PERJANJIAN PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DENGAN AKAD *MURABAHAH* DAN *MUSYARAKAH* PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK. CABANG JAMBI

Syarifa Mahila[1]

Abstract

Type consumer financing PT.BMI Tbk. Branch Jambi one form of mortgage financing Muamalat iB is a product that will help people to have a home (ready stock / ex), apartments, shops, shophouse, kiosks take-over or transfer of mortgages from banks other. Based on Islamic principles with two choices murabahah (sale and purchase) or mutanaqishah Musharaka (partnership leases).

Musharaka contract Mutanaqisah emphasis on the use of sale and purchase agreement with shirkah and reduction of one part (portion) shirkah with rental. Cooperation is done in terms of equity ownership or funding and cooperation. While the lease is the compensation given one party to another.

Residential Financing Murabahah Syariah, Bank to buy first home customers want from the developer or the home seller. After that the house will be handed over to the customer with a purchase contract, then the customer will pay monthly installments in accordance with the agreed notional principal contract early.

Implementation of the agreement on Murabahah PHS and PHS with a Musharaka contract Mutanaqisah (MMQ) using umbrella sharia law and legislation in the form of legislation or in the form of Bank Indonesia Regulation. Rights and obligations of each party are clearly stated in the agreement that has been agreed upon by both parties.

Keywords : Financing, Contract Murabahah, Musharaka contract Mutanaqisah.

A. PENDAHULUAN

Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan utama dan menjadi sumber utama pendapatan bagi bank termasuk bank syariah. Bentuk pembiayaan perbankan berdasarkan prinsip syariah antara lain adalah berdasarkan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (*murabahah*), pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari sementara pembayarannya dilakukan di muka (*salam*), pembelian barang yang dilakukan dengan kontrak penjualan yang disepakati (*istishna'*), pemindahan hak guna atas barang dan jasa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ijarah*), kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama menyediakan modal 100% sedangkan pihak lain menjadi pengelola (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), jaminan yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*kafalah*), pengalihan hutang (*hawalah*), dan pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih dan diminta kembali (*qardh*).

Salah satu Bank Syariah yang menyediakan KPR adalah PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Yang selanjutnya disingkat PT.BMI.Tbk. dengan produk Pembiayaan Hunian Syariah yang selanjutnya disingkat PHS. Berdasarkan akad pembiayaan yang digunakan dalam syariah, Bank Syariah menerapkan berbagai jenis akad pembiayaan yang dapat dipilih oleh masyarakat sesuai dengan kemampuan mereka. Akad yang digunakan oleh PT.BMI,Tbk antara lain akad Murabahah (Jual-Beli) dan akad Musyarakah mutanaqisah (Kerjasama Sewa).

PT. BMI,Tbk. Cabang Jambi memberikan produk Pembiayaan Hunian Syariah dalam bentuk pembayaran secara kredit atau angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur, dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan. Masyarakat Jambi ternyata juga berminat dan membutuhkan produk ini. Hal ini terbukti dengan cukup banyak nasabah yang mengajukan PHS di PT.BMI.Tbk.Cabang Jambi. Berdasarkan uraian diatas maka penulis mencoba untuk meneliti dan menganalisa bagaimana pelaksanaan perjanjian PHS di PT.BMI.Tbk.Cabang Jambi dengan judul **" Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah* Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jambi ".**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas dan tidak menjadi kerancuan dalam penulisan, maka penulis membatasi permasalahan dengan rumusan:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah pada PT.BMI,Tbk.Cabang Jambi.
2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah pada

[1] Dosen Fakultas Hukum Universitas Batanghari

PT.BMI,Tbk.Cabang Jambi dan bagaimana upaya untuk mengatasinya.

C. PEMBAHASAN

1. Pembiayaan Bank Syariah

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak . Pembiayaan merupakan kegiatan Bank Syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi Bank Syariah, nasabah, dan pemerintah.

Pembiayaan memberikan hasil yang besar diantara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh Bank Syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, Bank Syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam, sehingga kerugiandapat dihindari (Ismail, 2011: 105).

