ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* TERHADAP AKAD *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* PADA PEMBIAYAAN GRIYA FAEDAH DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG SIDOARJO

SKRIPSI

Oleh:

ANDRE OKTAVIANO
NIM. C92216085

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya
2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Andre Oktaviano
NIM	: C92216085
Fakultas/Jurusan/Prodi	: Syariah dan Hukum / Hukum Perdata Islam / Hukum Ekonomi Syariah
Judul	: Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* Terhadap Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo

Dengan ini sungguh-sungguh menyatakan bahwasannya skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya/penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 26 Desember 2019

Saya menyatakan,

METERAI TEMPEL
TGL. 20
E2569AHF196941480
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Andre Oktaviano

NIM. C92216085

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* Terhadap Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo" ditulis oleh Andre Oktaviano dengan NIM. C92216085 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 26 Desember 2019

Pembimbing,

Muh. Sholihuddin, M.HI

NIP. 197707252008011009

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Andre Oktaviano NIM. C92216085 ini telah dipertahankan di depan Sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, 26 Desember 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,

Muh. Sholihuddin, M. HI
NIP. 197707252008011009

Penguji II,

Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag
NIP. 195005201982031002

Penguji III,

Sri Wigati, M. EI
NIP. 197302212009122001

Penguji IV,

Muhammad Jazil Rifqi, S.Sy., M.H
NIP. 199111102019031017

Surabaya, 30 Desember 2019

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,

Dr. H. Masruhan, M. Ag
NIP. 195904041988031003

KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	: Andre Oktaviano
NIM	: C92216085
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail	: andreoktaviano2612@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG *MUSHĀRAKAH MUNTANĀQIṢAH* TERHADAP AKAD *MUSHĀRAKAH MUNTANĀQIṢAH* PADA PEMBIAYAAN GRIYA FAEDAH DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG SIDOARJO

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 26 Desember 2019
Penulis

Andre Oktaviano

ABSTRAK

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengambil judul "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* Terhadap Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo". Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan. Pertama, bagaimana praktik akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo? Kedua, bagaimana analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Terhadap Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo?

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif melalui teknik pengumpulan data, yaitu dengan teknik wawancara atau *interview* dengan responden, seperti *manager marketing*, *account officer*, *legal officer*, dan *financing administration* serta dengan teknik dokumentasi. Selanjutnya, analisis menggunakan metode deskriptif analisis, fakta yang terjadi pada praktik Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo terhadap hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Kemudian dapat diambil kesimpulan dengan menggunakan pola pikir deduktif, yaitu dengan menjabarkan ketentuan secara umum mengenai hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai *mushārakah mutanāqiṣah*. Kemudian ketentuan tersebut dapat disimpulkan ada tidaknya kesesuaian dalam praktik Pembiayaan Griya Faedah yang dilakukan menurut hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menyimpulkan bahwa dalam praktik akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo juga menggunakan akad *ijārah* untuk kegiatan sewa-menyewa aset. Dalam praktiknya akad *ijārah* digunakan untuk kegiatan usaha bank dan nasabah, namun keuntungan yang diperoleh bukan dari kegiatan menyewakan aset melainkan dari penggunaan *margin* oleh BRI Syariah KC Sidoarjo. Dalam analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 penerapannya masih ada yang belum sesuai, serti dalam akad *ijārah*. Penggunaan akad *ijārah*, dalam penentuan biaya sewa atau *ujrah* sudah termasuk pokok nasabah dan *ujrah* bank, seharusnya *ujrah* menjadi bagi hasil bank dan nasabah. Keuntungan didapat dari *margin* bukan dari *ujrah* dan *nisbah* keuntungan bagi hasil tidak mengikuti perubahan proporsi kepemilikan aset.

Bank BRI Syariah KC Sidoarjo sebagai salah satu lembaga keuangan syariah yang menjunjung prinsip syariah dan berdasar pada Fatwa DSN MUI, diharapkan agar kedepannya dapat lebih berhati-hati dalam menentukan dan menempatkan akad serta lebih memaksimalkan penyesuaiannya berdasarkan hukum Islam dan sesuai Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN..... ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING..... iii

PENGESAHAN iv

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI v

ABSTRAK..... vi

KATA PENGANTAR..... vii

DAFTAR ISI..... ix

DAFTAR GAMBAR..... xii

DAFTAR TABEL xiii

DAFTAR TRANSLITERASI..... xiv

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi dan Batasan Masalah 9

C. Rumusan Masalah 11

D. Kajian Pustaka 11

E.. Tujuan Penulisan 17

F.. Kegunaan Hasil Penelitian 17

G. Definisi Operasional 18

H. Metode Penelitian 20

I. Sistematika Pembahasan 27

BAB II AKAD *MUSHĀRAKAH*, *IJĀRAH*, DAN FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 29

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

A. Akad *Mushārakah* 29

1. Pengertian *Mushārakah*..... 29

2. Dasar Hukum *Mushārakah*..... 31

3. Rukun dan Syarat *Mushārakah*..... 34

4. Jenis-Jenis *Mushārakah*..... 35

B. *Ijārah* 37

1. Pengertian *Ijārah* 37

2. Dasar Hukum *Ijārah* 38

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*..... 42

4. Jenis-Jenis *Ijārah* 43

5. *Ujrah* 44

C. Ketentuan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* 44

1. Pengertian *Mushārakah Mutanāqiṣah* 44

2. Rukun dan Syarat *Mushārakah Mutanāqiṣah* 46

3. Ketentuan Hukum dan Akad 47

4. Ketentuan Khusus 48

BAB III IMPLEMENTASI AKAD *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* PADA PEMBIAYAAN GRIYA FAEDAH DI BRI SYARIAH KC SIDOARJO 51

A. Gambaran Umum BRI Syariah KC Sidoarjo 51

1. Sejarah Bank Rakyat Indonesia Syariah 51

2. Visi dan Misi 53

3. *Shared Value* 54

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Sidoarjo 55

5. Produk dan Aplikasi Akad 56

B. Implementasi Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Terhadap Pembiayaan Griya Faedah 58

1. Pembiayaan Griya Faedah..... 58

2. Ketentuan Prosedur dan Persyaratan Pembiayaan Griya Faedah 59

3. Proses Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo 61

4. Unsur-Unsur Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah..... 65

5. Praktik Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah 67

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 TERHADAP PEMBIAYAAN GRIYA FAEDAH DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG SIDOARJO 72

A. Analisis Praktik Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo 72

B. Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Terhadap Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo 77

BAB V PENUTUP 86

A. Kesimpulan 86

B. Saran 87

DAFTAR PUSTAKA..... 88

LAMPIRAN 94

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR GAMBAR

3.1. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Sidaorjo 56

3.2. Skema Pembiayaan Griya Faedah Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* 69

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR TABEL

3.1. Struktur Jabatan BRI Syariah KC Sidoarjo 56

3.2. Persyaratan Dokumen Pembiayaan 60

3.3. Perhitungan Bagi Hasil 71

4.1. Perhitungan Nisbah dan Porsi Kepemilikan 84

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan zaman jumlah masyarakat akan semakin meningkat, sehingga memunculkan minat masyarakat terhadap sektor properti. Dalam melakukan kehidupan sehari-hari, setiap orang tidak akan lepas dari yang namanya sektor properti, seperti sekolah atau kampus sebagai tempat untuk mencari ilmu, tempat perbelanjaan atau pasar sebagai tempat untuk membeli kebutuhan sehari-hari, kantor sebagai tempat untuk bekerja mencari uang, serta properti-properti lainnya yang akan selalu berhubungan dengan kehidupan sehari-hari. Properti yang paling mendasar bagi manusia adalah rumah atau yang sering disebut papan, dikarenakan kegunaannya sebagai tempat tinggal.

Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 juga menjelaskan dalam Pasal 28 H ayat (1), bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan".[1]

Rumah atau papan merupakan kebutuhan primer setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktivitas sehari-hari. Rumah memiliki peranan penting sebagai tempat yang dapat memberikan perasaan aman, nyaman, dan tenteram bagi anggota keluarga.

[1] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Pasal 28 H Ayat (1).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rumah telah memberikan peranannya, maka akan membuat seluruh anggota keluarga merasakan kenyamanan dan keamanan untuk ingin selalu berkumpul serta hidup bersama-sama, saling menghargai sesama anggota keluarga, agar dapat memberikan kepribadian dan sifat yang sehat jasmani maupun rohani.[2]

Dalam firman Allah SWT telah dijelaskan tentang pentingnya sebuah rumah atau tempat tinggal di Surat An-Naḥl ayat 80:

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّوا نَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۙ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَا رِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ

Artinya: "Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawa) nya pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)" (QS. An-Naḥl: 80).[3]

Sesuai dengan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Pasal 28 H ayat (1) dan firman Allah SWT dalam Surat An-Naḥl ayat 80 di atas menjelaskan bahwa sebuah tempat tinggal atau rumah sangat dibutuhkan oleh semua orang. Sehingga pemerintah berkewajiban untuk memberikan fasilitas agar setiap orang dapat merasakan memiliki tempat tinggal. Khususnya bagi orang-orang yang berpenghasilan rendah, supaya memiliki tempat tinggal yang layak untuk dihuni dengan harga yang dapat dijangkau.

---

[2] Rudy Gunawan, *Rencana Rumah Sehat* (Yogyakarta: Kanisius, 2009), 11.
[3] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim; Terjemahan dan Tajwid Berwarna Disertai Tafsir Ringkas Ibnu Kasir* (Bandung: Penerbit Jabal, 2009), 276.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tanggapan positif yang diberikan pemerintah yaitu dengan berupaya untuk memberikan dorongan dalam bentuk penyaluran bantuan pembiayaan perumahan agar dapat terciptanya tempat tinggal layak huni dan tetap berkualitas. "Di tahun 2019, target penyaluran KPR Sejahtera FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) dan KPR SSB (Subsidi Selisih Bunga) sejumlah 168.858 unit rumah" ujar Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan. Telah ditetapkan pada tanggal 18 Juni 2019 dalam Keputusan Menteri No. 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak.[4]

Pemerintah yang diwakili oleh menterinya yakni Kementerian Perumahan Rakyat, jika ingin merealisasikan tempat tinggal yang layak huni dan berkualitas. Maka pemerintah perlu adanya sinergi atau kerjasama dengan *stakeholders*[5] (pemangku kepentingan) seperti lembaga pembiayaan. Dalam hal ini lembaga pembiayaan yang dimaksud adalah lembaga keuangan, yaitu lembaga yang memiliki kegiatan utamanya dalam hal ekonomi finansial. Lembaga keuangan disebut juga sebagai lembaga intermediasi dalam bidang keuangan atau *financial intermediary*, yang memiliki fungsi pokok untuk melakukan penghubungan antara kekurangan (*defisit*) unit dan kelebihan (*surplus*) unit.[6]

---

[4] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia "DJPI Optimis Capai Target Penyaluran Bantuan Pembiayaan Perumahan Tahun 2019", https://www.pu.go.id/berita/view/17373/djpi-optimis-capai-target-penyaluran-bantuan-pembiayaan-perumahan-tahun-2019, diakses pada tanggal 12 September 2019.

[5] Ibid.

[6] Bustari Muchtar et al, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain* (Jakarta: Kencana, 2016), 23.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Lembaga keuangan dapat dikatakan sebagai perantara keuangan (*intermediary*) untuk masyarakat. Jika masyarakat membutuhkan uang atau dana untuk membeli suatu kebutuhan barang atau lainnya, maka lembaga keuangan dapat memberikan pembiayaan.

Secara umum lembaga keuangan dikelompokkan menjadi dua bentuk, yaitu bank dan non-bank. Lembaga keuangan bank maupun non-bank memiliki tugas yang sama yaitu menghimpun dan menyalurkan dana. Namun antara lembaga keuangan bank dan non-bank tetap memiliki perbedaan.

Dalam hal penghimpunan dana, lembaga keuangan bank dapat menghimpun dana secara langsung maupun tidak langsung dari masyarakat. Sedangkan lembaga keuangan non-bank hanya menghimpun dana secara tidak langsung dari masyarakat. Dalam hal penyaluran dana, bank dapat digunakan sebagai modal kerja, investasi, dan komsumtif dengan jangka waktu pendek, menengah, dan panjang. Bank juga dapat memberikan penyaluran dana kepada badan usaha dan individu. Sedangkan penyaluran dana lembaga keuangan non-bank diutamakan kepada badan usaha untuk investasi dengan jangka waktu menengah dan panjang.[7]

Sehingga masyarakat jika ingin melakukan pembiayaan rumah atau lainnya lebih sering ke bank, karena bank memberikan keuntungan yang lebih banyak dibandingkan lembaga keuangan non-bank.

[7] Irsyad Lubis, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain* (Medan: USU Press, 2010), 6-7.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Lembaga keuangan bank atau disebut perbankan, masih dikelompokkan lagi menjadi dua yakni bank konvensional dan bank syariah. Perbankan dengan sistem konvensional dan syariah memiliki fungsi yang sama sebagai penghimpun dan penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Namun terdapat perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah dalam hal akad, dasar hukum serta sistem transaksinya.

Perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah dari segi akad dan dasar hukum sangat terlihat jelas, bank konvensional dalam perjanjian nya menggunakan hukum positif yang ada di Indonesia. Sedangakan bank syariah dalam akad nya memiliki ketentuan syarat dan rukun yang berlandaskan dari syariat Islam bersumber dari *Al-Qur'ān* dan Hadith. Dalam hal sistem transaksi juga memiliki perbedaan, yaitu bank konvensional menggunakan sistem bunga. Sedangkan bank syariah menggunakan sistem bagi hasil.

Berdasarkan data dari Otoritas Jasa Keuangan bulan Desember tahun 2018 terdapat 2724 jaringan kantor bank syariah.[8] Sedangkan bulan Maret tahun 2019, lembaga keuangan bank syariah mengalami peningkatan. Lembaga Perbankan Syariah, tercatat ada 2746 jaringan kantor bank syariah yang memiliki 14 Bank Umum Syariah (BUS), 20 Unit Usaha Syariah

[8] Otoritas Jasa Keuangan (OJK), "Snapshot Perbankan Syariah Indonesia Desember 2018", https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Snapshot-Perbankan-Syariah-Indonesia-Desember-2018.aspx, diakses pada tanggal 12 September 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(UUS), dan 165 Badan Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).[9] Dari data di atas telah membuktikan bahwa semakin bertambah nya tahun perkembangan bank syariah semakin meningkat.

Dengan adanya bank syariah, menggunakan sistem bagi hasil yang bebas dari bunga dan sesuai dengan syariat Islam menjadi alternatif baru bagi masyarakat muslim untuk lebih menyadari bahwa ekonomi Islam dapat memberikan kemaslahatan bagi seluruh lapisan masyarakat.

Perbankan syariah yang ada di Indonesia memang sangat banyak dan setiap bank syariah memiliki sebutan masing-masing untuk produk pembiayaan rumah, seperti Bank Muamalat Indonesia yaitu Pembiayaan Hunian Syariah, Bank BRI Syariah yaitu Pembiayaan Griya Faedah, Bank Syariah Bukopin yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah, dan masih banyak lainnya. Akad yang digunakan perbankan syariah dalam produk pembiayaan rumah adalah *murābaḥah*, *istiṣna'*, *ijārah muntahīyah bi at-tamlīk* (IMBT), dan *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ).

Ada beberapa perbankan syariah yang baru menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ) sebagai akad dalam produk pembiayaan rumah, semisal Bank BRI Syariah baru menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ) pada setahun terakhir ini. Bank BRI Syariah dulu

[9] Otoritas Jasa Keuangan (OJK), "Snapshot Perbankan Syariah Indonesia Maret 2019", https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Snapshot-Perbankan-Syariah-Indonesia-Maret-2019.aspx, diakses pada tanggal 12 September 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hanya menggunakan akad *murābaḥah* dan *ijārah muntahīyah bi at-tamlīk* (IMBT) sebagai akad produk Pembiayaan Griya Faedah.[10]

Dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ) di Bank BRI Syariah dapat memberikan alternatif lain bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan rumah. Karena akad *mushārakah mutanāqiṣah* telah berlandaskan hukum Islam yang bersumber dari *Al-Qur'ān* dan Hadith serta lebih diperkuat dengan adanya produk hukum Islam yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* dan Keputusan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam Produk Pembiayaan. Keuntungan yang diperoleh lebih banyak jika menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* dalam produk Pembiayaan Griya Faedah, seperti akad ini dapat digunakan tidak hanya untuk dua pihak bisa lebih dari dua pihak serta keuntungan maupun resiko kerugian akan ditanggung bersama oleh para pihak (bank, nasabah, dan pihak ketiga jika ada).

