

PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH iB MASLAHAH
(Studi Kasus pada BJBS KCP Rancaekek)

Ani Parida Mubarokah

Alumni Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung

ABSTRAK

Perkembangan industri keuangan syariah yang pesat menimbulkan berbagai inovasi produk, inovasi produk tersebut agar memiliki kekuatan hukum dituangkan dalam bentuk fatwa DSN-MUI, salah satu produk yang mengalami perkembangan yang signifikan adalah produk akad *murabahah*, yang mana fatwa DSN-MUI yang telah diterbitkan yang berkaitan dengan *murabahah* sebanyak 10 (sepuluh) fatwa. Penelitian ini menggunakan analisis normatif terhadap penerapan fatwa DSN-MUI pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJBS KCP Rancaekek. Hasil dari penelitian ini adalah: pertama, produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJBS KCP Rancaekek bernama iB Masalah dengan menggunakan akad *murabahah*. Kedua, secara umum penerapan kesepuluh fatwa pada produk *murabahah* telah memenuhi ketentuan, namun hanya beberapa yang kurang memenuhi. Ketiga, penyelesaian sengketa yang dilakukan ketika terjadi sengketa antara nasabah dengan BJBS diselesaikan melalui Pengadilan Agama sesuai putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor: 93/PUU-X/2012. tertanggal 29 Agustus 2013.

KATA KUNCI

Murabahah, iB Masalah, Fatwa DSN-MUI

PENDAHULUAN

Bank memiliki peranan strategis untuk menjunjung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya. Berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998,¹ bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Perkembangan perbankan meningkat seiring disetujuinya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menyebutkan mengatur landasan hukum serta jenis usaha yang dapat diimplementasikan oleh perbankan syariah di Indonesia. Setelah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pemerintah kembali memberlakukan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagai landasan hukum yang memberikan kontribusi positif terhadap perkembangan perbankan syariah. Dengan dukungan pemerintah melalui regulasi tersebut pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia sangat menggembirakan baik yang dikembangkan dengan pembentukan Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Perkembangan perbankan Syariah dilihat dari jumlah kantor perbankan syariah yang terdiri dari 12 Bank Umum Syariah (BUS), 22 Unit Usaha Syariah (UUS) dan 162 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Jumlah karyawan BUS sebanyak 38.307, jumlah karyawan UUS sebanyak 4.414 dan jumlah karyawan BPRS sebanyak 4.808.² Dilihat dari akad pembiayaan, komposisi penyaluran pembiayaan masih didominasi oleh akad *murabahah* sebesar 57,76% disusul dengan akad musyarakah sebesar 26.50% dan mudharabah sebesar 7.31%.

Terlihat pada data di atas bahwa akad *murabahah* dalam pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan syariah lebih dominan, dan pembiayaan tersebut lebih bersifat konsumtif serta rendahnya nilai resiko yang dialami oleh perbankan syariah terhadap pembiayaan tersebut.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dapat dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Di sinilah bank muncul menjembatani ke-

¹ Undang-Undang No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan

² Statistik Perbankan Syariah, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2015), hlm. 1-5.

pentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit kepemilikan rumah.³

Dalam menjalankan produk kredit kepemilikan rumah (KPR), bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun skim yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah skim *murabahah*.

Oleh karena itu penting kiranya untuk mengkaji pembiayaan *murabahah* dalam kepemilikan rumah, yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah dengan menyesuaikan praktik yang terjadi di lapangan dan ketentuan-ketentuan fatwa DSN-MUI tentang *murabahah*, di mana DSN-MUI bertindak sebagai lembaga yang ditunjuk oleh Undang-Undang dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah terhadap mekanisme operasional perbankan.

PEMBAHASAN

Landasan Teori

Tinjauan Umum tentang Murabahah

Salah satu pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah adalah pembiayaan jual-beli *murabahah*. Transaksi ini dalam sejarah Islam telah dilakukan pada masa Rasulullah dan para sahabatnya. Sejak awal mun-

culnya dalam kajian fiqh, kontrak ini tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan bisnis.

Kata *murabahah* sendiri secara etimologi berasal dari kata *rabiha-yarbahu* yang mempunyai arti untung.⁴ Kata *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti perolehan, keuntungan, atau tambahan, yang secara bahasa berbentuk mutual yang bermakna saling. Jadi dalam konteks bisnis makna dari kata *murabahah* adalah saling mendapatkan keuntungan.