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut (Muhammad Syafi'I Antonio, 2001:160-161).

a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi; dan
b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Pembiayaan terhadap hunian atau KPR syariah ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan: (Muhammad syafi'I Antonio, 2001:168)

a. *Al-bai' bi tsaman ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran;
b. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa-beli;
c. *Al-musyarakah muntanaqhishah* atau *decreasing participation*, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya;
d. *Ar-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Pembiayaan konsumsi tersebut diatas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Pembiayaan dalam perbankan syariah mencakup beberapa macam sebagai berikut: (Muhammad Syafi'I Antonio, 2001: 171-174) :

a. *Al-murabahah*, yaitu adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati bersama.
b. *Bai' as-salam (in front payment sale)*, yaitu pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayarannya dimuka.
c. *Bai' al-istishna*, yaitu kontrak perjualan antara pembeli dan pembuat barang, dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang kemudian berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya pada pembeli akhir.
d. *Al-mudharabah*, yaitu *akad* kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul mal*) menyediakan dana seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya (*mudharib*) menjadi pengelola. Keuntungan atas usaha bersama tersebut dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian bukan akibat kelalaian *mudharib* akan ditanggung pemilik modal (*shahibul mal*).
e. *Musyarakah*, yaitu *akad* kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu diaman masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*prestise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
f. *Musyarakah mutanaqishah*, yaitu *akad* kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan secara bertahap salah satu pihak (bank) menurunkan jumlah partisipasinya.
g. *Ijarah*, bank syariah yang mengoperasikan *ijarah* dapat melakukan *leasing*, baik *operasional lease* maupan *financial lease*. Akan tetapi pada umumnya, bank-bank syariah lebih banyak

melaksanakan *financial lease with purchase option* atau *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu *akad* sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak bank kepada nsabah dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pembiayaan Syariah berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dalam perbankan syariah, jika seseorang ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya rumah, suka atau tidak suka ia harus melakukan jual-beli dengan bank syariah. Disini bank syariah berlaku sebagai penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli, jika bank memberikan pinjaman (dalam pengertian bank konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang itu, bank tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman itu, hal ini didasarkan hadits Nabi Saw yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, dan para ulama sepakat bahwa riba itu haram, sehingga dalam perbankan syariah pinjaman tidak disebut kredit tetapi pembiayaan (*financing*). Sehinga harus dilakukan jual beli, dimana bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual, dan keuntungan dari jual beli yang diperbolehkan dalam Islam.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan Musyarakah.
b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik
c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, salam, dan istishna'
d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh ; dan
e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Bunga uang dalam *fiqih* dikategorikan sebagai *ribā* yang dilarang oleh syariah. Alasan mendasar inilah yang melatar belakangi lahirnya lembaga keuangan bebas bunga salah satunya PT.BMI,Tbk. Lembaga ini melaksanakan kegiatan usaha yang berlandaskan dengan prinsip-prinsip syariah, yang memiliki peran sebagai penghimpunan dana (*funding*) dan penyaluran dana (*lending*). Salah satu Produk (*lending*) yang berbentuk pembiayaan yang ada pada PT.BMI,Tbk. terbagi kepada pembiayaan konsumer (konsumtif) dan pembiayaan untuk usaha (produktif). Dalam pelaksanaannya pada Bank Muamalat ini akad-akad yang digunakan tidak jauh berbeda dengan bank-bank umum syariah lainnya seperti akad *murābahah, ijārah, mudhārobah*, *qārdh*, *rahn*, *istisna*, *wakālah dll* .

Jenis pembiayaan konsumtif di PT.BMI,Tbk.Cabang Jambi salah satunya berupa KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah (*ready stock*/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).

Pembiayaan hunian ini diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawandan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.Pembiayaan hunian ini memiliki beberapa fitur unggulan antara lain pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun, uang muka ringan minimal 10% dari harga perolehan yang diakui Bank, adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan, plafond hingga Rp 25 Milyar, pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda, dapat digunakan untuk pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas serta take over kpr/pembiayaan sejenis bank lain, dan nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90 % dari nilai harga perolehan yang diakui bank.

