-1776), filsuf Skotlandia, merupakan pemrakarsa awal penting bagi pertumbuhan dan perkembangan aliran ini. Ia telah menemukan istilah

¹⁸ Nina Rosenstand, *The Moral of The Story : An Introduction to Ethics* (New York : McGraw-Hill, 2005), hlm. 216.

Utilitarianism. Hume yakin bahwa baik adalah tindakan yang memiliki *utility* dalam arti ‘tindakan itu membuatmu dan banyak orang lain menjadi bahagia’. Namun ia tidak pernah mengembangkan ide ini dalam suatu teori yang komprehensif. Baru kemudian, Utilitarianisme dalam bentuknya yang matang dikembangkan oleh filsuf Inggris, Jeremy Bentham (1748-1832), sebagai sistem moral bagi abad baru, melalui bukunya yang terkenal *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (1789). Bentham hendak mewujudkan suatu teori hukum yang konkrit, bukan yang abstrak. Ia berpendapat bahwa tujuan utama hukum adalah untuk memajukan kepentingan para warga Negara dan bukan memaksakan perintah-perintah Tuhan atau melindungi apa yang disebut hak-hak kodrati.¹⁹

Menurut Bentham, moralitas bukan sekedar soal menyenangkan hati Allah atau soal kesetiaan pada aturan-aturan abstrak, melainkan merupakan upaya untuk sedapat mungkin memperoleh kebahagiaan hidup di dunia ini. Bentham berpendapat bahwa ada satu prinsip moral yang utama, yakni ‘prinsip utilitas’. Prinsip ini menuntut agar setiap kali dihadapkan pilihan dari antara tindakan-tindakan alternatif atau kebijakan sosial, sudah seharusnya mengambil satu pilihan yang memiliki konsekuensi yang secara menyeluruh paling baik bagi setiap orang yang terlibat di dalamnya.²⁰

Utilitarianisme diperhalus dan diperkokoh lebih lanjut oleh filsuf Inggris terkemuka, John Stuart Mill (1806-1873). Ia bukan hanya orang yang sangat membanggakan intelektualitas, akan tetapi juga seorang pendidik yang ingin melihat semua orang mendapatkan kesempatan-kesempatan baik yang sama dalam kehidupan ini yang bisa ia dapatkan dan ia nikmati sebanyak mungkin.²¹

Mill mulai dengan merumuskan prinsip kegunaan (*utility*) sebagai prinsip dasar moralitas. Suatu tindakan harus dianggap benar sejauh cenderung mendukung kebahagiaan, dan salah sejauh menghasilkan kebalikan dari kebahagiaan. Yang dimaksud kebahagiaan adalah kesenangan (*pleasure*) dan kebebasan dari perasaan sakit (*pain*). Yang dimaksud ketidakbahagiaan adalah perasaan sakit dan tiadanya

¹⁹ K. Berten, *Etika* (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm. 247.

²⁰ James Rachels, *Filsafat Moral* (Yogyakarta : Kanisius, 2004), hlm. 169.

²¹ Nina Rosenstand, *Op.cit*, hlm. 240.

kesenangan. Dengan demikian, moralitas suatu tindakan diukur, pertama, dari sejauh mana diarahkan kepada kebahagiaan, dan kedua, kebahagiaan sendiri terdiri atas perasaan senang dan kebebasan dari perasaan sakit.²²

Mill telah memandang ‘masyarakat’ lebih dahulu daripada ‘individu’ dari sisi tindakan moral. Ia juga mengakui prinsip ‘berkorban’ ketika hal itu dipandang memberikan manfaat untuk jumlah orang sebanyak mungkin. Di samping itu, Mill berpendapat bahwa parameter ‘baik’ bukan merealisasikan kebahagiaan pelakunya, akan tetapi menjamin kebahagiaan terbesar yang akan kembali pada masyarakat.²³