Murabahah menurut ulama fiqh adalah akad jual beli atas barang tertentu.⁵ Menurut definisi lain, *murabahah* adalah jual-beli barang dengan harga asal (pokok) dan ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak nasabah dan lembaga keuangan, atau dengan redaksi lain, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁶

Menurut Hanafi, al-Marghinani, sebagaimana yang dikutip oleh Ayyub, *murabahah* didefinisikan sebagai "penjualan barang apapun dengan harga pembelian yang ditambah dengan jumlah

⁴ 'Abd al-Qadîr al-Râzi, Mukhtar al-Shihhah, (Lebanon: Maktabah Lubnan Nâsirûn 1995), hlm. 97, dalam Marwini, Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* Produk KPRS Di Perbankan Syariah, Jurnal al-Ihkâm, V o l . 8 N o . 1 J u n i 2 0 1 3, Hlm. 147

⁵ Habib Nazir Muhammad Hasanuddin, Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah, (Bandung: Kafa Publishing, 2008), hlm. 459.

⁶ Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, hlm. 69, dan juga lihat Karim, Bank Islam, 113.

³ "Cara Mudah Memahami dan Memilih KPR," artikel dari <http://www.housing-estate.com>

harga yang tetap sebagai keuntungan”,⁷ Ibn Qudama, seorang ahli fiqh madzhab Hanbali, mendefinisikan *murabahah* adalah sebagai penjualan pada biaya modal tambah dengan keuntungan yang diketahui.

Walaupun dari beberapa definisi *murabahah* yang secara redaksional berbeda, namun pada esensinya mempunyai pengertian yang sama, yaitu transaksi jual beli barang dengan mencantumkan harga pokok pembelian dan ditambah dengan keuntungan (margin) yang disepakati dalam transaksi jual-beli tersebut. Dengan demikian, karakteristik dari akad *murabahah* dalam transaksi jual beli penjual harus memberitahukan harga pokok kepada pembeli dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Penambahan biaya margin laba tersebut dapat mencakup apa saja yang dipilih penjual untuk dimasukkan kedalam harga. Jadi, di samping harga pokok suatu barang yang dimasukkan dalam proses transaksinya, penjual dapat menambahkan beban tertentu sebagai pengganti seperti resiko.⁸

Dasar hukum *murabahah* adalah didasarkan kepada keumuman lafadh al-Qur’an surat al-Baqarah (2): 275 tentang jual beli yang berbunyi:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

⁷ Muhamaad Ayyub, *Understanding Islamic Finance* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm.

⁸ Frank E Vogel, *Hukum Keuangan Islam, Konsep, Teori dan Praktik*, terj. Syahadah Karim (Bandung: Nusamedia, 2007), hlm. 222

Artinya: “...padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...

Firman Allah **وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا**, “padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Hal itu mungkin merupakan bagian dari penegasan sebagai penolakan terhadap mereka atau terhadap apa yang mereka katakan tentang persamaan jual beli dengan riba, padahal mereka mengetahui perbedaan hukum antara keduanya.

Para pelaku riba mencampuradukkan masalah ini untuk mempertahankan sistem ekonomi yang mereka jalankan. Mereka beralasan bahwa jual beli, atau perniagaan, menghasilkan pertambahan harta dan keuntungan. Karena itu, jual beli sama saja dengan riba. Jadi tidak ada artinya menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.⁹

Dari tafsir surat Al-Baqarah ayat 275, ditemukan kata **الْبَيْع** yang berarti jual beli dimana orang musyrik mempersamakan antara jual beli dengan riba. Oleh karena itu, Allah menegaskan bahwa pendapat mereka tersebut salah dengan menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Dan Allah sangat mencintai mereka yang mau berusaha dan mencari rezeki dengan cara berdagang yang sesuai dengan ketentuan syari’at.

Landaan hukum *murabahah* dibolehkan juga tersirat dalam al-Qur’an surat al-Nisâ (4): 29 yang berbunyi:

⁹ Sayid Quthb, *Tafsir Fi Zilalil Quran (terjemahan) jilid III.*, Hlm. 51.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama kamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu."