Dalam pembiayaan hunian tersebut Bank Muamalat memberikan dua pilihan yaitu dengan sistem jual beli mengg unakan akad Murabahah (Jual Beli) dan sistem bagi hasil menggunakan akad Musyarakah mutanaqisah (KerjasamaSewa).

2. Pengertian Perikatan (Akad)

Dalam Al-Qur'an ada 2 (dua) istilah yang berhubungan dengan perjanjian yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat.

Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali yang mengikat salah satunya pada yang lain hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu (Ghufron A.Mas'adi, 2002: 72). Kata akad (*al-'aqdu*) terdapat dalam QS. Al-Maidah (5):1, bahwa *manusia diminta untuk memenuhi akadnya*. Menurut Fathurrahman Djamil, istilah *al-'aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah *verbintenis* dalam KUH Perdata. Sedangkan istilah *al-'ahdu* dapat dipersamakan dengan istilah perjanjian *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan suatu yang tidak berkaitan dengan orang lain (Fathurrahman Djamil dalam Mariam Darus Badrulzaman, 2001: 247-248). Istilah ini terdapat dalam QS. Ali Imran (3) : 76, yaitu "sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai Orang-orang bertakwa (Gemala Dewi, 2005:3). Para ahli Hukum Islam (*jumhur ulama*) memberikan definisi akad sebagai pertalian antara *Ijab* dan *Kabul* yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya.

3. Perjanjian Pembiayaan.

Pemberian fasilitas kredit/ pembiayaan bagi Bank merupakan sumber pendapatan dalam bentuk bunga (Bank Konvensional) dan dalam bentuk *mark up*/ bagi hasil dan jual beli (Bank Syariah). Perjanjian pembiayaan sudah dianggap sah sejak dilakukan akad persetujuan antara kedua pihak baik secara tertulis maupun secara lisan. Perjanjian dianggap sah, jika telah memenuhi ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang telah ditetapkan. Menurut KUH Perata Pasal 1320 disebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Adanya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian bukan karena adanya suatu paksaan, penipuan/ kekhilafan dalam mengadakan perjanjian.
b. Cakap menurut hukum, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian (baik perorang maupun badan usaha) mempunyai kecakapan untuk melakukan suatu tindakan hukum.
c. Adanya suatu obyek tertentu dan jelas, artinya bahwa perjanjian yang dibuat tersebut harus secara jelas memperjanjikan suatu hal tertentu. Misalnya dalam suatu perjanjian pembiayaan, maka yang menjadi obyek perjanjian adalah proyek/ usaha yang dibiayai.
d. Suatu sebab yang halal, yaitu apa yang diperjanjikan tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak melanggar kesusilaan.

Ketentuan mengenai perjanjian pembiayaan terkandung dalam Al-Qur'an dalam surah Al-Baqarah ayat 282 yang artinya "*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalat tidak secara* tunai *untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menulisnya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menulisnya sebagaimana Allah telah mengajarkan, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakan (apa yang ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya, jika orang yang berhutang itu lemah akalnya/ lemah (keadaannya)/ dia sendiri tidak mampu mengimlakan, maka hendaklah walinya mengimlakan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan 2 orang saksi dari 2 orang lelaki diantaramu".*

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan mengunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.

Pembiyaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan

pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema murabahah).

Landasan Hukum Islam tentang *Murabahah*

1) QS. Al-Nisa' (4): 29, "*Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu…."*
2) HR. Ibnu Majah dari Shuhaib
   "Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual."

Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit (pembayaran tangguh). Dalam akad Murabahah, diperkenankan harga berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda. Misalnya, harga tunai, harga tangguh dengan periode 1 tahun atau 2 tahun berbeda. Namun penjual dan pembeli harus memilih harga mana yang disepakati dalam akad tersebut dan begitu disepakati maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan dan harga ini tidak dapat berubah. Apakah pembeli melunasi lebih cepat dari jangka waktu yang ditentukan atau pembeli menunda pembayarannya, harga tidak boleh berubah (Nurhayati, 2011:169). Salah satu Fatwa Dewan Syariah Nasional yang terkait dengan transaksi Murabahah adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Pasal 20 merumuskan defenisi " *Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al- mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur."*

Sistem pembayaran diatur dalam Pasal 124 sebagai berikut :

(1) Sistem pembayaran dalam akad murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati.
(2) Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan.
(3) Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atas dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban.