2.2 Akad Musyarakah Mutanaqishah

2.2.1 Pengertian Akad

Pengertian *akad* berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, tepatnya pada Pasal 20 disebutkan bahwa *akad* adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.²⁴ *Akad* dalam bahasa arab ‘*al-‘aqd*, jamaknya *al-‘uqud* yang mempunyai arti ikatan atau mengikat, dan menurut terminologi hukum Islam, *akad* adalah pertalian antara penyerahan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dibenarkan oleh syariah, yang kemudian akan menimbulkan hukum terhadap objeknya.²⁵ Terkait itu pendapat Abdul Razak Al-Sanhuri dalam *Nadhariyatul ‘aqdi*, mengatakan bahwa *akad* adalah kesepakatan dua belah pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban hukum yaitu konsekuensi hak dan kewajiban, yang mengikat pihak-pihak yang terikat langsung maupun tidak langsung dalam kesepakatan tersebut.²⁶

Akad (ikatan, keputusan, atau penguat) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-

²² Lihat John Stuart Mill, *Utilitarianism*, dalam ‘*Philosophical Ethics : An Introduction to Moral Philosophy*’, ed. Tom L. Beauchamp, (Boston : MacGrawHill, 2001), hlm. 106.

²³ *Ibid.*, 153.

²⁴ Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

²⁵ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Islam*, terj. Nadirsyah Hawari, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 15

²⁶ Sri Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2015), hlm. 70

nilai syariah.²⁷ Pada istilah *Fiqih*, secara umum *akad* dapat diartikan sebagai sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik tekad yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun tekad yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.²⁸ Maka secara khusus *akad* berarti suatu kesepakatan yang saling terkait antara *ijab* (pernyataan penawaran/perpindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.²⁹

Pelaksanaan suatu *akad* antara kedua belah pihak harus didasarkan pada asas sukarela, menepati janji, kehati-hatian, tidak berubah, saling menguntungkan, kesetaraan, transparansi, kemampuan, kemudahan, i'tikad baik dan sebab yang halal. Adapun rukun *akad* meliputi: *'aqid* atau orang yang melakukan *akad*, baik dari segi pihak bank maupun nasabah. *Ma'qud* atau sesuatu yang *diakadkan*. *Sighat* yaitu *ijab* dan *qabul* atau ucapan dari orang yang menyerahkan barang (*ijab*) dan ucapan dari orang yang menerima barang (*qabul*).³⁰

Akad syariah pada dasarnya juga menganut asas kebebasan berkontrak sama halnya dengan kontrak pada hukum positif. Pada *akad* syariah ada batasan bahwa *akad* yang dilakukan tidak boleh melanggar syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.³¹ *Akad-akad* perbankan syariah dapat digolongkan menjadi *akad tijarah* (*akad* komersial) yang merupakan *akad* niaga yang mana dibolehkan mengambil keuntungan dari transaksi yang ada dan *akad tabarru'* (*akad* kebajikan). Adapun yang tergolong dalam *akad tijarah* adalah jual beli (*murobahah*, *istishna'* dan *salam*), *akad* bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), dan *akad* sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*).³²

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

³⁰ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 90.

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

2.2.2 Akad Musyarakah

Musyarakah adalah *akad* kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³³ Istilah lain dari *musyarakah* adalah *syarikah* atau *syirkah*.³⁴ *Musyarakah* merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan *Syari'ah*, tetapi baru dikenalkan oleh para ahli yang menulis tentang skim-skim pembiayaan *Syari'ah* yang biasanya terbatas pada jenis *syirkah* tertentu, yaitu *Syirkah Al-Amwal (Syirkah Inan)* yang diperbolehkan oleh semua *mazhab*.³⁵

Musyarakah atau *syirkah* yang artinya campur atau percampuran, maksudnya mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga tidak mungkin untuk dibedakan. Melalui ekonomi/kemitraan akan terbangun pemerataan dan kebersamaan. Saat mekanisme bank syariah pendapatan bagi hasil berlaku untuk produk-produk penyertaan menyeluruh maupun sebagian-sebagian atau bentuk bisnis koperasi (kerjasama); pihak-pihak yang terlibat dalam kepentingan bisnis harus melakukan transparansi dan kemitraan secara baik dan adil.³⁶ Kemitraan yang berdasarkan perjanjian kerjasama seperti itu dianggap sah karena pihak-pihak yang terlibat sebagai pelaku perjanjian dengan sadar sepakat untuk melakukan investasi bersama dan berbagi keuntungan sekaligus resiko kerugian. Landasan hukum *musyarakah* terdapat dalam Al-Qur'an surat An-nisa ayat 12 yang artinya³⁷:

“Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu.”