Akad *mushārakah mutanāqiṣah* terdiri dari dua akad, yaitu akad *mushārakah* atau *shirkah* dan *bay'* (jual-beli).[11] Selain terdiri dari dua akad tersebut, akad *mushārakah mutanāqiṣah* juga menerapkan akad *ijārah* (sewa) untuk nasabah (*shārik*) atau pihak lain. Akad *ijārah* digunakan untuk kegiatan usaha para pihak dan sebagai gantinya penyewa akan membayar *ujrah* (upah sewa) atas aset rumah.

---

[10] Allvia (Manager Marketing), *Wawancara Pra Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 30 Agustus 2019.

[11] Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*, dalam Ketentuan Akad Nomor satu.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ujrah atau biaya sewa akan dibagi menjadi dua, yaitu untuk nasabah dan pihak bank. Bagi hasil untuk bank disebut sebagai *ujrah* bank dan bagi hasil nasabah disebut pokok nasabah. Porsi bagi hasil yang didapat bank akan menjadi keuntungan milik bank, dan porsi bagi hasil yang didapat nasabah akan dikembalikan kepada bank sebagai pembelian aset rumah, yang secara langsung akan merubah porsi kepemilikan nasabah menjadi bertambah atas aset rumah. Bagi hasil akan mengikuti proporsi kepemilikan yang telah disepakati oleh para pihak. Namun *nisbah* keuntungan tidak mengikuti perubahan proporsi kepemilikan aset. Dari pembayaran pertama di bulan pertama hingga akhir pembayaran biaya sewa, *nisbah* keuntungan di BRI Syariah KC Sidoarjo akan tetap.

Keuntungan yang diperoleh dari akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada produk Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo berasal dari *pricing* atau *margin* yang telah ditentukan bank sesuai jangka waktu nasabah melakukan pembayaran. Dalam sistem perhitungan *pricing* atau *margin* yang digunakan dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* itu sama dengan yang digunakan dalam akad *murābaḥah* yang *basic* nya untuk jual beli aset.

Bank BRI Syariah KC Sidoarjo dalam produk Pembiayaan Griya Faedah juga menetapkan biaya angsuran sewa sama setiap bulannya, sehingga bisa dikatakan bahwa akad *mushārakah mutanāqiṣah* menggunakan sistem *flat*.[12] Jika menggunakan sistem flat maka dirasa akan ada pihak yang dirugikan dalam pembiayaan rumah.

[12] Allvia (Manager Marketing), *Wawancara Pra Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 30 Agustus 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari permasalahan di atas penulis merasa perlu melihat dengan sudut pandang Hukum Islam tentang penggunaan *pricing* atau *margin* sebagai keuntungan, *nisbah* keuntungan yang tiap bulannya tetap, serta penggunaan metode perhitungan *flat* dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* di produk Pembiayaan Griya Faedah. Hukum Islam yang akan pergunakan sesuai dengan teori *mushārakah mutanāqiṣah* dan *ijārah* serta menggunakan produk Hukum Islamnya yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis ingin mengambil judul tentang "**Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* Terhadap Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo**".

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Identifikasi masalah adalah suatu tahapan awal dari pemahaman masalah yang mana terdapat suatu objek tertentu dan dalam situasi tertentu dapat diketahui permasalahannya.[13] Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan penulis, dapatlah diambil beberapa permasalahan dalam penelitian ini, antara lain:

[13] Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi Aksara, 2017), 40.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Latar belakang penggunaan akad *mushārakah mutanāqiṣah* dalam Pembiayaan Griya Faedah di Bank BRI Syariah KC Sidoarjo.
2. Praktik akad *mushārakah mutanāqiṣah* dalam Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo.
3. Kecenderungan minat nasabah terhadap Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*.
4. Ketentuan implementasi akad *mushārakah mutanāqiṣah* dalam Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013.
5. Analisis Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo.

Dari beberapa identifikasi masalah tersebut, perlu diperjelas batasan-batasan yang akan dikaji dalam penelitian, maka penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas yaitu?

1. Praktik akad *mushārakah mutanāqiṣah* dalam Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo.
2. Analisis Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah di atas, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik akad *mushārakah mutanāqiṣah* dalam Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo?
2. Bagaimana analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah pemaparan atau penggambaran ringkas tentang penelitian yang sudah pernah dibuat oleh penulis lain dengan masalah yang hampir sama akan diteliti oleh penulis, sehingga jelas bahwa pemaparan yang akan dilakukan ini tidak menjadi sebuah pengulangan atau duplikasi dari penelitian yang sudah ada.[14]

Adapun kajian pustaka ini diperlukan untuk membedakan penelitian penulis dengan hasil penelitian-penelitian yang sudah ada sebelumnya. Penelitian sebelumnya adalah sebagai berikut:

Pertama, "Analisis Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan KPR Dengan Akad *Mushārakah* dan *Ijārah Muntahiya Bi At-Tamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya" yang ditulis oleh Siti Julaihah pada tahun

[14] Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi* (Surabaya: t.p., 2017), 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2011.[15] Dalam penelitian ini, Siti Julaihah menjelaskan tentang pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya dalam pemindahan kepemilikan bank atas rumah kepada nasabah menggunakan akad *ijārah muntahiya bi at-tamlik* (IMBT) tidak tepat, yang lebih tepat menggunakan akad (*mushārakah*) *mushārakah mutanāqiṣah*. Penggunaan kedua akad tidak terjadi dalam satu transaksi, melainkan kedua akad diselesaikan satu persatu.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang objek pembiayaan rumah. Namun ada pula perbedaan dalam penelitian ini, yaitu dari akad yang digunakan. Dalam penelitian Siti Julaihah menggunakan akad *mushārakah* dan *ijārah muntahiya bi at-tamlik*. Sedangkan penelitian penulis menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ). Perbedaan selanjutnya, penelitian Siti Julaihah membahas tentang pemindahan kepemilikan rumah dari bank ke nasabah, sedangkan penelitian dari penulis lebih membahas tentang penggunaan *pricing* atau *margin* sebagai keuntungan, *nisbah* keuntungan yang tiap bulannya tetap, serta penggunaan metode perhitungan *flat*. Perbedaan selanjutnya adalah tempat penelitiannya, Siti Julaihah melakukan penelitian di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya. Sedangkan penulis melakukan penelitian di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

[15] Siti Julaihah, "Analisis Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan KPR Dengan Akad *Mushārakah* dan *Ijārah Muntahiya Bi At-Tamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya" (Skripsi—IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2011).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kedua, "Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan *Pricing* Pada Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya" yang ditulis oleh M. Bizrul Jamhar pada tahun 2012.[16] Dalam penelitian ini, M. Bizrul Jamhar menjelaskan tentang *pricing* pembiayaan KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya menggunakan sistem perhitungan khusus yaitu skema efektif yang telah di rekonstruksi. Di tinjau dari segi Hukum Islam, M. Bizrul Jamhar menjelaskan beberapa hal, yaitu tentang penentuan presentase kepemilikan rumah, penyewaan yang perlu disempurnakan, dan bagi hasil yang harus dipertimbangkan karena sangat berbeda dengan porsi modal.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang objek pembiayaan rumah dan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*. Namun ada pula perbedaan dalam penelitian ini, yaitu dari segi pembahasan. Dalam penelitian M. Bizrul Jamhar membahas tentang penggunaan sistem perhitungan dengan skema efektif yang telah direkonstruksi. Sedangkan dalam penelitian ini, penulis menggunakan sistem perhitungan dengan skema flat. Perbedaan selanjutnya adalah tempat penelitiannya, M. Bizrul Jamhar melakukan penelitian di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya. Sedangkan penulis melakukan penelitian di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

[16] M. Bizrul Jamhar, "Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan *Pricing* Pada Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya" (Skripsi—IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2012).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketiga, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya)" yang ditulis oleh M. Taufiqurrosyidin Abdillah pada tahun 2014.[17] Dalam penelitian ini, M. Taufiqurrosyidin Abdillah menjelaskan tentang implementasi akad *mushārakah mutanāqiṣah* sebagai solusi pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya. Penelitian ini lebih di fokuskan terhadap penggunaan akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada pembiayaan KPR untuk meminimalisisr resiko kelalaian atau *default* yang dapat terjadi apabila menggunakan akad *murābaḥah*.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang objek pembiayaan rumah dan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*. Namun ada pula perbedaan dalam penelitian ini, yaitu dari segi pembahasan. Dalam penelitian M. Taufiqurrosyidin Abdillah membahas tentang implementasi akad *mushārakah mutanāqiṣah* sebagai solusi pembiayaan KPR selain menggunakan akad *murābaḥah*. Sedangkan dalam penelitian ini, penulis membahas tentang analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Perbedaan selanjutnya adalah tempat penelitiannya, M. Taufiqurrosyidin Abdillah melakukan penelitian di Bank Muamalat

[17] M. Taufiqurrosyidin Abdillah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Indonesia Cabang Surabaya. Sedangkan penulis melakukan penelitian di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

Keempat, "Implementasi *Murābaḥah* Pada Produk iB Kepemilikan Rumah Dalam Meningkatkan Profitabilitas (Studi Kasus di PT Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Surabaya)" yang ditulis oleh Fika Diah Parwitasari pada tahun 2018.[18] Dalam penelitian ini, Fika Diah Parwitasari menjelaskan tentang implementasi akad *murābaḥah* pada pembiayaan kepemilikan rumah dalam meningkatkan profitabilitas.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang objek pembiayaan rumah. Namun ada pula perbedaan dalam penelitian ini, yaitu dari penggunaan akad dalam pembiayaan rumah dan pembahasannya. Dalam penelitian Fika Diah Parwitasari menggunakan akad *murābaḥah* dan lebih di fokuskan pada implementasi dalam meningkatkan profitabilitas. Sedangkan penelitian penulis menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* dan membahas tentang analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 pada Pembiayaan Griya Faedah. Perbedaan selanjutnya adalah tempat penelitiannya, Fika Diah Parwitasari melakukan penelitian di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Surabaya. Sedangkan penulis melakukan penelitian di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

[18] Fika Diah Parwitasari, "Implementasi *Murābaḥah* Pada Produk iB Kepemilikan Rumah Dalam Meningkatkan Profitabilitas" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kelima, "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya" yang ditulis oleh Barirotul Khoriyah pada tahun 2019.[19] Dalam penelitian ini, Barirotul Khoriyah menjelaskan tentang penerapan Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 pada pembiayaan rumah.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang objek pembiayaan rumah dan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*. Persamaan selanjutnya adalah sama-sama menganalisis dengan Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI. Namun ada pula perbedaan dalam penelitian ini, yaitu dari penggunaan Fatwa DSN MUI. Dalam penelitian Barirotul Khoriyah menggunakan Keputusan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 yang membahas tentang Implementasi *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Sedangkan dalam penelitian ini, penulis membahas tentang analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Perbedaan selanjutnya adalah tempat penelitiannya, Barirotul Khoriyah melakukan penelitian di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya. Sedangkan penulis melakukan penelitian di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

[19] Barirotul Khoriyah, "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah rumusan mengenai tujuan yang ingin penulis capai untuk penelitian yang dilakukannya.[20] Berdasarkan pada rumusan masalah yang dipaparkan oleh penulis, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Mengetahui praktik akad *mushārakah mutanāqiṣah* dalam Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo.
2. Mengetahui analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Kegunaan hasil penelitian adalah kegunaan dari hasil yang ditujukan untuk penelitian.[21] Penelitian penulis ini diharapkan dapat membuat sebuah hasil penelitian yang memberikan manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun praktis. Secara umum kegunaan hasil penelitian yang dibuat oleh penulis dapat dilihat dari dua segi, sebagai berikut:

1. Segi Teoritis

   Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan pada lembaga keuangan syariah khususnya perbankan syariah pada produk pembiayaan yang menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*. Dengan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan

[20] Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi* (Surabaya: t.p., 2017), 8.
[21] Ibid., 12.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bagi penulis-penulis selanjutnya yang akan melakukan penelitian yang berkaitan dengan pembiayaan akad *mushārakah mutanāqiṣah*.

2. Segi Praktis

Adapun secara praktis, hasil penelitian penulis dapat memberikan ilmu kepada pembaca yang belum mengerti atau mengetahui tentang Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI dari produk pembiayaan rumah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* khususnya di BRI Syaraih KC Sidoarjo. Selain itu hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan, referensi dan bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk pengembangan perbankan syariah kedepannya.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan bagian yang memberikan pengertian atau definisi sebuah rancangan tetap atau berubah-ubah sehingga dapat diukur, dengan cara mengamati pada keterangan dari suatu rancangan. Definisi operasional tidak harus definisi/pengertian/makna seperti teori atau pendapat yang ada dibuku atau website, namun lebih menekankan pada hal-hal yang akan dibuat sebagai keterangan atau ukuran dari suatu rancangan, dan keterangan atau ukuran tersebut bermakna, sehingga mudah diukur.[22]

Untuk memudahkan dalam memahami judul skripsi agar terhindar dari kesalah pahaman, maka dirasa penulis perlu menjelaskan makna atau maksud dari masing-masing istilah yang terdapat pada judul skripsi "*Analisis Hukum*

[22] Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah* (Jakarta: Kencana, 2011), 97.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Islam dan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Mushārakah Mutanāqiṣah Terhadap Akad Mushārakah Mutanāqiṣah Pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo" Adapun hal-hal yang perlu penulis jelaskan adalah sebagai berikut:

1. Hukum Islam merupakan ketentuan atau aturan yang berasal dari hasil *ijtihad* para ulama yang bersumber dari *Al-Qur'ān* dan Hadith dan wajib dijalankan oleh umat Islam. Hukum Islam dalam penelitian ini dikhususkan pada ilmu hukum ekonomi syariah atau *muamalah* yang digunakan penulis sebagai acuan untuk menganalisis Pembiayaan Griya Faedah dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah*.
2. Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, Fatwa ini menjelaskan tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* dimana Fatwa ini menjadi salah satu acuan bagi BRI Syariah KC Sidoarjo untuk melakukan Pembiayaan Griya Faedah bagi nasabah.
3. Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* adalah kerjasama antara dua orang atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kepemilikan aset salah satu pihak akan berkurang kepada pihak lainnya karena pembelian secara bertahap. Dalam penelitian ini penulis menganalisis penggunaan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* di BRI Syariah KC Sidoarjo.
4. Pembiayaan Griya Faedah adalah sebutan dari produk pembiayaan rumah yang ada di BRI Syariah KC Sidoarjo. Pembiayaan ini dapat berupa rumah baru maupun rumah *second* atau bekas.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

H. Metode Penelitian

Menurut pendapat dari Sutrisno Hadi, bahwa sebuah usaha untuk memperoleh, mengembangkan, dan memeriksa suatu kebenaran ilmu pengetahuan, ataupun usaha-usaha yang dilakukan melalui metode ilmiah, itulah yang disebut sebagai metode penelitian.[23] Metode penelitian adalah suatu cara atau teknik agar penulis dapat mengetahui target penelitian yang dilakukan, seperti prosedur penelitian dan teknik penelitian.[24] Metode dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

   Berdasarkan judul penelitian ini, maka penulis menggunakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan sesuai dengan kejadian yang nyata. Jenis penelitian ini termasuk penelitian kualitatif, merupakan riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif. Penelitian kualitatif lebih bermakna sebagai suatu gambaran kompleks, meneliti tiap kata, laporan yang terinci dari sudut pandang responden, dan melakukan studi pada situasi yang alami atau nyata.[25] Dan penelitian ini bersifat deskriptif, sehingga penulis berusaha mendiskripsikan segala sesuatu tentang praktik Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.

---

[23] Hadari Nawawi dan Mimi Martini, *Penelitian Terapan* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1996), 9.
[24] Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: UINSA Press, 2001), 42-43.
[25] Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*..., 34.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Data yang dikumpulkan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di kemukakan di atas, maka data yang dapat dikumpulkan sebagai berikut:

a. Gambaran umum tentang Bank Rakyat Indonesia Syariah.
b. Prosedur dan persyaratan pada produk Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.
c. Tabel angsuran Pembiayaan Griya Faedah dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.
d. Aplikasi akad *mushārakah mutanāqiṣah*, *ujrah*, dan *nisbah* keuntungan bagi hasil pada Pembiayaan Griya Faedah di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.