Ketentuan mengenai *Murabahah* sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* yaitu sebagai berikut:

1) Bank dan nasabah harus melakukan *akad murabahah* yang bebas riba.
2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan *akad* tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, *akad* jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan usaha terkadang memerlukan dana dari pihak lain, antara lain melalui pembiayaan *musyarakah* yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, masing-

masing pihak memberikan kontrbusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Jadi secara istilah musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi Lubis, 1994 : 74)

Dewan Syariah Nasional MUI dan PSAK No. 106 mendefinisikan Musyarakah sebagai *akad kerja* sama *antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana*. Salah satu Fatwa Dewan Syariah Nasional yang terkait dengan pembiayaan Musyarakah adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

Untuk Musyarakah Mutanaqisah dasar hukumnya adalah Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dengan ketentuan sebagai berikut:

1) Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Ba'i (jual beli).
2) Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tntang Pembiayaan Musyarakah, yang memiliki hak dan kewajibannya antara lain:
   (1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
   (2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
   (3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

Ketentuan khusus akad Musyarakah Mutanaqisah antara lain :

1) Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarahkan kepada syarik atau pihak lain.
2) Apabila aset Musyarakah Mutanaqisah menjadi obyek ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujrah yang disepakati.
3) Keuntungan yang diperoleh dai ujrah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4) Kadar ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah Syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.

Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah berprinsip atas kerja sama bagi hasil. Bank dan nasabah sama-sama membeli rumah dengan porsi masing-masing. Kemudian rumah itu disewakan, hasil sewanya dibagi-hasilkan kepada nasabah dan Bank. Nasabah yang berniat menempati rumah itu sekaligus juga menjadi penyewa, sebab nasabah ingin memiiki rumah tersebut, maka porsi kepemilikan bank dibeli secara bertahap.

4. Pelaksanaan perjanjian pembiayaan hunian syariah pada PT.BMI,Tbk.Cabang Jambi.

Bank Muamalat Indonesia memberikan sistem pemilikan rumah alternatif bagi masyarakat di Indonesia, dengan menerbitkan produk KPR yang sesuai dengan prinsip syariah yang tidak diskriminatif dan memberatkan nasabah, yang diberi nama Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), dengan pilihan akad Murabahah (jual beli dengan tambahan margin) dan Musyarakah Mutanaqisah (kerjasama sewa).

Murabahah merupakan pembiayaan untuk pembelian barang dengan spesifikasi tertentu yang menggunakan akad jual beli. Bank akan membeli barang yang dibutuhkan nasabah dan menjualnya dengan marjin keuntungan yang telah ditetapkan sebelum transaksi. Sedang pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur sesuai jangka waktu yang disepakati. Jangka waktu maksimal untuk pembiayaan *murabahah* adalah 5 tahun. Untuk akad *murabahah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank.

Akad Musyarakah Mutanaqisah menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan syirkah dan pengurangan salah satu bagian (porsi) syirkah dengan sewa. Akad Musyarakah Mutanaqisah tergolong paling baru diantara akad yang lain yang juga digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah pada perbankan syariah di Indonesia. Produk ini didukung dengan lahirnya UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah) yang kemudian diikuti dengan diterbitkannya beberapa

Peraturan Bank Indonesia sebagai peraturan khusus. Lebih khusus lagi Dewan Syariah Nasional MUI mengeluarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Sebagai produk perbankan dan produk yang berlandaskan hukum syariah, Musyarakah Mutanaqisah memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi.