Pada penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, disebutkan bahwa pengertian *akad*

³³ *Ibid.*

³⁴ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2013), hlm. 76

³⁵ Dyah Ochtorina Susanti, *Hukum Ekonomi Syariah: Pembentukan Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap) Berdasar Akad Musyarakah*, (Jember: University Prees, 2012), hlm. 21

³⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UOO YKPN, 2002), hlm. 102

³⁷ Al-Qur'an dan Terjemahnya, surat An-nisa ayat 12.

musyarakah merupakan kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.³⁸ Prinsip dasar yang dikembangkan dalam *musyarakah* adalah prinsip kemitraan dan kerjasama antara pihak-pihak yang terkait untuk meraih kemajuan bersama.

Sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/VI/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, disebutkan bahwa pembiayaan musyarakah merupakan pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³⁹

Idealnya, tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan kemitraan secara lebih konkrit⁴⁰ adalah :

- 1) Meningkatkan pendapatan usaha kecil dan masyarakat;
- 2) Meningkatkan perolehan nilai tambah bagi pelaku kemitraan;
- 3) Meningkatkan pemerataan dan pendapatan masyarakat pedesaan, wilayah atau nasional;
- 4) Memperluas kesempatan kerja;
- 5) Meningkatkan ketahanan ekonomi nasional.

Secara umum *syirkah* dibedakan menjadi dua bagian, yaitu *syirkah al-amlak* (kepemilikan) dan *syirkah al-uqud* (akad atau transaksi).⁴¹ *Syirkah* kepemilikan adalah dua orang atau lebih yang memiliki harta secara bersama-sama, sedangkan *syirkah al-uqud* adalah *akad syirkah* yang sering digunakan dalam muamalah.

³⁸ Penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

³⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/VI/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

⁴⁰ Mohammad Ja'far Hafsah, *Kemitraan Usaha, Konsep dan Strategi*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2000), hlm. 63

⁴¹ Atang abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah* (Bandung, PT Refika Aditama, 2011), hlm. 247-248

2.2.3 Akad Musyarakah Mutanaqishah

Akad musyarakah mutanaqishah berasal dari dua kata yaitu *musyarakah* yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra dan *mutanaqishah* yang berarti mengurangi secara bertahap.⁴² Dapat diartikan bahwa *musyarakah mutanaqishah* merupakan suatu *akad* kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada pihak lain atau rekannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.⁴³ *Musyarakah mutanaqishah* adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama antar pihak dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah kemudian secara bertahap lambat laun kepemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau yang disebut juga perkongsian yang mengecil.⁴⁴

Pengertian *musyarakah mutanaqishah* menurut Sugeng, adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimaksud.⁴⁵ Barang dalam kepemilikan tersebut biasanya properti dalam konteks dapat berupa rumah, ruko, rusun, toko, dan lain sebagainya, atau dapat juga berupa mesin-mesin dan peralatan. Keuntungan dan kerugian usaha ditanggung para pihak sesuai perbandingan modal yang bersangkutan. Penyertaan modal para pihak baik berupa usaha yang masih baru akan dimulai maupun usaha yang sudah berjalan. Keuntungan dan kerugian usaha terkait dibagikan kepada para pihak.⁴⁶

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, dikatakan bahwa *musyarakah mutanaqishah* adalah

⁴² Muhammad Syafe'i Antonio, *Bank Syari'ah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, (Jakarta: BI Dan Taskie Institut, 1999), hlm. 173

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hlm. 231-232

⁴⁶ *Ibid.*

musyarakah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁴⁷ Adapun *musyarakah* atau *syirkah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat (3) adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat.⁴⁸

Sedangkan pengertian *musyarakah mutanaqishah* menurut Nadrattuzaman Hosen dalam makalahnya yang berjudul *Musyarakah Mutanaqishah*⁴⁹ merupakan produk turunan dari *akad musyarakah mutanaqishah* yang merupakan bentuk *akad* kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Akad* ini terbentuk karena adanya kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Yang mana *akad* ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain akan bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan yang terjadi pada *akad* ini yaitu melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Begitu pula dengan berakhirnya *akad* kerjasama ini, terjadi dengan adanya pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain.