Menurut Hamka dalam Tafsirnya Al-Azhar, menurutnya tentang redaksi Q.S an-Nisa [4]: 29 tentang *عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ* yaitu: "kecuali bahwa ada dalam perniagaan dengan rida di antara kamu." Kalimat perniagaan yang berasal dari kata *tiaga* atau *niaga*, yang kadang-kadang disebut pula *dagang* atau *perdagangan* adalah amat luas maksudnya. Segala jual dan beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, impor dan ekspor, upah-mengupah, dan semua menimbulkan peredaran tentang harta benda, termasuk dalam bidang perniagaan. Dengan jalan perniagaan itu beredarlah harta kamu, pindah dari satu tangan kepada tangan yang lain dalam garis yang teratur. Pokok utamanya ialah rida, suka sama suka dalam garis yang halal. Menurut ajaran Islam mengenai harta kamu ini nampaknya terdapat apa yang sekarang dinamakan sosialisme, penafsiran bisa diperpanjang dan diperluas. Maka segala kecurangan, korupsi, berbeda mutu barang yang sebenarnya dengan reklame iklan yang berlebih-lebihan, tidak tepat menyelesaikan barang yang dibuat dengan janji yang telah diperbuat, mengurangi mutu pekerjaan yang telah diupahkan, mencuri, memeras dan sebagainya, semuanya itu adalah termasuk

memakan harta benda kamu di antara kamu dengan jalan yang batil. Orang kaya yang tidak mau mengeluarkan zakat, tidak berderma, berwakaf, bersedekah, dan bekurban untuk kepentingan umum, adalah memakan harta kamu di antara kamu dengan jalan yang batil. Bahkan hidup yang sangat menonjolkan kemewahan, sehingga menimbulkan iri hati dan benci terhadap orang miskin, juga termasuk memakan harta kamu di antara kamu dengan jalan yang batil.¹⁰

Sedangkan Hadits Nabi yang dijadikan dasar hukum *murabahah* adalah Hadits yang diriwayatkan oleh Ibn Mas'ud; "bahwa ia tidak memandang masalah terhadap jual beli yang dilakukan dengan menghitung setiap sepuluh mendapatkan laba satu atau dua dirham". Secara tersirat hadis ini mengisyaratkan tentang bentuk jual beli yang menghitung harga pokok pembelian dengan laba (margin) yang akan diperoleh. Sebagaimana cerita Ibn Abbas, yang dikutip oleh Yazid Affandi, Ibnu Abbâs mengatakan bahwa menjual barang dengan memberitahukan harga pokoknya dan meminta keuntungan tertentu dari harga barang pokok yang dijual tersebut merupakan jual beli yang diperbolehkan. Maka, pola jual beli yang semacam ini disebut jual beli *murabahah*.¹¹

¹⁰ Hamka, *Tafsir Al-Azhar Juz V*, Jakarta: Pustaka Panjimas, 1983, Hlm.26.

¹¹ Afandi, M. Yazid. *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Penerbit Logung Pustaka, 2009, Hlm. 89

Ada beberapa persyaratan dalam transaksi jual-beli dengan akad *murabahah* yang harus diperhatikan, yaitu¹²: (1) mengetahui biaya modal, di mana penjual harus memberitahu pembeli perihal biaya modal yang dikeluarkan, karena hal ini menjadi syarat sahnya jual beli, dan jika biaya modal ini tidak dapat diketahui, maka proses jual beli ini batal atau tidak sah; (2) besarnya keuntungan harus diketahui, penjual diwajibkan memberitahu kepada pembeli tentang besarnya keuntungan yang diambil, karena keuntungan merupakan dari harga dan mengetahui harga merupakan syarat dari sahnya jual beli; (3) modal harus serupa (sejenis), dalam hal ini modal dapat diketahui dengan nilai, seperti timbangan atau klasifikasi yang serupa, karena pengertian *murabahah* adalah jual-beli barang dengan harga yang disepakati di awal dengan menambahkan keuntungan, maka biaya modal pertama harus serupa dengan biaya yang diambil untuk tambahan keuntungan; (4) kontrak *murabahah* bebas dari praktik ribâ, karena *murabahah* merupakan jual beli dengan harga awal dan dengan tambahan keuntungan, apabila keuntungan tersebut ada unsur ribâ, maka tidak dinamakan keuntungan, akan tetapi dinamakan ribâ; (5) kontrak jual-beli pertama harus sah, jika kontrak pertama batal atau tidak sah maka tidak bisa dilakukan *murabahah*, karena kontrak (akad) *murabahah* adalah jual-

beli dengan harga keuntungan. Jual-beli yang tidak sah mengakibatkan tetapnya kepemilikan dengan nilai barang bukan dengan harga yang tertentu, hal itu disebabkan karena rusaknya definisi; (7) penjual harus memberitahukan kepada pembeli perihal barang, bila terjadi cacat pada barang yang sudah dibeli, maka penjual harus memberitahu kepada pembeli tentang keadaan barang tersebut. Ini sangat urgen dalam transaksi kontrak (akad) *murabahah*.