Pada 27 November 2012 , Bank Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) nomor 14/ 33/DPbS kepada seluruh Bank Syariah (BUS & UUS) yang salah satunya mengatur tentang ketentuan-ketentuan pelaksanaan KPR iB pada Bank Syariah. Dalam SE tersebut dinyatakan tentang pokok-pokok ketentuan operasionalisasi KPR iB diantaranya :

1) Pengaturan pembiayaan KPR iB hanya diberlakukan untuk pembiayaan KPR iB untuk rumah/bangunan tipe 70 ke atas dan tidak termasuk KPR iB dalam rangka pelaksanaan program perumahan yang ditetapkan pemerintah.
2) Pembiayaan KPR iB dengan akad Murabahah atau Istishna dikenakan ketentuan batasan Financing to Value (FTV) paling tinggi 70% artinya jumlah pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank syariah paling banyak sebesar 70% dari nilai agunan yang diserahkan nasabah. Agunan dalam hal ini adalah rumah/ bangunan yang dibiayai bank.
3) Pembiayaan KPR iB dengan skim Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dipersyaratkan adanya batasan penyertaan (sharing) kepemilikan rumah/bangunan pada saat awal oleh bank syariah ditetapkan paling tinggi 80% dari nilai rumah/bangunan, atau dengan kata lain nasabah diharuskan melakukan penyertaan (sharing) kepemilikan awal paling rendah 20% nilai rumah/bangunan.
4) Pembiayaan KPR iB dengan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dipersyaratkan adanya uang jaminan (deposit) yang harus diserahkan oleh nasabah kepada bank syariah paling rendah 20% dari nilai rumah/bangunan. Uang jaminan tersebut nantinya akan diperhitungkan sebagai pembayaran atas pembelian rumah/bangunan pada saat akad IMBT jatuh tempo dalam hal nasabah mengambil opsi untuk membeli rumah/bangunan yang menjadi obyek IMBT.
5) Dalam hal nasabah tidak mengambil opsi untuk membeli rumah/bangunan yang menjadi obyek IMBT, maka uang jaminan tersebut akan dikembalikan kepada nasabah.
6) BUS atau UUS yang telah memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai penyaluran KPR iB wajib menyesuaikan kebijakan dan prosedur KPR iB dengan SE ini dengan serta menyampaikannya kepada Bank Indonesia paling lambat pada tanggal 31 Maret 2013.
7) Surat Edaran ini mulai berlaku sejak tanggal 27 November 2012, sedangkan ketentuan FTV, penyertaan (sharing), dan uang jaminan (deposit) untuk KPR iB serta uang muka (down payment) untuk KKB iB mulai berlaku pada tanggal 1 April 2013.

SE ini secara hukum positif justru semakin melegitimasi penerapan MMQ pada KPR iB yang sebelumnya hanya didasarkan pada Fatwa DSN NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (ready *stock*/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi.

Persyaratan mengajukan pembiayaan iB PHS Renovasi atau Take Over Pembiayaan Renovasi dari Bank lain yang harus dilengkapi oleh nasabah adalah sebagai berikut :

1) Asli formulir Aplikasi (diisi lengkap dan benar)
2) Fotocopy KTP calon nasabah dan suami/isteri.
3) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
4) Pas Foto Suami dan Isteri (4x6).
5) Fotocopy Surat Nikah.
6) Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (RK) Pribadi (3 bulan terakhir)
7) Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai/Karyawan (bagi PNS/swasta)
8) Asli Slip Gaji terakhir / Surat Keterangan penghasilan (khusus PNS)
9) Mengisi Form Surat Kuasa Pemotongan Gaji/Pensiun (bagi PNS/swasta)
10) Mengisi Form Surat Rekomendasi Perusahaan / Pernyataan Penanggung (bagi PNS/swasta)
11) Fotocopy ijin-ijin praktek profesi (bagi pekerja profesi/wiraswasta)
12) Focopy akte pendirian perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha : TDP & SIUP (bagi pekerja profesi/wiraswasta)

13) Laporan Keuangan Perusahaan (neraca dan L/R) Bukti/catatan transaksi bisnis dan/atau fotocopy. (bagi pekerja profesi/wiraswasta)
14) Fotocopy NPWP Pribadi /SPT Pribadi.
15) Fotocopy sertifikat tanah obyek agunan
16) IMB/IPMB/Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan/ Surat Ijin.
17) PBB tahun terakhir.

Sumber data: PT Bank Muamalat Indonesia. Kantor Cabang Pembantu-Jelutung Jambi. 2014.