2.2.4 Rukun dan Syarat *Akad* Musyarakah Mutanaqishah

Rukun yang berarti sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat berarti suatu ketentuan yang dapat berupa peraturan atau petunjuk yang harus diindahkan dan dilakukan. Rukun dan syarat menurut syariat Islam⁵⁰, keduanya merupakan sesuatu yang menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. *Musyarakah mutanaqishah* merupakan suatu *akad*, maka dari itu rukun dan syaratnya harus sesuai dengan rukun dan syarat sahnya suatu

⁴⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/VI/2000 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

⁴⁸ Tim Penyusun, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 50.

⁴⁹<http://www.beritakuliah.com/MUSYARAKAH-MUTANAQISHAH-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen.-Ms.-M.Sc.-> di akses 04 Desember 2017.

⁵⁰ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 49-50.

perikatan. Menurut T.M Hasbi Ash-Shaddiqy, untuk terbentuknya suatu *akad* ada empat komponen yang harus dipenuhi yaitu *al-'aqidain* atau subjek perikatan, *mahall al-'aqd* atau objek perikatan, *Maudhu' al-'aqd* atau tujuan perikatan dan *sighat al-'aqd* atau ijab dan kabul, yang tidak lain keempat hal tersebut merupakan unsur-unsur penegak *akad* atau *muqwimat 'aqd*.⁵¹

a. Subjek perikatan

Subjek pada suatu perikatan adalah para pihak yang terlibat atau pihak yang melakukan *akad*. Sebagai pihak yang disebut sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa *akad* (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.⁵² Subjek hukum dapat dikatakan juga sebagai orang perseorangan, persekutuan, atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum yang memiliki kecakapan hukum untuk mendukung hak dan kewajiban.⁵³

b. Objek perikatan

Objek perikatan merupakan sesuatu yang dijadikan sebagai objek *akad* dan akan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Objek *akad* atau dapat disebut sebagai *amwal*⁵⁴ dapat berupa benda yang dapat dimiliki, dikuasai, diusahakan, dan dialihkan, baik benda berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, terdaftar maupun tidak terdaftar dan hak yang mempunyai nilai ekonomis.

Syarat pertama yang harus dipenuhi agar suatu objek dapat dijadikan sebagai objek *akad*, tidak lain adalah objek tersebut telah ada ketika *akad* dilangsungkan. Jika perikatan yang objeknya tidak ada maka perikatan tersebut batal, contohnya seperti menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Syarat kedua yaitu objek

⁵¹ Ahmad Ahzar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, Edisi Revisi, 2000), hlm. 90-100

⁵² *Ibid.*

⁵³ Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

⁵⁴ *Ibid.*

perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki nilai dan manfaat bagi manusia (sebagai subjek perikatan). Syarat ketiga adalah objek *akad* harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek *akad* perikatan harus jelas dan diketahui oleh pihak-pihak yang melakukan *akad*, agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang menimbulkan sengketa. Syarat yang terakhir adalah objek perikatan dapat diserahkan, artinya objek dapat diserahkan pada saat *akad* terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Sepatutnya objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan pada pihak kedua.⁵⁵

c. Tujuan perikatan

Hukum suatu *akad* disyariatkan untuk tujuan tersebut, dalam buku *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, agar suatu tujuan *akad* dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, terdapat syarat-syarat sebagai berikut⁵⁶:

- 1) Tanpa adanya suatu *akad* yang dilakukan, maka tujuan *akad* bukan merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan;
- 2) Tujuan *akad* harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan *akad*;
- 3) Tujuan *akad* harus dibenarkan *syara'*.

d. Ijab dan Kabul

Ijab dan kabul disebut sebagai suatu ungkapan para pihak yang melakukan *akad*. Ijab merupakan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sedangkan kabul adalah suatu jawaban dari ijab berupa pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Menurut para

⁵⁵ Ahmad Ahzar Basyir, *Op.cit.*

⁵⁶ *Ibid.*

ulama fiqih terdapat tiga syarat dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum⁵⁷:

- 1) Dalam pernyataan ijab dan kabul harus terkandung tujuan yang jelas, sehingga dapat dipahami jenis *akad* yang akan dilakukan para pihak.
- 2) Adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
- 3) Adanya kehendak para pihak secara pasti pada saat ijab dan kabul, sehingga para pihak tidak ragu dan tidak terpaksa.