Ketentuan Pembiayaan Murabahah dalam Fatwa DSN-MUI

Mengenai akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh DSN-MUI sejak tahun 2000 hingga 2016 terdapat sebanyak sepuluh fatwa. *Pertama*, fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Dalam fatwa ini dijelaskan hukum kebolehan akad *murabahah* sebagai salah satu akad yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan. Ketentuan yang terdapat dalam fatwa tersebut adalah: *pertama*, ketentuan umum *murabahah* dalam Bank Syari'ah, yaitu: bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba, barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, Bank harus menyampaikan semua hal yang ber-

¹² Wahbah al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuhu*, cet. I, jilid. V, (Beirut: Dâr alFikr, 1997), hlm. 3768.

kaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang, bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah, 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. *Kedua*, ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah. *Ketiga*, jaminan dalam *Murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. *Keempat*, menjelaskan tentang utang dalam *Murabahah*.

Kedua, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam *Murabahah*. Fatwa ini memberi ketentuan jika nasabah membatalkan akad *murabahah* maka kerugian yang dialami oleh bank boleh diganti dengan uang muka yang diberikan oleh nasabah, jika kerugian bank akibat pembatalan akad *murabahah* oleh nasabah lebih kecil dari uang muka, maka bank harus mengembalikan sisa uang muka tersebut dan begitu juga sebaliknya.

Ketiga, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam *Murabahah*. Fatwa ini memberi ketentuan bahwa apabila pihak bank mendapat diskon dari pihak ketiga (suplier) maka harga yang dijual kepada nasabah adalah harga setelah diskon, karena diskon adalah hak nasabah.

Keempat, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah*. Fatwa ini menjelaskan bahwa Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad, dan besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

Kelima, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah* (*Khashm Fi Al-Murabahah*). Fatwa ini memberi ketentuan tentang LKS yang boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS dan pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

Keenam, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar. Fatwa ini dijelaskan bahwa jika ada nasabah yang tidak sanggup menyelesaikan utang kepada LKS, maka LKS akan menjual objek *murabahah* dan kemudian hasil penjualan tersebut dijadikan untuk pelunasan utang nasabah kepada bank, obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati, nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan, apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah, apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah, apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Ketujuh, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*. Fatwa ini memberi ketentuan tentang LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan: tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Kedelapan, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad *Murabahah*. Fatwa ini menjelaskan bahwa LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan *murabahahnya* sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan: obyek *murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar; nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan; apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarakah; apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati bersama.

Kesembilan, Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 84/DSN-MUIIXII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*) di Lembaga Keuangan Syariah. Fatwa ini menjelaskan tentang metode pengakuan keuntungan *murabahah* dan pembiayaan *murabahah* boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas. Pemilihan metode pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* pada LKS harus memperhatikan mashlahah LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat; metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* yang *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas;

dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* secara anuitas, porsi keuntungan baru ada selama jangka waktu angsuran; keuntungan *at-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan *murabahah* berakhir/lunas dibayar.

Kesepuluh, Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 90/DSN-MUIIXII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Pengalihan utang pembiayaan *murabahah* atas inisiatif nasabah boleh dilakukan dengan menggunakan akad *Hawalah bi al-ujrah*, *MMQ* atau *IMBT* dan tidak boleh menggunakan akad *murabahah* karena termasuk *bai' al-'inah*, dan juga ketentuan jika pengalihan utang pembiayaan *murabahah* dilakukan atas inisiatif bank syariah dilakukan dengan cara menjual piutang dengan *tsaman* berupa barang, dibolehkan; dan menjual piutang dengan *tsaman* berupa uang, diharamkan karena termasuk *bai' al-dain al-mu 'ojjal li ghair al-madin bi tsaman hall*.