Persyaratan diatas diberlakukan baik untuk Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) akad Murabahah maupun PHS akad Musyarakah . Untuk pengajuan pembiayaan Renovasi Properti (Rumah/Ruko), wajib menyerahkan Rincian Anggaran Biaya (RAB) sebesar Plafon yang diajukan. Untuk pengajuan Take Over Kredit dari Bank Konvensional wajib menyerahkan peragaan sisa hutang dari bank yang akan di Take Over/dilunasi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Darmawan selaku Branch Manager PT.BMI.Tbk.Cabang Jambi, bahwa perbedaan Perjanjian Pembiayaan dengan akad Murabahah dengan akad Musyarakah antara lain dalam hal jangka waktu peminjaman. Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad Murabahah memiliki angsuran tetap dengan jangka waktu tertentu maximal 5 tahun. Dalam pembiayaan dengan akad Murabahah ini, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan dari developer atau penjual rumah. Setelah itu rumah akan diserahkan pada nasabah dengan akad jual beli, kemudian nasabah akan membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan nominal yang telah disepakati di awal akad. Akad Murabahah bisa digunakan untuk pembelian rumah yang sudah jadi maupun indent, kelebihan akad ini adalah angsuran pembiayaan yang fix (tetap sampai lunas).

Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat adalah 20% dari harga rumah menjadi tanggung jawab uang muka bagi nasabah dan sisanya 80% menjadi tanggung jawab bank. Jangka waktu pembiayaan yang diberikan adalah 60 bulan, 84 bulan, 120 bulan dan 180 bulan. Nilai sewa dapat direvisi sesuai dengan ALCO (Asset and Liabilities Committee) Muamalat, sehingga jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap tahun akan berbeda. Namun biasanya besar jumlah angsuran dari tahun ke tahun akan menurun.(Sumber : Brosur Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat).

Jangka waktu lebih panjang yaitu maksimal 15 tahun dengan akad sewa/ijarah. Akad ini hanya bisa digunakan untuk pembiayaan terhadap pembelian rumah yang sudah jadi. maksudnya adalah pembiayaan akan dicairkan ketika rumah sudah jadi/ 100% siap ditempati.

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaan akad pembiayaan KPR menggunakan dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ijarah,* yang diwujudkan dalam dua surat perjanjian yaitu akad pembiayaan Musyarakah dan akad *ijarah*. Prosedur yang ditawarkan kepada nasabah dengan menggunakan akad *musyarakah wal al-ijarah* adalah sebagai berikut: Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan KPR kepada Bank Muamalat Indonesia dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan KPR.

Akad *Musyarakah* mempunyai produk turunan yang dalam konteks perbankan syariah disebut dengan *Musyarakah Muntanaqishah* yang didalamnya terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*Ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *Musyarakah Muntanaqishah* merupakan merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

Dalam *Musyarakah Mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang. Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *Musyarakah Muntanaqishah*, pada saat ini dapat disandarkan pada akad *Musyarakah* (kemitraan) dan *Ijarah* (sewa).

Secara rinci dapat dijelaskan bahwa dalam akad Musyarakah ini, persentase kepemilikan rumah akan dibagi menjadi dua, antara nasabah dan bank. Misalnya nasabah membayar uang muka sebesar 20% dari harga rumah dan bank membayar 80% dari harga rumah. Berarti posisi kepemilikan rumah adalah 20% milik nasabah dan 80% milik bank. Setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran atau sewa kepada bank hingga jumlah angsuran tersebut sama dengan jumlah pinjaman yang telah disepakati. Dengan membayar setiap bulan pada bank maka jumlah persentase kepemilikan rumahpun akan

bertambah bagi pihak nasabah dan persentase kepemilikan bagi pihak bank akan berkurang. Begitu seterusnya hingga di akhir masa jatuh tempo pinjaman persentase kepemilikan bagi nasabah adalah 100% dan bank adalah 0%. Dengan begitu maka rumah telah sah menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Dengan demikian dapat dilihat perbedaan antara perjanjian pembiayaan akad murabahah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah pada BMI bahwa besarnya angsuran hunian syariah dengan akad Murabahah lebih besar dibandingkan dengan angsuran hunian syariah dengan akad Musyarakah. Hal ini dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun akan mengalami kenaikan. Sehingga Bank telah memperkirakan harga jual rumah beberapa tahun ke depan.