Adapun pendapat lain terkait rukun *syirkah* menurut ketentuan syariat islam adalah⁵⁸:

- a. *Sighat*, dalam melakukan suatu kerjasama maka harus dituangkan dalam bentuk tertulis berupa akta untuk menjalankan suatu usaha atau kerjasama.
- b. *Syarik* yaitu pihak yang melakukan *akad syirkah* (dewasa atau baligh, sehat akalannya dan atas kehendaknya sendiri).
- c. *Musya'* yaitu porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.⁵⁹
- d. Pokok pekerjaan, setiap perserikatan harus memiliki tujuan atau kerangka kerja yang jelas yang dibenarkan menurut syariah. Para pihak yang ada harus memasukkan barang modal atau saham yang telah ditentukan jumlahnya.

Pada *akad musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Sedangkan syarat pembiayaan *akad syirkah* sebagai berikut⁶⁰:

- a. Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama.
- b. Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Abdul Ghafar Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), hlm. 120.

⁵⁹ Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hlm. 4

⁶⁰ Nurul Dwi Arifiani, Skripsi: *Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Pada Nazabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank Jateng Syariah)*, (Depok: Universitas Indonesia, 2012), hlm 18-19

- c. Dalam pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek *akad* tersebut.⁶¹
- d. *Akad musyarakah mutanaqishah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- e. Apabila asset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- f. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam *akad*, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.
- g. Kadar atau ukuran sebagai bagian porsi kepemilikan asset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam *akad*.
- h. Biaya perolehan asset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.⁶²

Kemudian yang berkaitan unsur sewa, rukun dan syaratnya sebagai berikut:

- a. *Sighat Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang ber*akad* (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang ber*akad* terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa.
- c. *Ujrah* atau *fee*, merupakan bonus yang didapatkan bank syariah dari perjanjian *musyarakah mutanaqishah* sesuai dengan kesepakatan bersama.
- d. Barang atau benda yang disewakan yang akan menjadi objek *akad* sewa.⁶³

Saat melakukan ijab dan kabul terdapat beberapa cara yaitu sebagai berikut:⁶⁴

1. Lisan, dimana para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas.
2. Tulisan, yang mana suatu perikatan yang dilakukan secara tertulis. Biasanya dilakukan jika para pihak tidak dapat bertemu secara langsung

⁶¹ Muamalat Institute, *Materi Pelatihan*, tanggal 23-25 januari 2016, hlm. 165.

⁶² Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hlm. 5.

⁶³ Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hlm. 6

⁶⁴ Agisa Muttaqien, Skripsi: *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia* (Depok: Universitas Indonesia, 2012), hlm 35-36

dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, contohnya seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, yang digunakan sebagai alat bukti tertulis terhadap orang-orang yang bergabung dalam suatu badan hukum tersebut.

3. Isyarat, dilakukan pada suatu perikatan atau *akad* yang dilakukan oleh orang cacat. Apabila cacatnya adalah tunawicara maka *akad* dapat dilakukan dengan isyarat, namun para pihak yang melakukan perikatan tersebut harus memiliki pemahaman yang sama.
4. Perbuatan, mengingat terkait perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat dilakukan dengan cara perbuatan saja, yaitu dengan saling memberi dan menerima. Adanya perbuatan tersebut dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dengan segala konsekuensinya atau akibat hukumnya.

Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua belah pihak. Pada *musyarakah mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak, harga sewa, besar kecilnya dapat berubah sesuai kesepakatan. Pada kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang ketentuan-ketentuan inilah yang ada pada *musyarakah mutanaqishah* yang selama ini di praktekkan di perbankan syariah.⁶⁵

⁶⁵ Muamalat Institute, *Materi Pelatihan*, tanggal 23-25 januari 2016, hlm. 166.