Penerapan Pembiayaan *Murabahah* di BJBS KCP Rancaekek

Sejarah Pembentukan BJBS¹³

Pendirian bank BJB Syariah diawali dengan pembentukan Divisi/Unit Usaha Syariah oleh PT Bank Pembangunan Daerah

Jawa Barat dan Banten Tbk. pada tanggal 20 Mei 2000, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Jawa Barat yang mulai tumbuh keinginannya untuk menggunakan jasa perbankan syariah pada saat itu. Setelah 10 (sepuluh) tahun operasional Divisi/Unit Usaha syariah, manajemen PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. berpandangan bahwa untuk mempercepat pertumbuhan usaha syariah serta mendukung program Bank Indonesia yang menghendaki peningkatan share perbankan syariah, maka dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. diputuskan untuk menjadikan Divisi/Unit Usaha Syariah menjadi Bank Umum Syariah.

Sebagai tindak lanjut keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. maka pada tanggal 15 Januari 2010 didirikan bank bjb syariah berdasarkan Akta Pendirian Nomor 4 yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU.04317.AH.01.01 Tahun 2010 tanggal 26 Januari 2010.

Pada tanggal 31 Juli 2012, berdasarkan akta nomor 27 perihal Pelaksanaan Putusan RUPS Lainnya Tahun 2012, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dan PT Banten Global Development menambahkan model disektor sehingga total modal PT Bank Jabar

¹³<http://bjbsyariah.co.id/tentang-bjb-syariah/sekilas-bjb-syariah/> dikases pada Tanggal 04 November pukul 21:09 WIB

Banten Syariah menjadi sebesar Rp.609.000.000.000,- (enam ratus sembilan miliar rupiah), dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk sebesar Rp. 595.000.000.000,- (lima ratus sembilan puluh lima miliar rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah).

Akta Pendirian PT. Bank Jabar Banten Syariah terakhir diubah dengan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Lainnya nomor 03 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Maryanti Tirtowijoyo, SH, M.kn, dan disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-AH-04317.AH.01.10-10438. Hingga saat ini Bank BJB Syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Kota Bandung, Jalan Braga No 135, dan telah memiliki 8 (delapan) kantor cabang, 44 (empat puluh empat) kantor cabang pembantu, 54 (empat puluh enam) jaringan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yang tersebar di daerah Provinsi Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta dan 49.630 jaringan ATM Bersama. Pada tahun 2013 diharapkan bank BJB semakin memperluas jangkauan pelayanannya yang tersebar di daerah Propinsi Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta.

Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalahah

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh BJBS KCP Rancaekek adalah pembiayaan rumah, atau

yang sering dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalahah (dalam penelitian ini disebut dengan iB Masalahah). Tujuan dari iB masalah adalah untuk memberi pembiayaan kepada perorangan dalam memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) di mana 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. Uang muka yang harus disetor oleh nasabah kepada BJBS KCP Rancaekek minimal sebesar 20% dari harga jual bagi yang sudah menjalin MoU dengan pihak ketiga sedangkan untuk yang tidak ada MoU dengan pengembang maka uang muka yang harus disetor oleh nasabah minimal sebesar 30% dari harga jual. 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 BJBS tidak akan mengenakan pinalti,

karena harga iB Masalah sudah ditetapkan sejak awal.

Secara umum skema pembiayaan *murabahah* iB Masalah pada BJBS KCP

Rancaekek dapat digambarkan sebagai berikut:

SKEMA MURABAHAH



ANALISIS

Penerapan Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Berdasarkan fatwa ini maka barang yang diperjualbelikan oleh BJBS KCP Rancaekek tidak diharamkan oleh syari'ah Islam yaitu pembelian rumah baru dari pihak ketiga, dan juga BJBS KCP Rancaekek membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, BJBS KCP Rancaekek membeli rumah yang diperlukan nasabah atas nama nasabah yang merupakan perwakilan Bank, hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI yang

menyatakan 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. Hal ini dilakukan oleh bank untuk meminimalisir biaya notaris.

Penerapan Fatwa DSN MUI No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah

Mengenai ketentuan uang muka dalam pembiayaan iB masalah, BJBS KCP Rancaekek menetapkan bahwa uang muka akan dikembalikan sepenuhnya kepada nasabah jika nasabah membatalkan

akad *murabahah*. Sedangkan untuk biaya riil yang telah dikeluarkan oleh bank dibebankan kepada nasabah dengan meminta biaya administrasi yang tidak termasuk ke dalam uang muka. Bank akan meminta biaya administrasi kepada setiap nasabah yang ingin melakukan pembiayaan iB masalah.