3. Sumber Data

Sumber data yang ada di dalam penelitian merupakan salah satu bagian yang paling penting dalam penelitian, karena apabila terjadi kesalahan dalam menggunakan atau memakai dan memahami sumber data, maka data yang didapat juga tidak akan sesuai dengan yang diinginkan.[26] Dalam penelitian ini sumber data meliputi sebagai berikut:

[26] M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi* (Jakarta: Kencana, 2013), 129.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Sumber Primer

Sumber data primer adalah sumber data utama atau pertama yang diterima langsung dari objek penelitian atau responden dengan tujuan untuk mendapatkan data yang benar-benar ada atau konkrit.[27] Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung dari tempat penelitian, yaitu Pegawai Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.

1. Allvia selaku *manager marketing*;
2. Septine selaku *account officer*;
3. Reza selaku *legal officer*;
4. Annisa selaku *financing administration*;

b. Sumber Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data kedua atau sumber data pendukung, karena sumber data ini tidak memberi informasi secara langsung dan hanya didapat dari mengumpulkan data seperti lewat website, dokumen, artikel, jurnal, dan sebagainya.[28] Sumber ini adalah sumber yang sifatnya membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan penjelasan mengenai sumber data primer, diantaranya:

[27] Bagong Suryanto dan Sutinah, *Metode Penelitian Sosial* (Jakarta: Kencana, 2010), 55.
[28] M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial*..., 129.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Islam No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*.
2. Dokumen Sosialisasi Kententuan Pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* (MMQ) BRI Syariah.
3. Daftar angsuran Griya Faedah di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.
4. Dokumen Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) pembelian aset akad *mushārakah mutanāqiṣah*.
5. Dokumen perjanjian kontrak Pembiayaan Griya Faedah dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah*.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yaitu cara yang digunakan penulis untuk memperoleh data yang diperlukan untuk memenuhi jawaban dari rumusan masalah penelitian.[29] Teknik yang digunakan untuk pengumpulan data dalam penelitian penulis adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu percakapan yang mengarah pada suatu permasalahan tertentu; merupakan proses tanya jawab secara lisan, dan terdapat dua orang bahkan bisa lebih saling berhadapan disuatu tempat.[30] Teknik ini digunakan untuk memperoleh data dari responden, yang dimaksud responden adalah orang yang berhubungan langsung atau melakukan kegiatan tersebut.

[29] Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*..., 138.
[30] Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*..., 191.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam hal ini, penulis melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang terlibat dalam praktik Pembiayaan Griya Faedah pada Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo. Responden yang di wawancarai oleh penulis bertugas pada bagian *manager marketing*, *financing administration*, *legal officer*, dan *account officer* di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu yang tertulis, tercetak, atau terekam yang dapat dipakai sebagai bukti atau keterangan. Adapun definisi dokumentasi adalah sumber data yang berkaitan dengan penelitian penulis dan berguna untuk melengkapi penelitian, baik berupa dokumen tertulis, gambar atau foto, video, dan lainnya yang dapat memberikan informasi tambahan bagi penelitian penulis.[31]

Dalam hal ini, penulis mencari data tentang Pembiayaan Griya Faedah pada Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo, seperti data angsuran pembiayaan, penggunaan *pricing* atau *margin*, biaya sewa atau *ujrah*, serta *nisbah* keuntungan dan data yang berhubungan dengan produk Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*.

[31] Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori ke Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2017), 178.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Teknik Pengolahan Data

Adapun teknik pengolahan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

a. *Editing*

Editing adalah proses mengecek atau mengoreksi data yang telah terkumpul. *Editing* merupakan proses pemeriksaan kembali informasi dari data yang telah diperoleh penulis.[32] Penulis menggunakan teknik *editing* untuk mengecek atau memeriksa kembali kelengkapan, kejelasan makna, dan kesesuaian satu sama lainnya dari data yang diperlukan dalam penelitian.

b. *Organizing*

Organizing merupakan proses pengaturan yang dilakukan penulis saat melakukan penghimpunan, pencatatan atau penulisan, dan saat penyajian kebenaran untuk penelitian.[33] Adapun teknik pengolahan data *organizing* dalam penelitian ini, yaitu menyusun secara teratur dan sistematis data yang diperoleh tentang praktik Pembiayaan Griya Faedah dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.

[32] Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*..., 197.
[33] Sony Sumarsono, *Metode Riset Sumber Daya Manusia* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004), 89.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. *Analyzing*

Analyzing adalah suatu proses menganalisis sebuah data hasil dari teknik *editing* dan *organizing* yang berguna untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan diawal agar memperoleh kesimpulan.[34] Dengan menggunakan teknik atau cara ini, penulis akan melakukan analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* mengenai praktik Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo dengan data yang telah diperoleh saat penelitian.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses menghimpunan atau mengumpulkan, dan juga membuat model serta mentransformasikan data dengan tujuan untuk mendapatkan informasi penting yang bermanfaat, memberikan kritik dan saran, kesimpulan, dan membantu dalam membuat keputusan.[35]

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif. Teknik deskriptif kualitatif lebih memfokuskan pada analisis data yang sudah dikumpulkan dalam suatu penelitian, kemudian data diolah untuk pembentukan kesimpulan.[36] Dalam hal ini yang akan di analisis penulis yaitu praktik Pembiayaan Griya Faedah dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.

---

[34] Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif* (Malang: UIN Maliki Press, 2010), 271.
[35] Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 253.
[36] Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial*..., 290.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kemudian penulis menggunakan pendekatan induktif, yaitu metode yang digunakan penulis, dalam berpikir dengan bertolak atau beranjak dari suatu hal atau peristiwa khusus ke umum. Suatu hal yang khusus bisa dikatakan seperti peristiwa atau kejadian yang nyata terjadi dalam kehidupan dan yang umum merupakan sebuah teori atau pendapat hukum. Dengan menggunakan pendekatan induktif, penulis dapat menemukan pemahaman yang terkait praktik Pembiayaan Griya Faedah di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo dengan Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah*.

I. Sistematika Pembahasan

Penyusunan skripsi membutuhkan adanya sistematika atau keteraturan penulisan, agar dalam penyusunan dapat terarah dan tersusun rapi sehingga dapat memberikan garis besar dari pembahasan penelitian. Sistematika pembahasan ini terdiri dari lima bab, yang setiap pembahasannya memiliki sub pembahasan masing-masing sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang didalamnya membahas tentang sebuah unsur-unsur syarat suatu penelitian ilmiah yang terbagi dengan beberapa sub bab seperti latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab kedua, merupakan uraian landasan teori tentang Hukum Islam tentang akad *mushārakah* dan *ijārah* serta ketentuan dan peraturan yang terdapat dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidaorjo.

Bab ketiga, merupakan pembahasan tentang gambaran umum Bank Rakyat Indonesia Syariah meliputi profil singkat, visi dan misi, *shared value*, produk dan aplikasi akad serta implementasi akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada produk Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidaorjo.

Bab keempat, merupakan analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo. Dalam bab ini penulis akan menganalisis mengenai praktik Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo serta menganalisis menurut hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo.

Bab kelima, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis. Kesimpulan akan berisi tentang jawaban dari rumusan masalah penelitian. Selanjutnya, saran akan berisi tentang masukan dari penulis bagi Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Sidoarjo.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

AKAD *MUSHĀRAKAH*, *IJĀRAH*, DAN

FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008

A. Akad *Mushārakah*

1. Pengertian

Salah satu prinsip dalam bermuamalah adalah *'an-taradin* atau asas kerelaan antara para pihak yang melakukan perjanjian akad. Rela adalah persoalan atau perdebatan batin yang sukar untuk diukur kebenarannya, maka perwujudannya yaitu suka sama suka dan diikatkan dalam wujud akad. Akad juga menjadi salah satu cara untuk pemilikan sesuatu.[1]

Kata akad berasal dari bahasa Arab, *'aqada* artinya mengikat atau mengokohkan.[2] Secara bahasa memiliki arti, yaitu *ar-rabtu* yang berarti "menghubungkan atau mengaitkan, atau ikatan antara ujung dengan ujung sesuatu". Pengertian akad menurut etimologi: (1) mengikatkan (*ar-rabtu*), menghimpun antara ujung-ujung tali dan mengikat salah satu dengan yang lain sehingga tersambung, selanjutnya tali tersebut menjadi bagian dari sepotong benda, (2) sambungan (*'aqdatun*), atau hasil menyambung yang menyatukan kedua ujung dan mengikatnya, dan (3) janji atau kesepakatan yang harus dipenuhi (*al-'ahdu*).[3]

---

[1] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah; Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 45.

[2] Beni Ahmad Saebani, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2018), 29.

[3] Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 19.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengertian akad secara istilah dibagi menjadi dua, pengertian umum dan khusus. Akad dalam pengertian istilah yang umum menurut fuqaha Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah adalah:

كُلُّ مَاعَزَمَ اْلمَرْءُ عَلَى فِعْلِهِ، سَوَاءٌ صَدَرِى بِإِ رَا دَ ةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَاالْوَقْفِ والابرا والطلاق أَمْ اِحْتَاجَ إِلَى إِرَادَ تَيْنِ فِى إِنْشَا ئِهِ كَالْبَيْعِ والاجارة والتو كيل والرهن

Artinya: "Segala yang diinginkan manusia untuk mengerjakannya baik bersumber dari keinginan satu pihak seperti waqaf, pembebasan, thalaq, atau bersumber dari dua pihak, seperti jual beli, *ijārah*, *wakālah*, dan *rahn*"[4]

Pengertian istilah khusus akad adalah ikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang sesuai syariat dan memberikan pengaruh pada objeknya.

Para ahli hukum Islam menjelaskan secara istilah, akad berarti sebagai hubungan antara ijab dan kabul para pihak yang berpedoman pada syariat Islam dan memiliki akibat hukum pada objek kesepakatan. Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 45/DSN-MUI/II/2005, mengartikan bahwa akad adalah transaksi atau perjanjian syar'i yang memunculkan adanya kewajiban dan hak tiap pihak.[5]

Menurut bahasa, *shirkah* adalah percampuran atau penggabungan harta satu dengan harta yang lain sehingga harta gabungan tidak bisa dibedakan lagi.[6] Adapun menurut istilah, kerja sama (*shirkah*) adalah tindakan ikut serta dua pihak atau lebih dalam suatu kegiatan usaha tetap dengan sejumlah modal yang telah disepakati diawal berdasarkan perjanjian dan melakukan suatu kegiatan usaha bersama-sama serta

[4] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*..., 45-46.
[5] A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 129.
[6] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu; Jilid 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 441.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembagian laba atau rugi telah ditentukan bagiannya. Atau, kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk membuat kegiatan usaha yang telah ditentukan serta dilakukannya secara bersamaan dan masing-masing pihak memberikan kontribusi usaha dengan modal (*al-mal*) sesuai kesepakatan bahwa untung maupun risiko rugi akan ditanggung bersama-sama.[7]

2. **Dasar Hukum *Mushārakah***

a. *Al-Qur'ān*

1) Surat Ṣād ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعْجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُودُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: Dia (Dawud) berkata, "Sungguh, dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikitlah mereka yang begitu." Dan Dawud menduga bahwa Kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada Tuhan-nya lalu menyungkur sujud dan bertobat (QS. Ṣād: 24).[8]

Maksud dari ayat ini adalah, "Dawud berkata, sesungguhnya ia telah menzalimi kamu dengan meminta menggabungkan kambingmu dengan kambing miliknya. Banyak di antara orang-orang yang bersekutu (berserikat) yang saling merugikan satu sama

[7] Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*..., 152.
[8] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim*..., 454.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lain. Kecuali orang-orang yang memiliki iman dan selalu beramal saleh. Tetapi orang-orang seperti itu hanya sedikit dan jarang. Dawud juga berkata, bahwa ini hanya sekedar ujian dari Kami untuknya. Dia pun meminta ampunan dari Allah, hingga bersujud dan bertobat kepada-Nya".[9]

Dalam surat ini menjelaskan bahwa ketika kedua pihak berserikat janganlah menzalimi pihak lainnya. Karena itu akan merugikan satu sama lain. Maka jadilah orang-orang yang memiliki iman dan selalu beramal saleh, meskipun orang seperti ini jarang. Dan mintalah ampunan kepada Allah jika kamu telah menzalimi mitra mu.

2) Surat Al-Maidah ayat 5

يَاأَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ...

Artinya: "Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu …"[10]

Surat ini menjelaskan bahwa kita sebagai orang yang beriman saat kita melakukan perjanjian akad, maka akad-akad dalam perjanjian harus dipenuhi.

b. Hadith

1) Hadith riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda:

[9] https://tafsirq.com/38-sad/ayat-24tafsir-quraish-shihab, diakses pada tanggal 7 Oktober 2019.
[10] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim*..., 107.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

إِنَّ اللهَ تَعَالَى يَقُوْلُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيْكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya: "Allah SWT berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka"[11]

Maksud dari hadith ini adalah, "Aku (Allah) akan menjaga dan melindungi kedua pihak. Aku akan menjaga harta dan memberkati perdagangan keduanya. Tetapi, jika salah satu di antara keduanya berkhianat, maka Aku (Allah) akan menghilangkan berkah dan tidak akan memberikan pertolongan kepada keduanya".[12]

2) Hadith Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: "Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram".

Dengan adanya hadith ini bahwa kita ketahui selama kedua pihak tidak berkhianat dan selalu mengutamakan perdamaian, maka Allah akan melindungi, menjaga harta tetap halal dan memberkati perdagangan kedua orang yang berserikat.

---

[11] Sunan Abu Daud, *Ensiklopedia Hadits – Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadist shahih No. 2936 versi Al-Alamiyah.

[12] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu...*, 442.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Kaidah Fiqh

1) Kaidah pertama

اَلأَصْلُ فِى الْمُعَامَلاَتِ اْلإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِ يْمِهَا

Artinya: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".[13]

Maksud dari kaidah ini adalah bahwa setiap muamalah dan transkasi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, kerjasama, sewa menyewa, dan lain-lain, kecuali yang tegas-tegas diharamkan.

3. **Rukun dan Syarat *Mushārakah***

Pembiayaan *mushārakah* memiliki rukun yang telah digariskan oleh para ulama guna memutuskan sahnya akad tersebut adalah pihak yang berserikat, objek, ijab dan kabul serta *nisbah* keuntungan. Pembiayaan ini akan sah jika memenuhi syarat-syarat akad *mushārakah*, sebagai berikut:

a. Pihak yang berserikat (*'āqidain*)

Pihak yang berserikat dalam akad *mushārakah* disebut mitra (*shārik*) yang memiliki syarat harus mempunyai *ahliyah al-adā'* (kelayakan melakukan transaksi), yakni baligh, cakap hukum dan berakal, cerdas dan tidak *hajr* (dicekal tidak dapat menjaga harta bendanya).[14]

b. Modal usaha (*ra's al-māl*)

Modal usaha dapat berupa harta atau pekerjaan. Harta yang digunakan untuk modal kegiatan usaha harus berharga secara mutlak,

[13] Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana, 2006), 130.
[14] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*..., 193.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yaitu harta yang berupa alat pembayaran (*nuqūd*) yang disebut uang, dinar dan/atau dirham.[15] Beberapa ulama telah memberikan alternatif jika modal dapat berwujud aset untuk perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya.[16]

c. Ijab dan Kabul (*Sighat*)

Pernyataan atau perkataan yang diucapkan dari masing-masing pihak yang bertransaksi baik secara lisan maupun perbuatan yang menunjukkan kehendak untuk melaksanakan *shirkah*.