BAB 4 PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah dan hasil pembahasan yang telah penulis paparkan sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Landasan hukum *musyarakah mutanaqishah* dapat disandarkan pada ketentuan yang ada didalam Al-Qur'an dan Al-Hadist, selain itu juga terdapat beberapa aturan diantaranya berdasarkan: a) Pasal 26 ayat 2 dan 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatur bahwa fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh MUI dapat ditindaklanjuti menjadi Peraturan Bank Indonesia, maka dari itu fatwa-fatwa tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia; b) Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yang memuat hak dan kewajiban para mitranya serta Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Pembiayaan Ijarah; c) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah yang memuat tentang ketentuan *akad*, serta rukun dan syarat *musyarakah mutanaqishah*; d) Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata secara tidak langsung juga melandasi berlakunya *akad* ini, karena kedua pasal tersebut berisikan kebebasan untuk membuat berbagai macam perjanjian yang isinya tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang dan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah. Namun terdapat kekosongan hukum karena fatwa-fatwa terkait *musyarakah mutanaqishah* tidak ada yang ditindaklanjuti secara menyeluruh menjadi Peraturan Bank Indonesia. Sehingga hukum atau peraturan perundang-undangan di Indonesia masih belum ada yang mengatur secara khusus terkait *musyarakah mutanaqishah*.
2. Pembiayaan menggunakan *akad musyarakah mutanaqishah* sudah terbukti sesuai dengan Al-Qur'an dan Al-Hadist, dan juga sesuai dengan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional yang sudah pasti tidak bertentangan dengan syariat

Islam, jadi untuk nasabah tidak akan khawatir terjadinya transaksi yang mengandung unsur gharar dan riba. Prinsip kemanfaatan pada akad *musyarakah mutanaqishah* terlihat dari terwujudnya tujuan hukum (*maqashid syari'ah*) yang merupakan unsur mengambil manfaat dan menolak kemudharatan dalam kehidupan, baik untuk dunia maupun untuk kehidupan akhirat. Sudah sesuai pula dengan prinsip *utility* atau prinsip kegunaan, karena para pihak sama-sama mendapatkan keuntungan. Saat terdapat kerugian, maka akan dibagi sesuai porsi nisbah yang disepakati para pihak, jadi tidak akan ada pihak yang dirugikan karena sikap transparansi dari awal pembuatan akad.

4.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan, maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) agar senantiasa memastikan transaksi akad *musyarakah mutanaqishah* berlaku sesuai dengan segala ketentuan syariat yang telah dijabarkan didalam fatwa-fatwa ekonomi syariah yang telah ada. LKS agar melakukan upaya sehingga pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki aturan tersendiri terkait fatwa-fatwa yang dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia, sehingga aturan terkait *musyarakah mutanaqishah* memiliki kekuatan hukum tetap di Indonesia. Dan juga LKS agar terus melakukan inovasi, sosialisasi dan promosi produk-produk keuangan syariah berasaskan *musyarakah mutanaqishah* sebagai alternatif yang terbaik berbanding produk investasi konvensional.
2. Kepada masyarakat terutama umat Islam di Indonesia lebih menyadari bahwa prinsip syariah dan halal dalam transaksi perekonomian. Salah satunya menggunakan jasa bank syariah dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang jauh lebih memberikan kemanfaatan dari pada pembiayaan lainnya, karena sudah jelas bahwa prinsip bagi hasil pada *akad musyarakah mutanaqishah* menguntungkan para pihak yang terkait. Saat mengalami kerugian pun, bukan hanya dibebankan kepada pihak nasabah, tetapi akan dibebankan juga kepada pihak bank. Jadi tidak akan memberatkan pihak nasabah. Saat terjadi permasalahan dan membutuhkan penjelasan hukum,

maka perlu merujuk kepada pihak serta badan berotoritas seperti lembaga fatwa yang bersangkutan, jika tidak maka harus diprioritaskan dan didukung dengan saksama.



DAFTAR PUSTAKA

A. LANDASAN SYARIAH

Al-Qur'an.

Al-Hadist.

B. BUKU

Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010. *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Islam*, terj. Nadirsyah Hawari. Amzah, Jakarta

Ahmad Ahzar Basyir, 2000. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. UII Press, Edisi Revisi, Yogyakarta.

Abdul Ghafar Anshori, 2010. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

Abdul Ghofur Anshori, 2008. *Tanya Jawab Perbankan Syari'ah*, UII Press, Yogyakarta.

Abdulkadir Muhammad, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra aditya bakti, Bandung.

Agisa Muttaqien, 2012. Skripsi: *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia*, Universitas Indonesia, Depok.