Pada akad Murabahah harga rumah dinilai secara general, yaitu harga rumah dinilai dari awal pembuatan. Mulai dari harga bahan bangunan, tukang, dan lain-lain. Penerapan angsuran secara fixed atau tetap juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan akad Murabahah lebih mahal dibandingkan akad Musyarakah. Bank telah membuat ekspektasi harga untuk besarnya angsuran. Faktor inilah yang mengakibatkan besarnya angsuran dengan akad Murabahah lebih besar dibandingkan Musyarakah.

Berbeda dengan akad Musyarakah yang angsurannya lebih murah. Hal ini dikarenakan harga rumah yang digunakan adalah harga pada tahun nasabah mengambil cicilan. Dan nasabah hanya membayar sewanya setiap tahun sesuai dengan yang telah ditetapkan. Akad Murabahah dengan jangka waktu yang pendek yaitu kurang dari lima tahun. Sedangkan akad Musyarakah dengan jangka waktu panjang yaitu lebih dari lima tahun.

Berdasarkan data yang didapat dari hasil wawancara dengan AM Financing BMI Tbk.cabang Jambi, Dwi Sutrisno, bahwa Jumlah PHS Murabahah untuk tahun 2013 dana yang dikucurkan oleh BMI Tbk.Cabang Jambi, lebih kurang 10 (sepuluh) Milyar Rupiah dengan harga maksimal 200 (dua ratus) juta rupiah untuk masing-masing hunian yang diambil nasabah. Sedangkan untuk tahun 2014 dari bulan Januari sampai Agustus 2014, dana yang dikucurkan berjumlah lebih kurang 5 (lima) Milyar Rupiah dengan harga yang sama untuk masing-masing rumah maksimal 200 (dua ratus) juta rupiah.

PHS akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yang dikucurkan oleh BMI Tbk.cabang Jambi untuk tahun 2013 berjumlah lebih kurang 25 (dua puluh lima) Milyar Rupiah dengan harga rumah antara 20 (dua ratus) sampai 250 (dua ratus lima puluh) juta rupiah. Untuk tahun 2014 dari bulan Januari sampai dengan Agustus 2014 lebih kurang 15 (lima belas) Milyar Rupiah.

Jika dilihat perbandingan jumlah dana yang dikucurkan berarti lebih banyak nasabah yang memilih PHS dengan akad Musyarakah Mutanaqisah. Hal ini dikarenakan jangka waktu angsuran lebih lama.Dengan akad Musyarakah yang angsurannya lebih murah. Hal ini dikarenakan harga rumah yang digunakan adalah harga pada tahun nasabah mengambil cicilan. Dan nasabah hanya membayar sewanya setiap tahun sesuai dengan yang telah ditetapkan.

5. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan hunian syariah pada PT.BMI,Tbk.Cabang Jambi dan Upaya Penanggulangannya.

Dalam pelaksanaan perjanjian hunian syariah juga terdapat kendala. Dari hasil wawancara penulis dengan Dwi Sutrisno (A.M.Financing PT.BMI.Tbk Cabang Jambi) terdapat beberapa kendala yang ditemui sebagai berikut:

1) Kadang nasabah tidak lengkap memberikan data, sehingga mempengaruhi waktu untuk memperoses akad. Sementara kelengkapan sangat menentukan untuk pelaksanaan akad. Untuk melengkapi data nasabah butuh waktu lagi, sehingga pelaksanaan akad menjadi tertunda.
2) Dalam proses internal bank sendiri juga dapat mempengaruhi kelancaran proses pelaksanaan akad pembiayaan hunian syariah ini. Kadang antara marketing dengan bagian akad kurang koordinasi sehingga proses akad menjadi lambat.
3) Proses akad antara bank , nasabah dan notaris dalam pengikatan agunan juga mempengaruhi dalam proses akad, terutama dalam proses Surat Hak Milik (SHM) dari agunan yang masih harus berhubungan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses SHM ini membutuhkan waktu juga karena ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, seperti pengukuran, pengumuman,dll.