4. Jenis-Jenis *Mushārakah*

Para ulama fiqh membagi *mushārakah* menjadi dua jenis, yaitu: *mushārakah* kepemilikan (*shirkah amlāk*) yang perolehannya disebabkan karena hibah, waris atau wasiat maupun kondisi lainnya, dan *mushārakah* akad (*shirkah uqūd*) yang perolehannya disebabkan adanya kesepakatan.[17]

a. *Shirkah amlāk*

Menurut Sayyid Sabiq, *shirkah amlāk* adalah bila lebih dari satu orang mempunyai suatu jenis barang tanpa akad baik memiliki sifat *ikhtiārī* atau *ijbāri*.[18]

1) *Ikhtiārī* yaitu perserikatan yang timbul akibat adanya tindakan hukum orang yang berserikat, seperti dua pihak sepakat membeli suatu barang atau keduanya menerima wakaf, wasiat, dan hibah dari

[15] Jaih Mubarok dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Shirkah dan Mushārakah* (Bandung: Simbiosa Rekatama Media, 2019), 66.
[16] Ismail Nawawi, *Fiqh Mu'amalah; Hukum Ekonomi, Bisnis dan Sosial* (Jakarta: Dwiputra Pustaka Jaya, 2010), 248.
[17] Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 83.
[18] Abdul Rahman Ghazaly et al, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 130-131.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak lain maka benda-benda ini menjadi harta serikat atau bersama bagi keduanya.

2) *Ijbāri* yaitu perserikatan yang timbul secara paksa tanpa keinginan pihak yang berserikat artinya hak milik bagi kedua pihak atau lebih tanpa dikehendaki oleh para pihak, seperti harta warisan yang mereka terima dari ayahnya karena telah meninggal.

b. *Shirkah uqūd*

Shirkah uqūd adalah transaksi kesepakatan yang dilakukan dua pihak atau lebih untuk mengadakan perserikatan dalam harta dan keuntungan. *Shirkah uqūd* dibagi menjadi lima macam, yaitu *shirkah al-inān* (*shirkah al-amwāl*), *shirkah al-mufāwaḍhah*, *shirkah al-wujūh*, *shirkah al-abdan* (*shirkah al-a'mal*), dan *shirkah mudharabah*.[19]

Pengertian macam-macam *shirkah uqūd* menurut Nasrun Haroen sebagai berikut:[20]

1) *Shirkah al-inān* atau *shirkah al-amwāl* yaitu persekutuan atas modal yang jumlahnya tidak harus sama antara pihak yang bersekutu atau berserikat dengan pembagian keuntungan yang sama.

2) *Shirkah al-mufāwaḍhah* atau *shirkah al-musawamah* yaitu persekutuan atas modal yang sama jumlahnya harus sama dan pekerjaan antara pihak yang bersekutu atau berserikat dengan pembagian keuntungan yang sama.

---

[19] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*..., 195.
[20] Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*..., 83.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) *Shirkah wujūh* yaitu persekutuan atas pembelian barang dengan sistem kredit atau cicilan dan menjual barangnya kembali dengan pembagian keuntungan yang sama.

4) *Shirkah al-abdan* atau *shirkah al-a'mal* yaitu persekutuan atas pekerjaan antara para pihak yang bersekutu atau berserikat dengan pembagian imbalan yang sama.

5) *Shirkah mudharabah* adalah persekutuan antara yang memiliki modal dengan yang mengelola modal (pekerja) dengan pembagian keuntungan sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan.[21]

B. *Ijārah*

1. Pengertian

Arti *ijārah* secara bahasa menunjukkan hal-hal berikut:[22]

a. Imbalan atau upah atas suatu perbuatan tertentu, baik yang berupa duniawi (*ujrah*) atau *ukhrawi* (pahala).

b. Mata pencaharian yang menjadi sebabnya pihak yang menyewakan mendapatkan upah atau *ujrah*, berwujud manfaat barang atau jasa.

c. Pernyataan kesepakatan para pihak atau akad; pihak satu menyediakan barang dan/atau jasa untuk diambil manfaatnya setelah itu pihak lainnya berhak memperoleh manfaatnya serta wajib membayar imbalan atau upah pada pemilik barang yang diambil manfaatnya.

---

[21] Ibid.

[22] Jaih Mubarok dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijārah dan Ju'ālah* (Bandung: Simbiosa Rekatama Media, 2018), 3-4.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan secara istilah *ijārah*, sebagaimana dikemukakan oleh para fuqaha mempunyai pengertian yang berbeda tiap fuqaha sebagai berikut:

a. Bagi ulama Hanafiyah adalah "*Akad terhadap kemanfaatan dengan adanya kompensasi atau imbalan*".
b. Bagi ulama Malikiyah adalah "*Suatu kepemilikan terhadap manfaat sesuatu yang dibolehkan pada waktu yang telah diketahui dan disertai adanya kompensasi atau imbalan*".
c. Bagi ulama Syafi'iyah adalah "*Akad atas kemanfaatan yang ditujukan dan diketahui yang memerlukan tenaga dan dibolehkan oleh syara' dengan imbalan tertentu*".
d. Bagi ulama Hanabilah adalah "*Akad terhadap kemanfaatan yang dibolehkan oleh syara', dapat diambil sewaktu-waktu pada saat waktunya yang telah ditentukan, dapat berupa benda tertentu maupun sifat tanggungan atau pekerjaan tertentu dengan adanya upah atau imbalan tertentu pula*".[23]

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Ijārah (sewa) dalam hukum Islam diperbolehkan berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut.

[23] Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah; Konsep*, *Regulasi*, *dan Implementasi* (Bandung: PT Refika Aditama), 197-198.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. *Al-Qur'ān*

1) Surat Al-Qaṣaṣ ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, "Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya" (QS. Al-Qaṣaṣ: 26).[24]

Maksud dari ayat ini adalah, " Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, wahai ayah pekerjakanlah pemuda itu untuk menggembala atau mengurus domba milik kita dengan gaji. Sungguh ia orang yang paling baik yang engkau pekerjakan, karena tenaganya kuat dan juga dapat dipercaya".[25]

2) Surat Al-Qaṣaṣ ayat 27

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya: Dia (Syu'aib) berkata, "Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuan ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik" (QS. Al-Qaṣaṣ: 27).[26]

---

[24] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim*..., 388.
[25] https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-26tafsir-quraish-shihab, diakses pada tanggal 7 Oktober 2019.
[26] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim*..., 388.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Maksud dari ayat ini adalah, "Syu'aib berkata, Aku bermaksud mengawinkanmu dengan salah seorang dari puteriku ini. Sebagai maskawinnya, kamu harus bekerja pada kami selama delapan tahun. Tapi, jika kamu mau menggenapkannya menjadi sepuluh tahun dengan sukarela, maka itu baik saja. Tapi aku tidak mengharuskan dirimu untuk memilih masa yang panjang. Insyaallah kamu akan mendapatkan diriku sebagai orang yang baik dan saleh dalam bermuamalat dan menepati janji".[27]

Dalam Surat Al-Qaṣaṣ ayat 26 dan 27 menjelaskan bahwa seseorang yang memberikan pekerjaan juga harus memberikan upah atau imbalan bagi pekerja nya. Sehingga pekerja juga harus memberikan kepuasaan kepada yang telah memberinya pekerjaan dengan cara menjadi orang baik, dapat dipercaya dan saleh dalam bermuamalat. Oleh karena itu, dari kedua ayat diatas kita mengetahui apa hak dan kewajiban orang-orang yang berserikat.

b. Hadith

1) Hadith riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: "Berikanlah upah orang upahan sebelum kering keringatnya"[28]

[27] https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-27tafsir-quraish-shihab, diakses pada tanggal 7 Oktober 2019.

[28] Sunan Ibnu Majah, *Ensiklopedia Hadits – Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadist shahih No. 2434 versi Al-Alamiyah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Hadith riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi bersabda:

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيْرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ

Artinya: “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”[29]

Maksud dari kedua hadith ini adalah apabila kita mempekerjakan seseorang, maka beritahukanlah atau berikanlah upah atau imbalan kepadanya atas pekerjaan yang telah ia lakukan sebelum kering keringatnya.

c. Kaidah Fiqh

1) Kaidah Pertama

اَلأَصْلُ فِى الْمُعَامَلاَتِ اْلإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِ يْمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.[30]

2) Kaidah Kedua

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

Artinya: “Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan”.[31]

Maksud dari kedua kaidah ini adalah bahwa setiap muamalah dan transkasinya pada dasarnya boleh, kecuali yang tegas-tegas diharamkan dan dalam bertransaksi harus menghindari mafsadat.

---

[29] Sunan Nasa’i, *Ensiklopedia Hadits – Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadist shahih No. 3797 versi Al-Alamiyah.
[30] Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana, 2006), 130.
[31] Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah* (Malang: UIN Maliki Press, 2017), 188.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Berkaitan dengan rukun dan syarat *ijārah* dalam bahasan mengenai syarat terdapat empat hal yang berkaitan dengan syarat yaitu:

a. Pihak yang berakad (*'āqidain*)

Pihak yang berakad ada dua, yaitu *mu'ajir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (pihak yang menyewa). Para pihak harus baligh, berakal cerdas, memiliki kecakapan hukum sehingga dapat mempertanggungjawabkan apa yang dilakukannya. Kedua pihak juga harus saling suka sama suka (*'an-taradin*), karena tidak sah akad sewa jika ada pihak yang berada dalam pakasaan dan para pihak harus saling mengetahui manfaat dari barang yang disewakan.[32]

b. Objek akad (*ma'qūd alaih*)

Objek akad adalah sesuatu yang diakadkan bisa berupa barang maupun pekerjaan. Objek yang disewakan dapat diserahterimakan baik manfaat atau kegunaan maupun bendanya dan juga harus jelas ukuran wujud dan batasan waktu. Objek *ijārah* harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwimah*). Manfaat dari objek akad harus dipahami para pihak agar terhindar dari perselisihan dan perbuatan yang diupahkan bukan kegiatan yang *fardhu*, seperti shalat, puasa, dan adzan.[33]

---

[32] Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah; di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta: Prenada Group, 2019), 118.
[33] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*..., 132.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Upah atau imbalan (*ujrah*)

Ujrah dapat berupa benda yang dibolehkan memanfaatkannya (*māl mutaqawwim*) dan yang berharga atau dapat dihargai dengan sejumlah uang. Upah atau imbalan tidak dipersyaratkan dari jenis yang diakadkan karena syarat itu sama dengan riba, misal upah atau imbalan mengerjakan ladang dengan sebidang ladang. Upah wajib dibayarkan sesuai dengan kesepakatan, upah dapat dibayarkan segera, juga dapat ditunda hingga waktu dalam ketentuan ditundanya pelunasan upah.[34]

d. Ijab dan kabul (*shighat*)

Shighat akad *ijārah* harus menggunakan kalimat yang jelas dapat juga dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat. Asalkan kedua pihak saling memahami transaksi akad *ijārah* dengan baik.[35]

4. Jenis-Jenis *Ijārah*

Dilihat dari segi objek akad, para ulama fiqh telah membagi akad *ijarah* ke dalam dua macam, yaitu *ijārah bil 'amal* dan *ijārah bil manfaat*.

a. *Ijārah bil 'amal* yaitu akad sewa-menyewa yang memiliki sifat pekerjaan maupun jasa. *Ijārah* ini bersifat pekerjaan atau jasa ialah dengan cara memberikan suatu pekerjaan kepada seseorang,[36] seperti buruh cuci, tukang bangunan, tukang pernak, dan buruh pabrik.

---

[34] Syekh Syamsuddin Abu Abdillah, *Terjemah Fathul Qarib; Pengantar Fiqih Imam Syafi'i* (Surabaya: Mutiara Ilmu, 2010), 210.
[35] Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*..., 121.
[36] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam; Fiqh Muamalah* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 202.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *Ijārah bil manfaat* yaitu akad sewa-menyewa barang atau aset dengan tujuan untuk mengambil kemanfaatan atau kegunaan dari aset tersebut tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset,[37] seperti menyewa rumah, menyewa ruko, dan menyewa kendaraan.

5. *Ujrah*

Ujrah berasal dari kata *al-ajru* yang memiliki arti menurut bahasa Arab adalah *al-'iwād* yang berarti ganti atau upah. Sedangkan *ujrah* menurut istilah adalah akad yang berhubungan langsung dengan pengambilan manfaat barang atau jasa, dengan memberikan pembayaran atau pelunasan sewa tertentu.[38]

Pengertian lain menurut Idris Ahmad bahwa upah atau imbalan adalah mengambil kemanfaatan jasa orang lain dengan memberi ganti sesuai syarat-syarat tertentu.[39]

C. Ketentuan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*

1. Pengertian *Mushārakah Mutanāqiṣah*

Mushārakah adalah suatu transaksi kesepatan antara dua pihak atau lebih. Transaksi ini meliputi penghimpunan modal dan penggabungan modal milik bersama. Keuntungan atau risiko kerugian akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.[40] *Mutanāqiṣah* memiliki arti menyusut atau

[37] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2014), 272.
[38] Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 167.
[39] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Pustaka Pelajar, 2002), 114-115.
[40] Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*..., 133.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penyusutan modal milik salah satu *shārik* (bank) karena dibayar (dibaca: dibeli) oleh *shārik* lainnya (nasabah) dengan cara diangsur.[41]

Mushārakah Mutanāqiṣah merupakan kerjasama antara para *shārik* (bank dan nasabah) guna membeli suatu barang atau benda. Kemudian barang akan dijadikan "modal kegiatan usaha" oleh nasabah dan bank untuk mendapat keuntungan yang nantinya akan dibagi bersama. Dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* juga terdapat pembelian bertahap dari modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang lama-lama akan semakin berkurang.[42]

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *mushārakah mutanāqiṣah*:

a. Merupakan akad turunan dari *mushārakah* atau *shirkah*, yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.

b. Kepemilikan salah satu *shārik* terhadap barang akan berkurang secara bertahap sedangkan kepemilikan *shārik* lainnya bertambah dan barang akan dimiliki sepenuhnya.

c. Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran secara berangsur.[43]

---

[41] Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarok, *Perkembangan Akad Mushārakah* (Jakarta: Kencana, 2012), 60-61.
[42] Jaih Mubarok dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Shirkah dan...*, 66.
[43] A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah...*, 250.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan pengertian *mushārakah mutanāqiṣah* menurut Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 adalah *mushārakah* atau *shirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*shārik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.[44]

2. Rukun dan Syarat *Mushārakah Mutanāqiṣah*

Akad *mushārakah muatanāqiṣah* memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian.[45] Rukun dan syarat akad *mushārakah* juga termasuk menjadi rukun dan syarat akad *mushārakah mutanāqiṣah*.

Dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 menjelaskan rukun dan syarat dari akad *mushārakah mutanāqiṣah*, yaitu:

a. *Shārik* adalah mitra, yakni pihak-pihak yang melakukan akad *shirkah* (*mushārakah*). *Shārik* memiliki hak dan kewajiban, yaitu

   1) Memberikan modal dan pekerjaan berdasarkan kesepakatan atau perjanjian pada saat akad;

   2) Memperoleh keuntungan berdasarkan porsi yang disepakati pada saat akad; dan

   3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal masing-masing pihak.

b. *Hiṣṣah* adalah porsi atau bagian *shārik* dalam harta kekayaan *mushārakah* yang bersifat *musya'*.

---

[44] Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*.
[45] Wirdyaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2013), 45.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. *Musya'* adalah porsi atau bagian *shārik* dalam harta kekayaan *mushārakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batasannya secara fisik.[46]

3. Ketentuan Hukum dan Akad

Hukum dari akad *mushārakah mutanāqiṣah* adalah boleh. *Mushārakah mutanāqiṣah* (*diminishing partnership*) ini telah dibenarkan dalam syariah, karena –sebagaimana sesuai dengan *ijārah muntahīyah bi at-tamlīk*- bersandar pada kesepakatan perjanjian antara bank kepada mitra (nasabah) bahwa bank berjanji akan menjual porsi kepemilikannya itu kepada mitra, pada saat mitra (nasabah) telah membayar kepada bank harga porsi kepemilikan bank tersebut.[47]

Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 juga menjelaskan ketentuan akad *mushārakah mutanāqiṣah* yakni akad *mushārakah mutanāqiṣah* terdiri dari akad *mushārakah* atau *shirkah* dan *bay'* (jual-beli). Ketentuan akad lainnya, yaitu:

a. Dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah*, bank memiliki kewajiban untuk berjanji menjual seluruh *hiṣṣah*-nya secara bertahap dan nasabah wajib membeli *hiṣṣah* bank.

b. Akad *Bay'* (jual-beli) dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* dilaksanakan sesuai kesepakatan diawal.