Penerapan Fatwa DSN MUI NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah

Dalam hal diskon dalam *murabahah*, BJBS KCP Rancaekek menjual harga kepada nasabah adalah harga setelah dipotong diskon jika bank mendapatkan diskon dari pihak ketiga dalam pembelian rumah

Penerapan DSN MUI Nomor: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah

Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, maka BJBS KCP Rancaekek akan memberi potongan angsuran utang *murabahah* dengan kesepakatan dengan pihak nasabah.

Penerapan Fatwa DSN MUI NO. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah)

Bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, maka BJBS KCP Rancaekek akan mengumpulkan bukti-bukti autentik yang menje-

laskan bahwa nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran iuran piutang *murabahah* dan kemudian dilaporkan ke kantor pusat BJBS untuk diberikan keringanan kewajiban angsuran dengan menambah tempo waktu pembayaran dengan tidak merubah harga pokok penjualan objek *murabahah*, akan tetapi nasabah harus membayar biaya riil yang dikeluarkan oleh bank.

Penerapan Fatwa DSN MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Jika ada nasabah yang tidak sanggup menyelesaikan utang kepada BJBS KCP Rancaekek, maka BJBS KCP Rancaekek akan menjual objek *murabahah* di badan pekelangan syariah atas persetujuan pihak nasabah dan kemudian hasil penjualan tersebut dijadikan untuk pelunasan utang nasabah kepada bank. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka BJBS KCP Rancaekek mengembalikan sisanya kepada nasabah, dan apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah

Penerapan DSN MUI NO. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

BJBS KCP Rancaekek akan melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang te-

lah disepakati, dengan ketentuan pihak bank akan melakukan analisa terhadap kemampuan pihak nasabah dalam pembayaran angsuran murabah dengan tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa, sedangkan pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali merupakan tanggungan pihak nasabah.

Penerapan Fatwa DSN MUI NO. 49/DSN-MUI/III/2005 tentang Konversi Akad Murabahah

Dalam hal konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan *murabahahnya*, maka BJBS KCP Rancaekek melakukan akad *murabahah* kembali. Hal ini tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang menetapkan ketentuan konversi akad murabah dalam perbankan syariah dengan ketentuan: obyek *murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar; nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan; apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari *mudharabah* dan *musyarakah*; apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.

Penerapan Fatwa DSN MUI NO: 84/DSN-MUIIXII/2012 tentang Metode Pengakuan

Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah

Metode pengakuan keuntungan *murabahah* dan pembiayaan *murabahah* dalam iB masalah BJBS KCP Rancaekek dilakukan secara anuitas. Di mana pada tahun awal pembiayaan iB masalah, margin lebih besar dari pada iuran pokok akan tetapi pada akhir periode pembayaran porsi iuran margin dan pokok menjadi balance. Pemilihan metode pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* dengan metode anuitas merupakan metode yang mashlahah bagi pertumbuhan BJBS KCP Rancaekek

Penerapan Fatwa DSN MUI NO: 90/DSN-MUIIXII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)

Belum ada pengalihan pembiayaan *murabahah* antar lembaga keuangan syariah pada pembiayaan *murabahah* dalam iB masalah BJBS KCP Rancaekek. Akan tetapi apabila nasabah ingin melakukan *take over* dari bank konvensional maka BJBS KCP Rancaekek akan melunasi sisa pinjaman pokok nasabah kepada bank konvensional dengan menggunakan akad *qard* yang dilunaskan pada waktu itu juga, kemudian nasabah melakukan pembiayaan *murabahah* dengan BJBS KCP Rancaekek.

Penyelesaian Sengketa

Setelah melakukan akad *murabahah*, kemungkinan terjadi sengketa selalu ada,

entah itu berupa wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka dipandang perlu dibuatnya klausul akad tentang penyelesaian sengketa tersebut.

Penyelesaian sengketa bisa dibagi menjadi dua bagian pertama ditinjau dari segi manajemen pembiayaan bermasalah atau Non Performing Finance (NPF). Pembiayaan bermasalah ini diselesaikan sebelum terjadinya sengketa artinya ketika nasabah dengan perbankan syariah itu tidak terjadi kesepakatan. Penyelesaian pembiayaan bermasalah ini dilakukan antara debitur dan pihak perbankan serta dapat juga ada pihak ketiga. Penyelesaian antara debitur dengan pihak perbankan dapat dilakukan melalui rescheduling pembiayaan dan recovery pembiayaan. sedangkan yang dilakukan antara debitur, kreditur atau pihak perbankan, dan pihak ketiga dapat dilakukan melalui take over pembiayaan atau hiwalah dan juga restrukturisasi pembiayaan.