Aries Firmansyah, 2012. Skripsi, *Eksistensi Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Dalam Perbankan Syariah*. Universitas Jember, Jember.

Ascarya, 2008. *Akad & Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Atang Abd. Hakim, 2011. *Fiqh Perbankan Syariah*, PT Refika Aditama, Bandung.

Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Sinar Grafika, Jakarta.

- - - - - . 2012. *Hukum Ekonomi Syariah: Pembentukan Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap) Berdasar Akad Musyarakah*. University Prees, Jember.

Eric L. Richard dalam C.F.G Sunaryati Hartono, 1991. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung.

- Faturrahman Djamil, 1995. *Metode Ijtihad Majelis Tarjih Muhammadiyah*, Logos Wacana Ilmu, Jakarta.
- , 1997. *Filsafat Hukum Islam*, Logos Wacana Ilmu, Jakarta.
- Dewi, Gemala; Wirduyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, 2006. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Gemala Dewi, 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- Heri Sudarsono, 2013. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Ekonisia, Yogyakarta.
- Irma Devita P. dan Suswinarno, 2011. *Akad syariah*, Mizan Pustaka, Bandung.
- James Rachels, , 2004. *Filsafat Moral*, Kanisius, Yogyakarta.
- John Stuart Mill, 2001. Utilitarianism, dalam '*Philosophical Ethics : An Introduction to Moral Philosophy*'. ed. Tom L. Beauchamp, MacGrawHill, Boston.
- Kautsar Riza Salman, 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Akademia, Jakarta.
- K. Berten, 2007. *Etika*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Mohammad Ja'far Hafsa, 2000. *Kemitraan Usaha, Konsep dan Strategi*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- M. Syafi'i Antonio, 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta.
- Muhammad, , 2002. *Manajemen Bank Syariah*, UOO YKPN, Yogyakarta.
- Muhammad Syafe'i Antonio, 1999. *Bank Syari'ah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, BI Dan Taskie Institut, Jakarta.
- Nasrun Rusli, 1999. *Konsep Ijtihad Al Syaikani Relevansinya Bagi Pembaharuan Hukum Islam Di Indonesia*, Logos Wacana Ilmu, Jakarta.
- Nina Rosenstand, 2005. *The Moral of The Story : An Introduction to Ethics*, McGraw-Hill, New York.

Nurul Dwi Arifiani, 2012. Skripsi: *Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Pada Nazabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank Jateng Syariah)*, Universitas Indonesia, Depok.

Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Rahmat Syafe'i, 2001. *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung.

Retno Kusuma Dewi, 2012. Skripsi: *Aspek Hukum Kepemilikan Hunian Syariah Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Perbankan Syariah*. Universitas Jember, Jember.

Rifki Muhammad, 2008. *Akuntansi Keuangan Syari'ah*, P3EI Press, Yogyakarta.

Sri Nurhayati, 2015. *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Edisi 4. Salemba Empat, Jakarta.

Sugeng Widodo, 2014. *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, Kaukaba, Yogyakarta.

C. JURNAL

Kajian Lisensi, 2010. *Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif pada Pembiayaan KPRS di Bank Syariah 11*.

Muamalat Institute, *Materi Pelatihan*, tanggal 23-25 Januari 2016.

Mulya E. Siregar dan Ahmad Buchori, 2016. *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah Mutanaqishah*.

D. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.

Fatwa DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013, tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutaqishah dalam Produk Pembiayaan.

Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.

E. INTERNET

Nadrattuzaman Hosen, “*Musyarakah Mutanaqishah*”
www.Ekonomisyariah.org/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf , diunduh 5 Januari 2018.

<http://www.beritakuliah.com/MUSYARAKAH-MUTANAQISHAH-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen.-Ms.,-M.Sc,-> di akses 04 Desember 2017.

www.kantorberitaekonomisyariahmutanaqishah.com. diakses pada tanggal 2 November 2018, pukul 21.00 WIB.

[http://elsimh-feb11.webunair.ac.id/artikel Kemajuan Ekonomi Islam Aplikasi Maqashid dalam Praktik Bank Syariah.html](http://elsimh-feb11.webunair.ac.id/artikel/Kemajuan_Ekonomi_Islam_Aplikasi_Maqashid_dalam_Praktik_Bank_Syariah.html). Diakses tanggal 26 Januari 2019.