---

[46] Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*.
[47] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*..., 201.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Setelah selesai pelunasan penjualan atau pembayaran, seluruh *hiṣṣah* LKS beralih kepada *shārik* lainnya (nasabah).[48]

Hukum melakukan *mushārakah mutanāqiṣah* berkaitan erat dengan pendapat ulama mengenai teori multiakad (*al-'uqūd al-murakkabah*) karena dalam *mushārakah mutanāqiṣah* terdapat akad dan janji (*wa'd*); akad *shirkah*, akad jual beli, akad *ijārah*, dan janji untuk melakukan pembayaran secara bertahap ke bank.[49]

Sedangkan menurut Kamal Taufiq Muhammad Hathab menyatakan, bahwa dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* terdapat beberapa akad yang dilakukan secara paralel, antara lain:[50]

a. *Shirkah inān*, yaitu dua *shārik* atau lebih menyertakan harta bendanya dengan jumlah yang tidak sama guna dijadikan modal usaha bersama;

b. Janji (*wa'd*) dari pihak mitra (nasabah) kepada mitra lain (bank) untuk menjual dan membeli barang-modal yang diserahkan oleh bank;

c. Barang atau modal dibeli oleh nasabah yang dilakukan secara bertahap.

4. Ketentuan Khusus

Dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terdapat ketentuan khusus yang menjelaskan, bahwa akad *mushārakah mutanāqiṣah* di dalamnya juga terdapat akad *ijārah*. Aset *mushārakah mutanāqiṣah* dapat di-*ijārah*-kan kepada *shārik* atau pihak lain. Apabila

[48] Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*.
[49] Jaih Mubarok dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Shirkah dan*..., 111.
[50] Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*..., 163.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

aset *mushārakah* menjadi obyek sewa, maka *shārik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* atau imbalan yang disepakati.[51]

Dalam *mushārakah mutanāqiṣah* atau dikenal dengan istilah *mushārakah al-muntahīyah bi al-tamlīk* terdapat gabungan unsur kerjasama (*shirkah*) dan unsur sewa (*ijārah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana kerjasama untuk kepemilikan, sementara sewa merupakan kompensasi atau imbalan yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lainnya. Kedua akad, yakni akad *mushārakah mutanāqiṣah* dengan akad *ijārah* harus terpisah secara jelas tidak dilakukan secara bersamaan dalam satu transaksi.[52]

Porsi bagi hasil yang diterapkan haruslah *nisbah* yang proporsional, dan keuntungan tidak boleh melebihi dari porsi modal para pihak. Pembagian hasil keuntungan dalam *mushārakah mutanāqiṣah* memiliki dua alternatif atau kemungkinan, yaitu pembagian keuntungan secara proporsional (berdasarkan jumlah atau porsi modal yang disertakan) atau berdasarkan kesepakatan diawal yang sebagaimana terdapat dalam akta perjanjian. Sedangkan pembagian kerugian dilakukan berdasarkan proporsi modal.[53]

Sedangkan dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Keuntungan yang diperoleh berasal dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan porsi yang telah diperjanjikan

[51] Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*.
[52] Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*..., 165-166.
[53] Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarok, *Perkembangan Akad Mushārakah*..., 65.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan para pihak. *Nisbah* atau porsi keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi suatu kepemilikan sesuai kesepakatan para *shārik*.[54]

Kadar atau ukuran bagian/porsi kepemilikan suatu aset *mushārakah mutanāqiṣah*, milik *shārik* (bank) yang berkurang akibat adanya pembayaran oleh *shārik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad. Biaya perolehan aset *mushārakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan aset menjadi beban nasabah (pembeli).

Perubahan proporsi kepemilikan suatu aset *mushārakah mutanāqiṣah* dari bank ke nasabah harus jelas tertulis dalam sebuah perjanjian. Dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah*, tidak boleh ada pembebanan biaya-biaya asuransi, perawatan, dan beban-beban lainnya hanya kepada salah satu mitra (*shārik*). Risiko rugi harus menjadi beban bersama semua mitra secara proporsional.[55]

Berdasarkan prinsip atau asas kebebasan berkontrak, menurut A. Wangsawidjaja, ketentuan tersebut dapat disimpangi sepanjang salah satu *shārik* (nasabah) dapat menyetujui bahwa biaya perolehan aset tersebut menjadi beban nasabah seluruhnya.[56]

---

[54] Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*.
[55] Jaih Mubarok dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Shirkah dan*..., 115.
[56] A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*..., 253.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

IMPLEMENTASI AKAD *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* TERHADAP PEMBIAYAAN GRIYA FAEDAH DI BRI SYARIAH KC SIDOARJO

A. Gambaran Umum BRI Syariah KC Sidoarjo

1. Sejarah Bank Rakyat Indonesia Syariah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRI Syariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasional secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah Tbk hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.[1]

[1] BRI Syariah, "Sejarah BRI Syariah", http://www.brisyariah.co.id, diakses pada tanggal 28 September 2019, pukul 19.27 WIB.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah Tbk (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah Tbk.

Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.[2]

[2] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumer berdasarkan prinsip syariah.

2. **Visi dan Misi**

Visi dan Misi Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Sidoarjo adalah sebagai berikut:[3]

a. **Visi**

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. **Misi**

1) Memahami keragaman individudan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

[3] BRI Syariah, "Visi dan Misi BRI Syariah", http://www.brisyariah.co.id, diakses pada tanggal 28 September 2019, pukul 19.30 WIB.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. *Shared Value*

Setelah melalui proses yang melibatkan seluruh jajaran pegawai sejak pertengahan 2014, lahirlah nilai-nilai perusahaan yang baru yang disepakati bersama untuk di-*shared* oleh seluruh pegawai Bank Rakyat Indonesia Syariah yang disebut Budaya Kerja Bank Rakyat Indonesia Syariah. *Shared Values* Bank Rakyat Indonesia Syariah disingkat "**PASTI OKE**".[4]

a. Profesional

Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang ditetapkan.

b. Antusias

Bersemangat atau memiliki dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktivitas kerja.

c. Sumber daya manusia

Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal mulai dari perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan sumber daya manusia yang berkualitas serta memperlakukannya dengan baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan azas saling percaya, terbuka, adil dan menghargai.

[4] Laporan Praktikum Perbankan Syariah di BRI Syariah KC Sidoarjo.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Tawakal

Optimisme yang diawali dengan doa yang bersungguh-sungguh yang dimanifestasikan dengan berusaha serta bekerja secara bersungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas apapun kinerja yang dicapai.

e. Integritas

Kesesuaian dan konsistensi antara perkataan dan perbuatan dalam menerapkan nilai-nilai, etika, kebijakan dan peraturan perusahaan serta senantiasa memegang teguh etika profesi dan etika bisnis, bahkan dalam situasi sulit sekalipun.

f. Orientasi bisnis

Tanggap terhadap perubahan dan peluang bisnis serta selalu berpikir dan berbuat untuk memberikan nilai tambah bagi perusahaan.

g. Kepuasan pelanggan

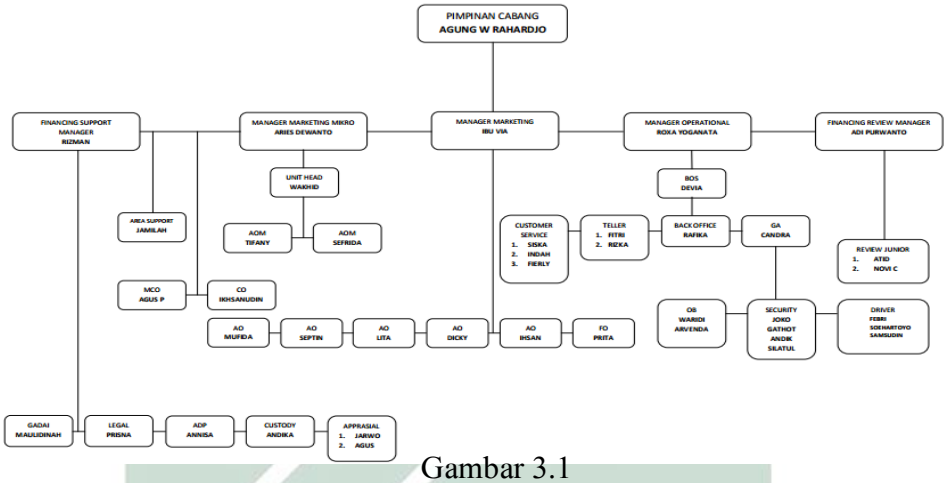
Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan untuk memuaskan nasabah eksternal dan internal perusahaan.

4. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Sidoarjo

Dalam menjalankan organisasi tersebut Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Sidoarjo memiliki struktur organisasi dalam sistem pengelolaannya, berikut daftar nama struktur organisasi:[5]

[5] Dokumen Struktur Oranisasi BRI Syariah KC Sidoarjo.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 3.1
Struktur Organisasi BRI Syariah KC Sidaorjo

No	Struktur Organisasi	No	Struktur Organisasi
1	Pimpinan Cabang	13	Back Office
2	Manager Operasional	14	General Affair
3	Manager Marketing	15	Account Officer
4	Manager Marketing Mikro	16	Funding Officer
5	Financing Support Manager	17	Account Officer Mikro
6	Financing Riview Manager	18	Legal
7	Area Support	19	Financing Administration (ADP)
8	Collection Officer	20	Custody
9	Mikro Collection Supervisor	21	Gadai
10	BOS (Supervisor)	22	Office Boy
11	Customer Service	23	Security
12	Teller	24	Driver

Tabel 3.1
Struktur Jabatan BRI Syariah KC Sidoarjo

5. Produk dan Aplikasi Akad

Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang banyak meluncurkan produk-produk handal yang berkarakter Syariah, adapun produk-produk tersebut akan diuraiakan sebagai berikut:[6]

[6] BRI Syariah, "Produk BRI Syariah", http://www.brisyariah.co.id, diakses pada tanggal 28 September 2019, pukul 19.35 WIB.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. **Produk Pendanaan (*Funding*)**

1) Tabungan Faedah BRISyariah iB
2) Tabungan Haji BRISyariah iB
3) Tabungan Impian BRISyariah iB
4) Simpanan Faedah BRISyariah iB
5) Simpanan Pelajar (Simpel) BRISyariah iB
6) Giro Faedah *Mudharabah* BRISyariah iB
7) Deposito BRISyariah iB

b. **Produk Pembiayaan (*Financing*)**

1) Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) BRISyariah
2) Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah
3) Pembiayaan KKB (Kredit Kendaraan Bermotor) BRISyariah
4) Pembiayaan Umroh BRISyariah
5) Pembiayaan KMF (Kepemilikan Multi Faedah) Purna BRISyariah
6) Pembiayaan KMF Pra Purna BRISyariah
7) Pembiayaan KMF BRISyariah
8) Pembiayaan Kepemilikan Emas BRISyariah
9) Pembiayaan Qardh Beragunan Emas BRISyariah
10) Pembiayaan Mikro BRISyariah

c. **Produk Layanan Jasa**

1) Kartu ATM BRISyariah – Kartu ATM Co-branding
2) Jaringan ATM BRISyariah, ATM BRI, ATM Bersama, ATM Prima
3) *Electronic Data Capture* (EDC)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) *Pick Up Service*

5) SMS BRIS

6) *Mobile* BRIS

7) Debit BRIS

8) Internet Banking BRIS

9) Virtual Account Online

B. Implementasi Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Terhadap Pembiayaan Griya Faedah

1. Pembiayaan Griya Faedah

Produk Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Faedah atau sering disebut juga sebagai Pembiayaan Griya Faedah. Dalam produk Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah terdapat beberapa akad, seperti *murābaḥah*, *ijārah muntahīyah bi at-tamlīk* (IMBT), dan *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ).

Produk Pembiayaan Griya Faedah memiliki beberapa tujuan sesuai dengan masing-masing akad, seperti akad IMBT dan MMQ untuk pembangunan atau renovasi rumah; pembelian tanah kavling, rumah tinggal, ruko (rumah toko), rukan (rumah kantor), dan unit apartemen; *refinancing aset* untuk memenuhi kebutuhan konsumtif multiguna atau multijasa; dan *take over* KPR dari Bank Konvensional. Sedangkan akad

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

murābaḥah sedikit berbeda, yakni tidak bertujuan untuk *refinancing aset* sebagai pemenuhan kebutuhan konsumtif multiguna atau multijasa.[7]

Metode perhitungan yang digunakan dalam produk Pembiayaan Griya Faedah berbeda-beda sesuai dengan akadnya, seperti akad *murābaḥah* dan *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ) menggunakan perhitungan *flat*, sedangkan metode perhitungan akad *ijārah muntahīyah bi at-tamlīk* (IMBT) adalah *efektif* atau *slidding*.[8]

2. **Ketentuan Prosedur dan Persyaratan Pembiayaan Griya Faedah**

Produk Pembiayaan Griya Faedah memiliki persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, seperti persyaratan umum dan persyaratan dokumen.[9]

a. Persyaratan Umum

1) WNI (Warga Negara Indonesia).
2) Calon nasabah pembiayaan wajib membuka tabungan atas nama yang bersangkutan.
3) Batas usia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
4) Batas usia maksimal 55 tahun untuk karyawan (usia pensiun), karyawan tetap minimal 2 tahun.

[7] Dokumen Sosialisasi Ketentuan Pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* BRIS IB.
[8] Allvia (Manager Marketing), *Wawancara Pra Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 30 Agustus 2019.
[9] Dokumen Daftar Angsuran Griya Faedah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Persyaratan Dokumen

Persyaratan Dokumen	Karyawan	Wirausaha	Profesional
Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan KK (Kartu Keluarga) pemohon dan suami/isteri	√	√	√
Foto copy akta nikah/cerai/pisah harta	√	√	√
Foto copy NPWP dan SPT PPH 21	√	√	√
Foto copy SK Pengangkatan Tetap untuk Pegawai / PNS / BUMN / BUMD	√	-	-
Slip gaji 3 bulan terakhir dan surat keterangan kerja asli dari perusahaan	√	-	-
Foto copy rekening koran / tabungan 3 bulan terakhir (transfer gaji)	√	√	√
1 lembar pas foto berwarna ukuran 4x6	√	√	√
Foto copy dokumen jaminan (Sertifikat, IMB dan PBB) + Rancangan Anggaran Biaya (RAB)	√	√	√
Foto copy SKTU, SIUP, dan TDP	-	√	√
Foto copy surat ijin praktek profesi	-	√	√
Neraca laba rugi / informasi keuangan 2 tahun terakhir	-	√	√

Tabel 3.2
Persyaratan Dokumen Pembiayaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Proses Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo

Dalam proses Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo memiliki beberapa tahapan. Dan sebelum melakukan pembiayaan, pastinya calon nasabah pembiayaan wajib membuka atau memiliki rekening di BRI Syariah. Tahapan-tahapan Pembiayaan Griya Faedah sebagai berikut:[10]

a. Pengajuan pembiayaan

Nasabah datang ke BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo untuk mengajukan Pembiayaan Griya Faedah. Selanjutnya nasabah akan dipertemukan dengan AO (*Account Officer*) yang bertugas melayani pengajuan pembiayaan griya faedah. Setelah bertemu dengan *account officer*, nasabah memberitahukan keinginannya untuk membeli aset atau rumah.

Selanjutnya, *account officer* akan menjelaskan kepada nasabah tentang pembiayaan griya faedah. *Account officer* memberitahu bagaimana tahapan-tahapan pembiayaan, persyaratan umum dan persyaratan dokumen yang harus dipenuhi nasabah, serta memberikan berbagai informasi yang berkaitan dengan Pembiayaan Griya Faedah.

b. Penyerahan dokumen pembiayaan

Nasabah kembali ke BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo untuk menyerahkan semua persyaratan dokumen-dokumen kepada *account officer* dan mengisi form pengajuan Pembiayaan Griya Faedah.