Apabila dengan cara manajemen pembiayaan bermasalah ini tidak dapat dilakukan maka selanjutnya dilakukan melalui penyelesaian sengketa secara umum. Di antaranya dilakukan dengan cara non-litigasi dan dengan cara litigasi.

Cara non-litigasi dilakukan melalui mediasi dan arbitrase. Mediasi dilakukan antara debitur dengan pihak perbankan, yang ditengahi oleh mediator yang dipilih oleh kedua belah pihak, sedangkan arbitrase dilakukan antara debitur dengan

pihak perbankan yang ditengahi oleh arbiter.

Selanjutnya, penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, Hal ini dapat dilakukan baik oleh debitur maupun oleh kreditur atau pihak perbankan. Penyelesaiannya dilakukan atau diajukan di pengadilan agama sebagaimana Pasal 49 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 juncto Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 juncto undang-undang nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama. Setelah dikeluarkannya putusan pengadilan agama, maka dalam jangka waktu 14 Hari para pihak diberi waktu untuk mengajukan upaya hukum lanjutan, yang mana jika Hakim menggunakan hukum acara peradilan Niaga, maka upaya hukum lanjutan tersebut dilakukan di Mahkamah Agung tanpa harus banding ke pengadilan tinggi agama.

Jadi, kalau kita lihat penyelesaian sengketa ekonomi syariah itu termasuk hal yang unik berbeda dengan sengketa yang lain karena dia tidak ada banding ke pengadilan tinggi agama tapi bandingnya langsung ke Mahkamah Agung sehingga hukum acara yang digunakan adalah hukum acara peradilan Niaga.

Pada prinsip awal, klausula penentuan lembaga penyelesaian sengketa bisa dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Namun, banyaknya opsi penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah (*choice of forum*) justru kerap disebut-sebut sebagai penyebab hilangnya kepastian hukum karena selain melalui jalur litigasi (*litigation*

effort) di Pengadilan Agama, sengketa ekonomi syariah memang dapat pula diselesaikan melalui jalur non-litigasi (*non-litigation effort*), misalnya dengan mediasi atau melalui Badan Arbitrase. Opsi mana yang dipilih para pihak tergantung pada kesepakatan yang tertuang dalam akad sebelumnya. Jika para pihak penyelesaian sengketa membuat klausul melalui lembaga atau badan arbitrase, maka penyelesaian sengketa akan dibawa ke lembaga atau badan arbitrase. Kesepakatan pemilihan lembaga arbitrase itu bisa dilakukan sebelum timbul sengketa (*pactum de compromittendo*) maupun setelah timbul sengketa (*acta compromis*). Namun sekarang, opsi penyelesaian salah satu sengketa ekonomi syari'ah berupa perbankan syari'ah yang sebelumnya bisa memilih opsi melalui Pengadilan Negeri atau Badan Arbitrase telah dihapuskan dengan adanya putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor: 93/PUU-X/2012. tertanggal 29 Agustus 2013.¹⁴

Putusan MK tersebut menegaskan bahwa penjelasan pasal 52 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Penjelasan pasal tersebutlah yang selama ini menjadi biang kemunculan pilihan penyelesaian sengketa (*choice of forum*). Dengan demikian, konsekuensi konstitusional dari putusan

¹⁴Editor, "Jadwal Sidang", dalam <http://www.mahkamahkonstitusi.go.id/index.php?page=web.JadwalSidang&id=1&kat=1&cari=93%2FPUU-X%2F201>. Diakses tanggal 3 Oktober 2016.

tersebut bisa ditarik kesimpulan bahwa sejak putusan tersebut diketok, Pengadilan Agama menjadi satu-satunya pengadilan yang berwenang mengadili perkara perbankan syari'ah.¹⁵

Berdasarkan hasil wawancara, penentuan lembaga penyelesaian sengketa *murabahah* dan produk perbankan lainnya hanya dilakukan di Pengadilan Agama tanpa ada pilihan ke lembaga arbitrase maupun lembaga lainnya. Sehingga telah memenuhi putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor: 93/PUU-X/2012. tertanggal 29 Agustus 2013.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut: *pertama*, pembiayaan pemilikan rumah di BJBS KCP Rancaekek Bandung bernama Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah dengan akad yang digunakan adalah *ba'i murabahah*.