Untuk mengatasi beberapa kendala yang dihadapi diatas pihak PT. BMI Tbk.Cabang Jambi melakukan beberapa upaya sebagai berikut:

1) AM.Financing semaksimal mungkin memberikan penjelasan secara rinci tentang

data-data yang wajib dilengkapi oleh nasabah yang mengambil PHS. Dengan demikian nasabahtidak perlu bolak balik untuk melengkapi data sehingga proses akad PHS menjadi tepat waktu.

2) AM.Financing membentuk team work yang solid dan selalu berkoordinasi antara satu dengan lainnya sehingga pelaksanaan akad PHF tepat waktu.
3) Melakukan kerjasama dengan notaris dan BPN, agar proses penetapan agunan tidak terlalu lama.

KESIMPULAN

Dari pembahasan diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1) Pelaksanaan perjanjian PHS akad Murabahah dan PHS dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) menggunakan payung hukum secara syariah dan juga peraturan perundang-undangan baik dalam bentu Undang-undang maupun dalam bentuk Peraturan Bank Indonesia. Hak dan kewajiban masing-masing pihak dituangkan secara jelas dalam surat perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak.
2) Dalam pelaksanaan perjanjian PHS akad Murabahah dan akad MMQ pada BMI Tbk Cabang jambi terdapat beberapa kendala, yaitu kurang lengkapnya bahan / data nasabah, kurangnya koordinasi secara internal BMI, dan lambatnya proses SHM untuk agunan.
3) Upaya yang dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut yaitu dengan mengingatkan dan memberi petunjuk secara rinci kepada nasabah tentang data-data yang dibutuhkan. Melakukan koordinasi dengan baik antara petugas dalam team work yang membantu kerja AM Financing. Melakukan kerjasama dengan pihak notaris dan BPM.

DAFTAR PUSTAKA

Antonio, M.Syafi,i, 2003, Bank Syariah Dari Teori ke Praktek. Jakarta: PT. Rajawali Press.

Adiwarman Karim, 2004, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Edisi Dua*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,

Ascarya,2007, *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta:PT.Raja GrafindoPersada.

Gemala Dewi. 2004. *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia.* Jakarta: Kencana Media Group

Ghufron A.Mas'adi. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Cet.1. Jakarta: PT Raja Grasindo Persada

Ismail, Drs. MBA, Ak, 2011. *Perbankan Syariah* . Jakarta: Kencana.

J. Satrio, 1992, ***Hukum Perjanjian***, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Kasmir, 2002, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya* . Jakarta: PT Raja GrapindoPersada.

Kuncoro, Mudrajad, 2005. *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi* . Yogyakarta:UPP AMP YKPN.

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986

Mariam,D.B., Sutan Remy .S., Heru.S., Faturrahman Dj., dan Taryana Soenand. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*., Ed. Pertama., Citra Aditya Bakti., Bandung.

Nurhayati, Sri dan Wasilah, 2011.*Akuntansi Syariah di Indonesia* Jakarta:Salemba Empat.

Ronny Hanitijo, ***Makalah Pelatikan Metodologi Ilmu Sosial,*** UNDIP, 1999/ 2000

Soerjono Soekanto, 1986, ***Pengantar Penelitian Hukum***, Jakarta, UI-Press.

Winarno Surachmad, 1990, ***Pengantar Penelitian Ilmu***, Bandung, Tarsito.

---------- Al-Quran dan Al-Hadits;

---------- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

---------- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

---------- Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang *Akad* Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah;

---------- Peraturan Bank Indonesia Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. PBI No.10/17/PBI/2008/LN Tahun 2008 No.137 DPbs.TLN No.4897.

---------- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*;

---------- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Fatwa tentang Musyarakah Mutanaqisah.Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008.

---------- Fatwa Dewan Syariah Nasionalajelis Ulama Indonesia tentang Pembiyaan Ijarah.Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000.

PT. Bank Muamalat Tbk, 2009. Pembiayaan Hunian Syariah. <http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa_kprs>