---

[10] Allvia (Manager Marketing), *Wawancara Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 15 Oktober 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Pengecekan kelayakan dokumen nasabah

Pengecekan pada dokumen-dokumen nasabah dilakukan oleh *account officer*, seperti *BI Checking* dan slip gaji nasabah. Selanjutnya dilakukan pengecekan SLIK oleh ADP untuk melihat *track record* nasabah yang akan melakukan pembiayaan.

d. Negosiasi penentuan plafon

Pada tahap ini nasabah dan *account officer* melakukan negosiasi tentang plafon atau pembiayaan yang akan dibutuhkan nasabah serta jangka waktu pembiayaannya. *Account officer* tidak langsung menerima permintaan plafon nasabah, karena *account officer* memiliki sistem *Repairment Capacity* (RPC) yang bertujuan untuk menganalisis rasio perbandingan antara angsuran dengan pendapatan. Maksimal RPC adalah 35%, jika lebih dari 35% maka BRI Syariah KC Sidoarjo tidak bisa memberikan plafon kepada nasabah. Rumus dan contoh perhitungan RPC, sebagai berikut:

Nasabah ingin mendapat pembiayaan dari bank sebesar Rp 350.000.000, dengan diangsur selama empat tahun dan memiliki pendapatan Rp 30.000.000/bulan. Maka angsuran tiap bulan nasabah Rp 9.302.999,61. Bagaimana perhitungan RPC?

Rumus: $\frac{\text{angsuran per bulan}}{\text{pendapatan nasabah}}$ = RPC %

RPC % = 9.302.999,61 / 30.000.000

= 0,3101 = 31,01%

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan *repairment capacity* (RPC) sebesar 31,01% nasabah akan disetujui oleh BRI Syariah KC Sidoarjo untuk pengajuan Pembiayaan Griya Faedah dengan plafon sebesar Rp 350.000.000.

e. Penilaian jaminan

Penilaian jaminan atau appraisal ini dilakukan oleh *account officer* lainnya atau disebut sistem *cross* atau silang.[11] Dengan datang langsung untuk melihat keadaan rumah yang akan dijadikan jaminan serta menyesuaikan dari dokumen PBB dan IMB. *Account officer* mendokumentasikan ruangan-ruangan di dalam rumah serta mencari tahu harga pasar rumah yang akan dijadikan jaminan.

f. Pembuatan MUP (Memo Usulan Pembiayaan)

Memo Usulan Pembiayaan (MUP) menjelaskan dimana alamat rumah yang akan dibeli oleh nasabah, dan juga menjelaskan tentang harga beli, margin, lama waktu angsuran, harga jual, biaya angsuran, harga pokok, dan juga pendapatan.

g. Pengontrolan seluruh dokumen

Setelah pembuatan MUP, seluruh dokumen akan diberikan kepada Manager Marketing untuk dilakukan pengontrolan ke tempat bekerja nasabah, seperti Manager Marketing datang ke perusahaan tempat bekerja nasabah pembiayaan, dan menanyakan kebenaran apakah nasabah bekerja di perusahaan tersebut kepada HRD atau atasan dari

[11] Roxa Yoganata (Manager Operasional), *Wawancara Pra Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 29 Agustus 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nasabah. Jika seluruh data dan dokumen benar, maka pengajuan pembiayaan nasabah disetujui.

h. Penyerahan SP3 kepada nasabah

Account officer membuat SP3 (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan). Pada SP3 juga dijelaskan bahwa pembiayaan griya faedah menggunakan akad MMQ, dan terdapat perhitungan *hiṣṣah* juga porsi-porsi bagi hasilnya. Surat ini memiliki masa berlaku selama empat belas (14) hari dari tanggal diterbitkan. Jika melebihi masa berlaku, maka perjanjian pembiayaan akan batal. Apabila ingin tetap melanjutkan pembiayaan, nasabah harus mengulang dari awal sesuai tahapan Pembiayaan Griya Faedah.

i. Persetujuan nasabah

Pada tahap ini, nasabah telah sepakat menyetujui perjanjian Pembiayaan Griya Faedah dengan akad MMQ. Dengan menandatangani kontrak berarti nasabah telah menyetujui, setelah itu SP3 diberikan lagi kepada *manager marketing*.

j. Pengecekan ulang dokumen

Pengecekan ulang dokumen-dokumen dilakukan oleh *financing administration* (ADP), seperti pengecekan KTP, KK, slip gaji, dan lainnya. Selanjutnya legal akan menyerahkan sertifikat nasabah ke notaris untuk dicek keasliannya. Tentu saja notaris yang ditunjuk adalah notaris yang telah bermitra dengan BRI Syariah KC Sidoarjo.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

k. Pencairan dana pembiayaan

Setelah pengecekan ulang dokumen, maka dana pembiayaan akan dicairkan kepada nasabah. Dana pembiayaan dapat diberikan secara langsung ataupun secara bertahap melalui rekening nasabah.

l. Penyimpanan dokumen dan jaminan nasabah

Pada tahap ini, seluruh dokumen dan jaminan milik nasabah akan disimpan dan diberikan kepada nasabah kembali saat sudah melunasi angsuran pembayaran.

m. Pelunasan cicilan akhir

Tahap ini adalah tahap terakhir, dimana setelah nasabah melunasi pembayarannya maka agunan atau jaminan milik nasabah akan dikembalikan. Namun jika nasabah tidak dapat melunasi angsuran pembiayaan, maka jaminan yang disimpan oleh bank akan menjadi kepemilikan penuh bank.[12]

4. Unsur-Unsur Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah

Penerapan akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo ini baru digunakan sekitar satu tahun terakhir. Jika ingin melakukan Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* di BRI Syariah KC Sidoarjo, maka terdapat point-point yang harus diketahui, yaitu:[13]

---

[12] Allvia (Manager Marketing), *Wawancara Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 15 Oktober 2019.

[13] Dokumen Sosialisasi Ketentuan Pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* BRIS IB.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Pihak-pihak yang bermitra (*Shārik*)

1) Bank

2) Nasabah

b. Modal usaha (*Ra's al-māl*)

1) Porsi modal (Bank 70% : Nasabah 30%)

2) Modal *shirkah* = Modal Bank + Modal Nasabah

3) Modal *shirkah* dalam bentuk *fixed aset* (barang)

c. Porsi kepemilikan (*Hiṣṣah*)

1) *Hiṣṣah* bank

2) *Hiṣṣah* nasabah

3) *Pricing* atau *margin* yang digunakan dalam produk Pembiayaan Griya Faedah sesuai dengan jangka waktu angsuran, yaitu:[14]

1) 12 s.d 60 bulan : 12,50%

2) > 60 s.d 120 bulan : 13,00%

3) > 120 s.d 180 bulan : 13,75%

4) Kegiatan usaha yaitu penyewaaan *fixed aset* (barang)

5) Pendapatan usaha diperoleh dari pembayaran sewa yang dibayarkan oleh pihak yang penyewa

6) Pembelian *hiṣṣah* bank oleh nasabah menggunakan porsi bagi hasil nasabah dari pendapatan usaha

[14] Dokumen Produk KPR Faedah BRI Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Praktik Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah

Dalam praktik Pembiayaan Griya Faedah dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah*, ternyata menggunakan beberapa akad, seperti *mushārakah mutanāqiṣah*, *wa'ad* (perjanjian), dan *ijārah* (sewa). Isi di dalam satu perjanjian kontrak Pembiayaan Griya Faedah dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah* berisi klausul-klausul tentang perjanjian akad *mushārakah mutanāqiṣah* dan perjanjian akad *ijārah*, sesuai dengan hasil wawancara dengan mas Reza selaku *legal* BRI Syariah KC Sidoarjo.[15]

Berdasarkan hasil wawancara dengan mbak Septine selaku *account officer*, menjelaskan bahwa dalam lembar daftar angsuran Pembiayaan Griya Faedah, plafon adalah porsi pembiayaan dari bank dan dari plafon ini akan ditambahkan *margin* sehingga menjadi harga jual yang nantinya diberikan kepada nasabah. *Margin* merupakan porsi keuntungan yang diperoleh bank dari produk Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*.[16]

Hasil wawancara dengan ibu Allvia selaku *manager marketing*, juga menjelaskan bahwa setiap bulannya nasabah akan membayar sewa dengan nominal yang sama. Karena telah menggunakan akad *ijārah* atau sewa maka tidak ada pembayaran angsuran, melainkan membayar sewa. Biaya sewa yang dimaksud terdiri dari pembayaran pokok nasabah dan *ujrah* untuk bank.

---

[15] Reza (Legal), *Wawancara Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 4 November 2019.
[16] Septine (Account Officer), *Wawancara Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 4 November 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perhitungan sewa sama dengan perhitungan angsuran di *murābaḥah*, namun didalam sistem berbeda antara *murābaḥah* dan *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ). Dalam akad *murābaḥah*, angsurannya terdiri dari pokok nasabah dan *margin* untuk bank. Produk Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ), seluruh biaya sewa yang dibayarkan nasabah akan langsung diterima oleh bank.[17]

Contoh kasus nasabah ingin membeli rumah seharga Rp 500.000.000, tetapi nasabah tidak memiliki dana sebanyak itu. Sehingga nasabah ingin melakukan pengajuan Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* dengan jangka waktu 4 tahun di BRI Syariah KC Sidoarjo. Dengan perhitungan sebagai berikut:

a. Harga beli aset (rumah) : Rp 500.000.000
b. Modal bank (plafon) : Rp 500.000.000 x 70% = Rp 350.000.000
c. Modal nasabah : Rp 500.000.000 x 30% = Rp 150.000.000
d. Modal *shirkah* : Rp 500.000.000
e. *Hiṣṣah* per unit : Rp 1.000.000
f. *Hiṣṣah* bank : 350 unit
g. *Hiṣṣah* nasabah : 150 unit
h. Total unit : 500 unit
i. *Margin* / *pricing* : 12,50%
j. Jangka waktu : 4 tahun (48 bulan)

[17] Allvia (Manager Marketing), *Wawancara Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 30 Agustus 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

k. Biaya sewa : = -PMT([*margin*:12];jangka waktu;plafon)

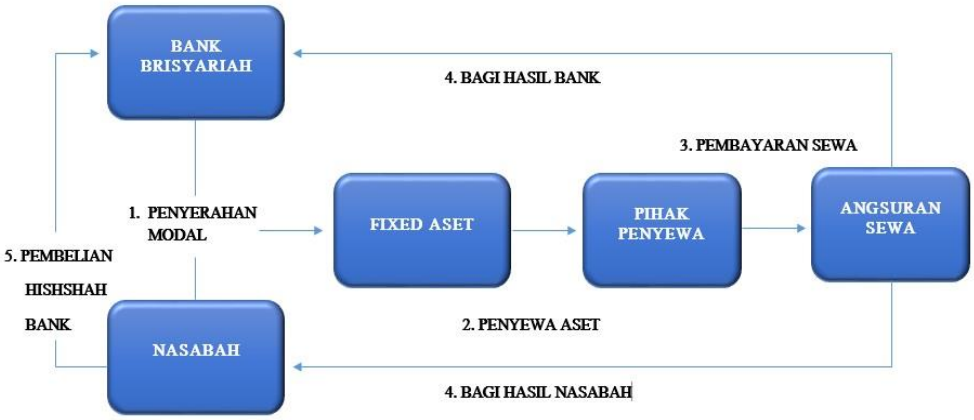
: = -PMT([12.50% : 12];48;350.000.000)

: Rp 9.302.999,61/bulan

l. Harga jual : Biaya sewa x jangka waktu

: Rp 9.302.999,61 x 48 bulan

: Rp 446.543.981,38



Gambar 3.2
Skema Pembiayaan Griya Fedah Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*

Dalam skema praktik Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* dijelaskan pula bagi hasil untuk bank dan bagi hasil untuk nasabah. Bagi hasil diperoleh dari angsuran biaya sewa yang dibayarkan nasabah setiap bulan. Bagi hasil untuk bank disebut *ujrah* bank dan bagi hasil untuk nasabah disebut pokok nasabah.[18]

[18] Annisa (Financing Administration), *Wawancara Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 4 November 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel perhitungan bagi hasil produk Pembiayaan Griya Faedah dengan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* di BRI Syariah KC Sidoarjo, sebagai berikut:

PERIODE	BIAYA SEWA / *UJRAH*	PROYEKSI BAGI HASIL		PORSI KEPEMILIKAN	
		BANK (*UJRAH*)	NASABAH (POKOK)	BANK	NASABAH
Bln ke-0				350,00	150,00
Bln ke-1	9.302.999,61	3.645.883,33	5.657.116,28	344,34	155,66
Bln ke-2	9.302.999,61	3.586.904,52	5.716.095,09	338,63	161,37
Bln ke-3	9.302.999,61	3.527.361,86	5.775.637,75	332,85	167,15
Bln ke-4	9.302.999,61	3.467.198,97	5.835.800,64	327,02	172,98
Bln ke-5	9.302.999,61	3.406.409,38	5.896.590,23	321,12	178,88
Bln ke-6	9.302.999,61	3.344.986,56	5.958.013,05	315,16	184,84
Bln ke-7	9.302.999,61	3.282.923,93	6.020.075,68	309,14	190,86
Bln ke-8	9.302.999,61	3.220.214,80	6.082.784,81	303,06	196,94
Bln ke-9	9.302.999,61	3.156.852,46	6.146.147,15	296,91	203,09
Bln ke-10	9.302.999,61	3.092.830,10	6.210.169,51	290,70	209,30
Bln ke-11	9.302.999,61	3.028.140,83	6.274.858,78	284,43	215,57
Bln ke-12	9.302.999,61	2.962.777,72	6.340.221,89	278,09	221,91
Bln ke-13	9.302.999,61	2.896.733,74	6.406.265,87	271,68	228,32
Bln ke-14	9.302.999,61	2.830.001,80	6.472.997,81	265,21	234,79
Bln ke-15	9.302.999,61	2.762.574,74	6.540.424,87	258,67	241,33
Bln ke-16	9.302.999,61	2.694.445,32	6.608.554,29	252,06	247,94
Bln ke-17	9.302.999,61	2.625.606,21	6.677.393,40	245,38	254,62
Bln ke-18	9.302.999,61	2.556.050,03	6.746.949,58	238,63	261,37
Bln ke-19	9.302.999,61	2.485.769,31	6.817.230,30	231,82	268,18
Bln ke-20	9.302.999,61	2.414.756,49	6.888.243,12	224,93	275,07
Bln ke-21	9.302.999,61	2.343.003,96	6.959.995,65	217,97	282,03
Bln ke-22	9.302.999,61	2.270.504,00	7.032.495,61	210,94	289,06
Bln ke-23	9.302.999,61	2.197.248,84	7.105.750,77	203,83	296,17
Bln ke-24	9.302.999,61	2.123.230,60	7.179.769,01	196,65	303,35
Bln ke-25	9.302.999,61	2.048.441,34	7.254.558,27	189,40	310,60
Bln ke-26	9.302.999,61	1.972.873,03	7.330.126,58	182,07	317,93
Bln ke-27	9.302.999,61	1.896.517,54	7.406.482,07	174,66	325,34
Bln ke-28	9.302.999,61	1.819.366,69	7.483.632,92	167,18	332,82
Bln ke-29	9.302.999,61	1.741.412,18	7.561.587,43	159,61	340,39
Bln ke-30	9.302.999,61	1.662.645,64	7.640.353,97	151,97	348,03
Bln ke-31	9.302.999,61	1.583.058,62	7.719.940,99	144,25	355,75

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bln ke-32	9.302.999,61	1.502.642,57	7.800.357,04	136,45	363,55
Bln ke-33	9.302.999,61	1.421.388,85	7.881.610,76	128,57	371,43
Bln ke-34	9.302.999,61	1.339.288,74	7.963.710,87	120,61	379,39
Bln ke-35	9.302.999,61	1.256.333,42	8.046.666,19	112,56	387,44
Bln ke-36	9.302.999,61	1.172.513,98	8.130.485,63	104,43	395,57
Bln ke-37	9.302.999,61	1.087.821,42	8.215.178,19	96,22	403,78
Bln ke-38	9.302.999,61	1.002.246,64	8.300.752,97	87,91	412,09
Bln ke-39	9.302.999,61	915.780,47	8.387.219,14	79,53	420,47
Bln ke-40	9.302.999,61	828.413,60	8.474.586,01	71,05	428,95
Bln ke-41	9.302.999,61	740.136,66	8.562.862,95	62,49	437,51
Bln ke-42	9.302.999,61	650.940,17	8.652.059,44	53,84	446,16
Bln ke-43	9.302.999,61	560.814,56	8.742.185,05	45,10	454,90
Bln ke-44	9.302.999,61	469.750,13	8.833.249,48	36,26	463,74
Bln ke-45	9.302.999,61	377.737,11	8.925.262,50	27,34	472,66
Bln ke-46	9.302.999,61	284.765,63	9.018.233,98	18,32	481,68
Bln ke-47	9.302.999,61	190.825,69	9.112.173,92	9,21	490,79
Bln ke-48	9.302.999,61	95.907,21	9.207.092,40	0,00	500,00

Tabel 3.3
Perhitungan Bagi Hasil

Dalam dokumen produk KPR Faedah menjelaskan bahwa terdapat *review ujrah* yang dilakukan pada periode tanggal 1 sampai dengan 5 Mei dan November.[19] Ibu Allvia selaku *manager marketing* juga membenarkan adanya *review ujrah*, tetapi hanya saat kondisi yang krisis, seperti pada tahun 1997 saat krisis moneter baru boleh dilakukan *review ujrah*. Karena apabila ingin mengadakan *review ujrah*, maka kedua pihak harus bertemu untuk membuat kesepakatan kontrak baru.