Kedua, ditinjau dari penerapan Fatwa DSN-MUI, pembiayaan *murabahah* terhadap pemilikan rumah adalah sebagai berikut: 1) Penerapan iB Masalah terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 telah sesuai dengan ketentuan yang ada; 2) Penerapan iB Masalah terhadap Fatwa Dewan Syariah

¹⁵ Ahmad Z. Anam, "Pengadilan Agama Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 (Tantangan dan Strategi Pengadilan Agama dalam Merespon Amanat Konstitusi yang Memberikan Kewenangan Penuh untuk Mengadili Sengketa Perbankan Syariah)", dalam <http://konsultasi-hukum-online.com/2013/12/pengadilan-agama-pasca-putusan-mk-nomor-93puu-x2012/>. Diakses tanggal 3 Oktober 2016.

Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 dalam hal pembatalan akad murahabah yang dilakukan oleh nasabah kurang sesuai dengan ketentuannya; 3) Penerapan iB Masalah terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon telah sesuai dengan ketentuan yang ada; 4) Penerapan iB Masalah terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah* telah sesuai dengan ketentuan; 5) Penerapan iB Masalah terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah)* telah sesuai ketentuan; 6) Penerapan iB Masalah terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar telah sesuai ketentuan; 7) Penerapan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kem-

bali Tagihan *Murabahah* telah sesuai ketentuan; 8) Penerapan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad *Murabahah* tidak sesuai dengan ketentuan; 9) Penerapan Fatwa Dewan Syariaah Nasional NO: 84/DSN-MUIIXII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*) Di Lembaga Keuangan Syariah sesuai dengan ketentuan; dan 10) Penerapan Fatwa Dewan Syariaah Nasional NO: 90/DSN-MUIIXII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) belum terdapat kasusnya.

Ketiga, penyelesaian sengketa yang tercantum dalam klausula perjanjian diselesaikan melalui Pengadilan Agama tanpa ada *Choice of Forum*. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor: 93/PUU-X/2012. tertanggal 29 Agustus 2013.

DAFTAR PUSTAKA

- 'Abd al-Qadîr al-Râzi, Mukhtar al-Shihhah, (Lebanon: Maktabah Lubnan Nâsyirûn 1995), hlm. 97, dalam Marwini, Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* Produk KPRS Di Perbankan Syari'ah, Jurnal al-Ihkâm, V o l . 8 No. 1 Juni 2013.
- Ahmad Z. Anam, "Pengadilan Agama Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 (Tantangan dan Strategi Pengadilan Agama dalam Merespon Amanat Konstitusi yang Memberikan Kewenangan Penuh untuk Mengadili Sengketa Perbankan Syari'ah)", dalam <http://konsultasi-hukum-online.com/2013/12/pengadilan-agama-pasca-putusan-mk-nomor-93puu-x2012/>. Diakses tanggal 3 Oktober 2016.
- Afandi, M. Yazid. Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah. Yogyakarta: Penerbit Logung Pustaka, 2009.
- Editor, "Sekilas BJB Syariah", dalam <http://bjbsyariah.co.id/tentang-bjb-syariah/sekilas-bjb-syariah/> dikases pada Tanggal 04 November pukul 21:09 WIB
- Editor, "Jadwal Sidang", dalam <http://www.mahkamahkonstitusi.go.id/index.php?page=web.JadwalSidang&id=1&kat=1&cari=93%2FPUU-X%2F201>. Diakses tanggal 3 Oktober 2016.
- Editor "Cara Mudah Memahami dan Memilih KPR," artikel dari <http://www.housing-estate.com>
- Frank E Vogel, Hukum Keuangan Islam, Konsep, Teori dan Praktik, terj. Syahadah Karim (Bandung: Nusamedia, 2007).
- Habib Nazir Muhammad Hasanuddin, Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah, (Bandung: Kafa Publishing, 2008).
- Hamka, *Tafsir Al-Azhar Juz V*, Jakarta: Pustaka Panjimas, 1983.
- Muhamaad Ayyub, Understanding Islamic Finance (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009).
- Sayid Quthb, *Tafsir Fi Zilalil Quran (terjemahan) jilid III*.
- Statistik Perbankan Syariah, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2015), hlm. 1-5.
- Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, hlm. 69, dan juga lihat Karim, Bank Islam.

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan

Wahbah al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuhu*, cet. I, jilid. V, (Beirut: Dâr alFikr, 1997).