[19] Dokumen Produk KPR Faedah BRI Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 TERHADAP PEMBIAYAAN GRIYA FAEDAH DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG SIDOARJO

A. Analisis Praktik Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo

Produk Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Faedah atau sering disebut juga sebagai Pembiayaan Griya Faedah. Pada produk Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah dulu hanya terdapat 2 akad, yaitu *murābaḥah* dan *ijārah muntahīyah bi at-tamlīk* (IMBT). Namun seiring perkembangan zaman muncul akad baru, yaitu akad *mushārakah mutanāqiṣah* atau disingkat MMQ. Sekitar satu tahun terakhir ini BRI Syariah KC Sidoarjo baru menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ) sebagai akad produk Pembiayaan Griya Faedah.

Penggunaan akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ) lebih fleksibel dan cocok digunakan untuk berbagai produk pembiayaan yang bersifat konsumtif, tidak harus paten seperti penggunaan akad *murābaḥah*.[1] Sehingga banyak nasabah yang ingin melakukan pembiayaan dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah* karena sifat nya fleksibel. Maksud dari sifatnya yang fleksibel adalah akad *mushārakah mutanāqiṣah* tidak selalu hanya digunakan untuk pembelian aset atau pun *take over*, dapat digunakan juga untuk *refinancing aset*.

[1] Annisa (Financing Administration), *Wawancara Penelitian*, Bank Rakyat Indonesia KC Sidoarjo, 4 Oktober 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tahap-tahap dalam melakukan Pembiayaan Griya Faedah dengan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*, yaitu pertama calon pembiayaan wajib menjadi nasabah BRI Syariah KC Sidoarjo. Jika sudah menjadi nasabah BRI Syariah KC Sidoarjo, maka nasabah tinggal datang ke bank mengutarakan ingin melakukan Pembiayaan Griya Faedah, dan nanti *account officer* akan menjelaskan apa saja berkas ataupun dokumen yang menjadi persyaratan pengajuan pembiayaan. Setelah terpenuhi berkas atau dokumen, nasabah menyerahkan ke bank untuk dilakukan pengecekan. Bank akan memberikan jawaban ke nasabah setelah tahap pengecekan dokumen, layak atau tidak jika nasabah diberikan pembiayaan. Apabila nasabah layak, maka bank akan melakukan negosiasi penentuan plafon dengan sistem RPC atau *Repairment Capacity*. Setelah plafon ditentukan, maka bank akan melakukan penilaian jaminan nasabah. Tahap selanjutnya, pembuatan MUP oleh *account officer* dan kemudian pengontrolan seluruh dokumen nasabah apa sudah lengkap dan benar. Jika sudah lengkap dan benar, *account officer* akan membuat SP3 dan mengajak nasabah untuk melakukan akad atau perjanjian. Nasabah jika ingin melanjutkan pembiayaan maka harus menandatangani perjanjian. Setelah mendapat tanda tangan dari nasabah yang berarti setuju dengan perjanjian. Semua berkas akan diserahkan ke *financing administration* untuk dilakukan pengecekan ulang dan setelah itu dana pembiayaan akan dicairkan. Masih ada dua tahap, yaitu pihak bank akan menyimpan semua berkas agunan milik nasabah, dan akan mengembalikannya saat nasabah melunasi pembayarannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tahapan yang digunakan dalam penerapan produk Pembiayaan Griya Faedah dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah* telah sesuai prinsip syariah yang lebih mengutamakan kesejahteraan masyarakat dengan selalu mengadakan negosiasi dalam menentukan sesuatu yang berhubungan dengan pembiayaan agar para pihak dapat terjalin rasa kepercayaan dan kerjasama dalam melakukan pembiayaan. Apalagi pada produk Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* lebih berfokus pada kerjasama para pihak.

Akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ) adalah akad kerja sama yang dilakukan dua pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha tertentu dengan masing-masing pihak menyertakan modalnya dan keuntungan atau pun kerugian ditanggung bersama. Nantinya modal salah satu pihak akan semakin sedikit karena adanya pembelian oleh pihak lainnya secara diangsur. Keuntungan diperoleh dari usaha para pihak meyewakan aset berupa rumah dengan akad *ijārah* dan nantinya penyewa rumah akan membayar sewa atau *ujrah*. Sehingga jika menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* maka keuntungan berasal dari *ujrah* yang akan dibagi berupa bagi hasil untuk para pihak.

Dalam praktiknya di BRI Syariah KC Sidoarjo, pada produk Pembiayaan Griya Faedah dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah* telah sesuai dengan definisi dari akad. Namun dalam memperoleh keuntungan sedikit berbeda, padahal di BRI Syariah KC Sidoarjo menggunakan akad *ijārah*, tapi keuntungan didapat dari *margin* atau *pricing* yang telah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditentukan oleh bank sesuai jangka waktu pembayaran angsuran. Jadi keuntungan bukan diperoleh dari *ujrah*, karena perhitungan *margin* telah ditentukan diawal sebelum perjanjian akad *ijārah*. Dan hasil wawancara penulis dengan mbak Septine selaku *account officer* menjelaskan bahwa keuntungan memang diperoleh dari *margin*.

Karena keuntungan diperoleh dari *margin*, maka metode perhitungan yang digunakan dalam produk Pembiayaan Griya Faedah akad *mushārakah mutanāqiṣah* adalah *flat*. Sama halnya dengan akad *murābaḥah* yang sering digunakan untuk transaksi jual beli. Dimana angsuran bulanan atau biaya sewa yang dibayarkan setiap bulan dengan nominal sama.

Menurut hasil wawancara penulis dengan bu Allvia selaku *manager marketing* menjelaskan bahwa benar nasabah pada setiap bulannya akan membayar dengan nominal yang sama. Namun didalam sistem di BRI Syariah KC Sidoarjo, angsuran bulanan atau jika di bank BRI Syariah disebut biaya sewa akan dibagi menjadi *ujrah* bank dan pokok nasabah. Praktik bagi hasil di BRI Syariah KC Sidoarjo, diperoleh dari angsuran bulanan atau biaya sewa yang itu sudah sekaligus dibagi yaitu bagi hasil bank disebut sebagai *ujrah* bank dan bagi hasil nasabah disebut pokok nasabah. *Ujrah* bank akan semakin menurun dan pokok nasabah akan semakin naik setiap bulannya.

Sama halnya jika menggunakan akad *murābaḥah*, angsuran bulanan akan dibagi menjadi *margin* bank dan pokok nasabah. Hanya saja jika menggunakan akad *murābaḥah* tidak terdapat bagi hasil. Dan secara tidak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

langsung BRI Syariah KC Sidoarjo menyamakan antara *margin* pada akad *murābaḥah* dengan *ujrah* pada akad *ijārah* dalam penggunaan akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ).

Seharusnya jika dalam Produk pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *ijārah* sebagai akad sewa menyewa, maka keuntungan diperoleh dari *ujrah* dan metode perhitungannya adalah *efektif* atau *slidding*. Sehingga angsuran bulanan nasabah akan semakin menurun setiap bulannya. Dan angsuran pokok nasabah akan tetap setiap bulan sebagai pengganti plafon yang diberikan bank kepada nasabah untuk pembelian aset. Sehingga nasabah setiap bulannya membayar pokok nasabah dan *ujrah* karena telah menyewa rumah. Dari *ujrah* tersebut para pihak akan memperoleh bagi hasil, dan bagi hasil dibagi menjadi dua, yaitu bagi hasil untuk bank dan bagi hasil untuk nasabah selaku pihak yang melakukan kegiatan sewa menyewa.

Mengenai akad *ijārah* sebagai akad untuk sewa menyewa, tentunya berhubungan dengan adanya *review ujrah* atau peninjauan kembali terhadap besaran *ujrah* yang dibayarkan nasabah kepada bank.[2] Dalam praktiknya BRI Syariah KC Sidoarjo juga terdapat *review ujrah* pada periode tanggal 1 sampai dengan 5 Mei dan November.[3]

Namun untuk penerapan adanya *review ujrah* hanya dilakukan saat kondisi sedang krisis, saat nasabah dan bank memang mengetahui pada saat itu sedang krisis dan perlu adanya pengkajian ulang *ujrah*. Agar bank tidak

[2] Fatwa DSN MUI No. 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* Pada Lembaga Keuangan Syariah.
[3] Dokumen Produk KPR Faedah BRI Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menerima kerugian yang cukup besar dan dalam penentuan *review ujrah* bank tidak boleh menentukan secara sepihak, perlu adanya kesepakatan dari nasabah sesuai kesanggupanya. Selama tidak ada krisis perekomian, maka *ujrah* akan tetap sama. Karena BRI Syariah KC Sidoarjo menganut prinsip syariah yang mengutamakan kesejahteraan masyarakat.

B. Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Terhadap Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo

1. Analisis Menurut Hukum Islam

Produk Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo memiliki tiga macam akad, yaitu akad *murābaḥah*, *ijārah muntahīyah bi at-tamlīk* (IMBT), dan *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ). Dalam penelitian ini penulis meneliti Pembiayaan Griya Faedah dengan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*.

Akad *mushārakah mutanāqiṣah* merupakan turunan dari akad *mushārakah* atau *shirkah* yang berarti kerjasama. Akad *shirkah* atau kerjasama yang dimaksud adalah para pihak yang bermitra saling menyertakan modal usahanya masing-masing untuk suatu kepemilikan. Dalam praktiknya, BRI Syariah KC Sidoarjo telah sesuai dengan pengertian dari *mushārakah mutanāqiṣah*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penggunaan akad *mushārakah* untuk lembaga keuangan syariah hukumnya diperbolehkan sesuai dengan Al-Qur'an Surat Ṣad ayat 24 dan Hadith riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah. Dalam Surat Ṣad menjelaskan bahwa ketika kedua pihak sedang berserikat janganlah menzalimi pihak lainnya. Karena itu akan merugikan satu sama lain dan jadilah orang-orang yang memiliki iman dan selalu beramal saleh. Dapat disimpulkan jika kedua pihak sedang berserikat tanpa menzalimi pihak lainnya, maka serikat itu diperboleh. Tetapi jika sebaliknya, maka serikat itu tidak diperbolehkan. Sama halnya dengan isi Hadith Abu Daud, asal kan tidak ada pengkhianatan dari pihak lainnya, maka perserikatan itu diperbolehkan.

Jadi dalam penggunaan akad *mushārakah mutanāqiṣah*, pihak bank dan nasabah harus saling percaya dalam menjalankan kerjasama. Agar salah satu pihak tidak menzalimi pihak lainnya, maka BRI Syariah KC Sidoarjo membuat perjanjian kontrak yang isinya semua tertuang diatas kertas.

Jika ingin terpenuhinya akad *mushārakah* atau *shirkah*, maka harus memenuhi rukun dan syaratnya, seperti a) Pihak yang berserikat atau mitra (*shārik*) memiliki syarat harus *ahliyah al-adā'* (kepantasan melakukan transaksi), yakni baligh, cakap hukum, berakal, dan cerdas; b) Modal usaha (*ra's al-māl*) berupa harta yang berwujud dan berharga secara mutlak yang berupa alat bayar, seperti dinar dan/atau dirham; c) Ijab dan kabul (*sighat*).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan rukun dan syarat *mushārakah mutanāqiṣah* itu hampir sama dengan akad *mushārakah* atau *shirkah* sama, namun ada penambahan yaitu *hiṣṣah* (porsi atau bagian *shārik* dalam modal *shirkah* yang sifatnya *musya'*) dan *musya'* (porsi atau bagian *shārik* dalam modal *shirkah* secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya). Dari penjelasan rukun dan syarat akad *mushārakah mutanāqiṣah* diatas, BRI Syariah KC telah memenuhi rukun dan syarat dalam Pembiayaan Griya Faedah. Karena telah memenuhi rukun dan syarat akad, maka bisa disimpulkan bahwa BRI Syariah KC Sidoarjo telah sesuai.

Dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* juga terdapat akad lain didalamnya, yaitu *ijārah*. Akad *ijārah* digunakan untuk mendapatkan keuntungan dalam kegiatan usaha para pihak yaitu menyewakan aset rumah. Dengan adanya akad *ijārah*, maka penyewa aset rumah tersebut harus membayar *ujrah*.

Namun penerapan akad *ijārah* di BRI Syariah KC Sidoarjo dalam produk Pembiayaan Griya Faedah memang benar digunakan untuk akad sewa menyewa dan mendapatkan *ujrah*, tetapi keuntungannya diperoleh bukan dari *ujrah* melainkan dari *margin* atau *pricing* yang telah ditentukan oleh bank sesuai jangka waktu pembiayaan. Karena didalam pembayaran *ujrah* atau angsuran biaya sewa yang dibayarkan setiap bulan telah terhitung *margin* didalamnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Analisis Menurut Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008

Dalam penelitian ini penulis juga akan menganalisis penerapan akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo, apa telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah*. Fatwa ini terbagi menjadi lima bagian, yaitu ketentuan umum, ketentuan hukum, ketentuan akad, ketentuan khusus, dan penutup.

Dalam fatwa terdapat ketentuan umum yang menjelaskan lebih ke pengertian, rukun dan syarat dari akad *mushārakah mutanāqiṣah*. Dan dalam penerapan akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada produk Pembiayaan Griya Faedah di BRI syariah KC Sidoarjo telah sesuai dengan ketentuan. Yang kedua tentang ketentuan hukum, dalam fatwa menjelaskan bahwa hukum dari akad *mushārakah mutanāqiṣah* adalah boleh. Karena hukumnya boleh, maka BRI Syariah menggunakan akad tersebut sebagai akad dalam Pembiayaan Griya Faedah.

Ketentuan yang ketiga adalah ketentuan akad, dalam ketentuan ini terdapat lima point. Pertama, akad *mushārakah mutanāqiṣah* terdiri dari akad *mushārakah* atau *shirkah* dan *bay'* (jual beli). Kedua, akad *mushārakah mutanāqiṣah* juga berlaku hukum yang diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mushārakah*. Ketiga, dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* pihak pertama (*shārik*) wajib berjanji akan menjual seluruh *hiṣṣah*-nya secara bertahap atau diangsur dan pihak kedua (*sharik*) wajib membelinya. Keempat, transaksi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jual-beli harus sesuai dengan kesepakatan. Dan kelima, setelah selesai pelunasan, maka seluruh *hiṣṣah* pihak pertama atau LKS beralih kepada pihak kedua atau nasabah.

Penerapan ketentuan akad pada BRI Syariah KC Sidoarjo telah sesuai dengan fatwa, dan penjelasan ketentuan akad telah tertulis dalam perjanjian kontrak Pembiayaan Griya Faedah menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* (MMQ).

Ketentuan khusus berisi tentang penggunaan akad *ijārah* dan terdapat lima point. Pertama, menjelaskan tentang aset *mushārakah mutanāqiṣah* dapat di-*ijārah*-kan kepada *sharik* atau pihak lainnya. Kedua, jika aset *mushārakah mutanāqiṣah* menjadi objek dari *ijarah*, maka nasabah atau pihak lain (*shārik*) yang menyewa akan membayar *ujrah* yang telah disepakati. Ketiga, keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* akan dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugiannya berdasarkan proporsi kepemilikan dan nisbah keuntungan mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *shārik*. Keempat, menjelaskan tentang kadar atau ukuran porsi kepemilikan aset *mushārakah mutanāqiṣah* LKS yang berkurang atas pembayaran *shārik* nasabah harus jelas dan telah disepakati dalam akad. Kelima, biaya dari perolehan aset *mushārakah mutanāqiṣah* akan menajdi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban dari pembeli atau nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam penerapan akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada produk Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo, benar terdapat akad *ijārah* dalam produk pembiayaan. Ketentuan khusus point pertama telah tertulis didalam perjanjian kontrak bahwa terdapat akad *ijarah* (sewa menyewa) dan penjelasan bahwa nasabah akan menyewa aset rumah tersebut. Namun dalam kontrak perjanjian tidak menjelaskan bahwa akad *ijārah* atau sewa menyewa bisa dilakukan oleh pihak lain selain nasabah dan itu perlu ditambahkan dalam kontrak perjanjian.

Pada point kedua ketentuan khusus, bahwa benar nasabah yang menyewa aset rumah tersebut dan setiap bulannya akan membayar *ujrah*. Tetapi dalam penentuan nilai *ujrah* di BRI Syariah KC Sidoarjo sudah termasuk pokok nasabah dan *ujrah* bank. Seharusnya akad *ijārah* merupakan akad tersendiri dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah*, dan *ujrah* akan ditentukan sendiri tidak digabung dengan pokok nasabah. Perhitungan biaya sewa atau *ujrah* pada BRI Syariah KC Sidoarjo ada dibawah ini.

a. Biaya sewa atau *ujrah* : = -PMT([*margin*:12];jangka waktu;plafon)

: = -PMT([12.50% : 12];48;350.000.000)

: Rp 9.302.999,61/bulan

b. Harga jual : Biaya sewa x jangka waktu

: Rp 9.302.999,61 x 48 bulan

: Rp 446.543.981,38

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Point ketiga dalam ketentuan khusus, penerapannya berbeda dengan fatwa, karena keuntungan di BRI Syariah KC Sidoarjo diperoleh dari *margin*. Dalam *ujrah* telah terdapat perhitungan keuntungan dan langsung dibagi untuk *ujrah* bank dan pokok nasabah. Dan nisbah keuntungan di BRI Syariah KC Sidoarjo tidak mengikuti perubahan proporsi kepemilikan aset, sesuai dengan tabel dibawah nisbah bank dan nasabah tetap dari awal sampai akhir pembayaran.

Bulan	Biaya Sewa / *Ujrah*	PORSI KEPEMILIKAN		NISBAH	
		Bank	Nasabah	Bank	Nasabah
Bln 0	-	350	150	-	-
Bln 1	9.302.999,61	344,34	155,66	60,81%	39,19%
Bln 2	9.302.999,61	338,63	161,37	60,81%	39,19%
Bln 3	9.302.999,61	332,85	167,15	60,81%	39,19%
Bln 4	9.302.999,61	327,02	172,98	60,81%	39,19%
Bln 5	9.302.999,61	321,12	178,88	60,81%	39,19%
Bln 6	9.302.999,61	315,16	184,84	60,81%	39,19%
Bln 7	9.302.999,61	309,14	190,86	60,81%	39,19%
Bln 8	9.302.999,61	303,06	196,94	60,81%	39,19%
Bln 9	9.302.999,61	296,91	203,09	60,81%	39,19%
Bln 10	9.302.999,61	290,70	209,30	60,81%	39,19%
Bln 11	9.302.999,61	284,43	215,57	60,81%	39,19%
Bln 12	9.302.999,61	278,09	221,91	60,81%	39,19%
Bln 13	9.302.999,61	271,68	228,32	60,81%	39,19%
Bln 14	9.302.999,61	265,21	234,79	60,81%	39,19%
Bln 15	9.302.999,61	258,67	241,33	60,81%	39,19%
Bln 16	9.302.999,61	252,06	247,94	60,81%	39,19%
Bln 17	9.302.999,61	245,38	254,62	60,81%	39,19%
Bln 18	9.302.999,61	238,63	261,37	60,81%	39,19%
Bln 19	9.302.999,61	231,82	268,18	60,81%	39,19%
Bln 20	9.302.999,61	224,93	275,07	60,81%	39,19%
Bln 21	9.302.999,61	217,97	282,03	60,81%	39,19%
Bln 22	9.302.999,61	210,94	289,06	60,81%	39,19%
Bln 23	9.302.999,61	203,83	296,17	60,81%	39,19%
Bln 24	9.302.999,61	196,65	303,35	60,81%	39,19%
Bln 25	9.302.999,61	189,40	310,60	60,81%	39,19%

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bln 26	9.302.999,61	182,07	317,93	60,81%	39,19%
Bln 27	9.302.999,61	174,66	325,34	60,81%	39,19%
Bln 28	9.302.999,61	167,18	332,82	60,81%	39,19%
Bln 29	9.302.999,61	159,61	340,39	60,81%	39,19%
Bln 30	9.302.999,61	151,97	348,03	60,81%	39,19%
Bln 31	9.302.999,61	144,25	355,75	60,81%	39,19%
Bln 32	9.302.999,61	136,45	363,55	60,81%	39,19%
Bln 33	9.302.999,61	128,57	371,43	60,81%	39,19%
Bln 34	9.302.999,61	120,61	379,39	60,81%	39,19%
Bln 35	9.302.999,61	112,56	387,44	60,81%	39,19%
Bln 36	9.302.999,61	104,43	395,57	60,81%	39,19%
Bln 37	9.302.999,61	96,22	403,78	60,81%	39,19%
Bln 38	9.302.999,61	87,91	412,09	60,81%	39,19%
Bln 39	9.302.999,61	79,53	420,47	60,81%	39,19%
Bln 40	9.302.999,61	71,05	428,95	60,81%	39,19%
Bln 41	9.302.999,61	62,49	437,51	60,81%	39,19%
Bln 42	9.302.999,61	53,84	446,16	60,81%	39,19%
Bln 43	9.302.999,61	45,10	454,90	60,81%	39,19%
Bln 44	9.302.999,61	36,26	463,74	60,81%	39,19%
Bln 45	9.302.999,61	27,34	472,66	60,81%	39,19%
Bln 46	9.302.999,61	18,32	481,68	60,81%	39,19%
Bln 47	9.302.999,61	9,21	490,79	60,81%	39,19%
Bln 48	9.302.999,61	0	500	60,81%	39,19%

Tabel 4.1
Perhitungan Nisbah dan Porsi Kepemilikan

Selanjunya point keempat dalam ketentuan khusus, penerapan pada BRI Syariah KC Sidoarjo telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Kadar atau porsi kepemilikan aset LKS (*shārik*) dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah* akan berkurang akibat pembayaran oleh nasabah (*shārik*) dapat dilihat pada tabel diatas.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Point kelima dari ketentuan khusus, menjelaskan tentang biaya perolehan aset *shirkah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli atau nasabah. Pada praktiknya di BRI Syariah KC Sidoarjo telah sesuai, dan telah tertulis juga didalam kontrak perjanjian.

Ketentuan terakhir adalah penutup, yang menjelaskan bahwa bila terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku secara prinsip syariah. Bahkan dalam penerapannya di BRI Syariah telah mencantunkan klausul tentang jika terdapat perselisihan maka akan diselesaikan secara musyawarah, dan apabila dengan musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan dengan cara terakhir mendaftarkan ke kantor Pengadilan Agama.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pengumpulan data di BRI Syariah KC Sidoarjo, penulis telah mendapatkan jawaban rumusan masalah dari penelitian yang berjudul "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* Terhadap Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* Pada Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo", maka penulis menarik kesimpulan sebagai berkut:

1. Dalam praktik Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah*. Tahapan pengajuan Pembiayaan Griya Faedah untuk pembelian aset dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah* telah sesuai dengan prinsip syariah. Keuntungan yang diperoleh BRI Syariah KC Sidoarjo berasal dari *margin* atau *pricing* dan metode perhitungannya adalah *flat*, sama seperti penggunaan akad *murābaḥah*. Bank BRI Syariah KC Sidoarjo terdapat *review ujrah* pada periode tanggal 1 sampai dengan 5 Mei dan November, namun untuk penerapan adanya *review ujrah* hanya dilakukan saat kondisi sedang krisis.
2. Mengenai analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap akad *mushārakah mutanāqiṣah* pada Pembiayaan Griya Faedah. Dalam penerapan analisis hukum Islam akad *mushārakah* atau *shirkah*, *mushārakah mutanāqiṣah* dan *ijārah*. Penerapan akad *shirkah* dan *mushārakah mutanāqiṣah* telah sesuai dengan hukum Islam, namun

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penerapan akad *ijārah* masih belum sesuai. Dalam penerapan analisis Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap produk Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah KC Sidoarjo masih ada yang belum sesuai, seperti pada ketentuan khusus point pertama sampai ketiga yang menjelaskan tentang akad *ijārah*. Pada point pertama, dalam klausul perjanjian kontrak perlu ditambahkan isi bahwa pihak lain dapat menyewa aset. Point kedua, penentuan biaya sewa atau *ujrah* sudah termasuk pokok nasabah dan *ujrah* bank. Point ketiga, perolehan keuntungan didapat dari *margin* bukan dari *ujrah* dan *nisbah* keuntungan bagi hasil tidak mengikuti perubahan proporsi kepemilikan aset.

B. Saran

1. Bagi Bank BRI Syariah KC Sidoarjo yang merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menjunjung prinsip syariah dan berdasar pada Fatwa DSN MUI, diharapkan agar kedepannya dapat lebih berhati-hati dalam menentukan dan menempatkan akad yang akan digunakan dan tetap mengedepankan kesejahteraan bagi masyarakat.
2. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai rujukan dalam melakukan penelitian lagi khususnya yang berhubungan dengan pembiayaan pembelian aset dengan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah*. Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, penulis berharap kepada penelitian selanjutnya untuk memperoleh hasil yang sesuai dengan hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Abdillah, M. Taufiqurrosyidin. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Mushārakah Mutanāqiṣah Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya).* Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014.

Abdillah, Syekh Syamsuddin Abu. *Terjemah Fathul Qarib; Pengantar Fiqih Imam Syafi'i.* Surabaya: Mutiara Ilmu, 2010.

Adam, Panji. *Fikih Muamalah Maliyah; Konsep, Regulasi, dan Implementasi.* Bandung: PT Refika Aditama, 2017.

Allvia (Manager Marketing). *Wawancara Pra Penelitian.* Bank BRI Syariah KC Sidoarjo: 30 Agustus 2019.

_____, *Wawancara Penelitian.* Bank BRI Syariah KC Sidoarjo: 15 Oktober 2019.

Annisa (Financing Administration). *Wawancara Penelitian* Bank BRI Syariah KC Sidoarjo: 4 November 2019.

Arfan, Abbas. *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah.* Malang: UIN Maliki Press, 2017.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu; Jilid 5.* Jakarta: Gema Insani, 2011.

Bungin, M. Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi.* Jakarta: Kencana, 2013.

BRI Syariah, "Sejarah BRI Syariah", http://www.brisyariah.co.id, diakses pada tanggal 28 September 2019.

_____, "Visi dan Misi BRI Syariah", http://www.brisyariah.co.id, diakses pada tanggal 28 September 2019.

_____, "Produk BRI Syariah", http://www.brisyariah.co.id, diakses pada tanggal 28 September 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'anul Karim; Terjemahan dan Tajwid Berwarna Disertai Tafsir Ringkas Ibnu Kasir*. Bandung: Penerbit Jabal, 2009.

Djazuli. *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Kencana, 2006.

Ghazaly, Abdul Rahman dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.

Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif Teori ke Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2017.

Gunawan, Rudy. *Rencana Rumah Sehat*. Yogyakarta: Kanisius, 2009.

Hasanudin, Maulana dan Jaih Mubarok. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kencana, 2012.

_____. *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijārah dan Ju'ālah*. Bandung: Simbiosa Rekatama Media, 2018.

_____. *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Shirkah dan Mushārakah*. Bandung: Simbiosa Rekatama Media, 2019.

Jamhar, M. Bizrul. *Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan Pricing Pada Akad Mushārakah Mutanāqiṣah dalam KPRS di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya*. Skripsi—IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2012.

Julaihah, Siti. *Analisis Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan KPR Dengan Akad Mushārakah dan Ijārah Muntahiya Bi At-Tamlik di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya*. Skripsi—IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2011.

Kasiram, Moh. *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*. Malang: UIN Maliki Press, 2010.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, "DJPI Optimis Capai Target Penyaluran Bantuan Pembiayaan Perumahan Tahun 2019", dalam https://www.pu.go.id/berita/view/17373/djpi-optimis-capai-target-penyaluran-bantuan-pembiayaan-perumahan-tahun-2019, diakses pada tanggal 12 September 2019.

Khoriyah, Barirotul. *Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya*. Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019.

Lubis, Irsyad. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Medan: USU Press, 2010.

Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: UINSA Press, 2014.

Muchtar, Bustari. dkk. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Kencana, 2016.

Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok: Rajawali Pers, 2017.

Nawawi, Hadari dan Mimi Martini. *Penelitian Terapan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1996.

Nawawi, Ismail. *Fiqh Mu'amalah; Hukum Ekonomi, Bisnis dan Sosial*. Jakarta: Dwiputra Pustaka Jaya, 2010.

_____. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.

Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana, 2011.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK), "Snapshot Perbankan Syariah Indonesia Desember 2018", https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Snapshot-Perbankan-Syariah-Indonesia-Desember-2018.aspx, diakses pada tanggal 12 September 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

_____, "Snapshot Perbankan Syariah Indonesia Maret 2019", https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Snapshot-Perbankan-Syariah-Indonesia-Maret-2019.aspx, diakses pada tanggal 12 September 2019.

Parwitasari, Fika Diah. *Implementasi Murābaḥah Pada Produk iB Kepemilikan Rumah Dalam Meningkatkan Profitabilitas (Studi Kasus di PT Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Surabaya*. Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018.

Reza (Legal Officer). *Wawancara Penelitian*. Bank BRI Syariah KC Sidoarjo: 4 November 2019.

Roxa Yoganata (Manager Operasional). *Wawancara Pra Penelitian*. Bank BRI Syariah KC Sidoarjo: 29 Agustus 2019.

Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah; Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Saebani, Beni Ahmad. *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2018.

Sahrani, Sohari. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Septine (Account Officer). *Wawancara Penelitian*. Bank BRI Syariah KC Sidoarjo: 4 November 2019.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2014.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah; di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenada Group, 2019.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Pustaka Pelajar, 2002.

Sumarsono, Sony. *Metode Riset Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sunan Abu Daud. *Ensiklopedia Hadits – Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*. Hadist shahih No. 2936 versi Al-Alamiyah.

Sunan Ibnu Majah. *Ensiklopedia Hadits – Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*. Hadist shahih No. 2434 versi Al-Alamiyah.

Sunan Nasa'i. *Ensiklopedia Hadits – Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*. Hadist shahih No. 3797 versi Al-Alamiyah.

Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel. *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi*. Surabaya: t.p., 2017.

Suryanto, Bagong dan Sutinah. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Kencana, 2010.

Tafsir Quraish Shihab, "Surat Ṣad Ayat 24", https://tafsirq.com/38-sad/ayat-24tafsir-quraish-shihab, diakses pada tanggal 7 Oktober 2019.

_____, "Surat Al-Qaṣaṣ Ayat 26", https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-26tafsir-quraish-shihab, diakses pada tanggal 7 Oktober 2019.

_____, "Surat Al-Qaṣaṣ Ayat 27", https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-27tafsir-quraish-shihab, diakses pada tanggal 7 Oktober 2019.

Usman, Husaini dan Purnomo. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara, 2017.

Widi, Restu Kartiko. *Asas Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam; Fiqh Muamalah.* Surabaya: UINSA Press, 2014.

Wangsawidjaja, A. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wirdyaningsih, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2013.

Dokumen Daftar Angsuran Griya Faedah.

Dokumen Produk KPR Faedah BRI Syariah.

Dokumen Sosialisasi Ketentuan Pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* BRIS IB.

Dokumen Struktur Oranisasi BRI Syariah KC Sidoarjo.

Laporan Praktikum Perbankan Syariah di BRI Syariah KC Sidoarjo.

Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Mushārakah*.

Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah*.

Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*.

Fatwa DSN MUI No. 56/DSN-MUI/V/2007 Tentang Ketentuan *Review Ujrah* Pada Lembaga Keuangan Syariah.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id