

STATUS HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* (MMQ)

Febrian Dwi Laksono*, Thohir Luth**, Siti Hamidah***

* Mahasiswa Program Pasca sarjana Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
, * Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
Korespondensi: flaksono@yahoo.com
Naskah dikirim: 19 September 2019
Naskah diterima untuk diterbitkan: 15 Desember 2019

Abstract

The prevailing legal stipulations on the contract of the Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) financing are occurred legal uncertainty, which is caused by obscurity of the encumbrance regulations for land relating to financing with the MMQ contract. One of arising legal issue in the MMQ financing mechanism is a blurring of the norms contained in Law Number 4 of 1996 concerning Encumbrance Right over Land And Land-Related Objects (UUHT). The obscurity is caused by unclear stipulating sharia financing or specifically financing with the MMQ contract in UUHT. One of the provisions that reflecting this lack of clarity is to examine the description of the definition of Encumbrance Right. The UUHT definition only explains that the Encumbrance Right is security right which is imposed on a land title to pay off a debt and making the position preferred for Encumbrance. The results showed that the concept of the debt and credit relationship in article 3 of the UUHT was not only limited to the legal relationship between the lending and borrowing as in the concept of the loan-lending agreement in article 1754 of the Civil Code (Civil Code) but also other agreements that have obligatory nature.

Keywords: Musyarakah Mutanaqisah, Mortgage Financing, Property, Security Tile , Encumbrance Right

Abstrak

Ketentuan hukum yang berlaku mengenai pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) mengalami ketidakpastian secara hukum yang disebabkan karena belum jelasnya regulasi yang berkaitan dengan pengaturan pengikatan jaminan atas tanah dalam pembiayaan dengan akad MMQ. Salah satu isu hukum yang muncul dalam mekanisme pembiayaan MMQ adalah mengenai adanya kekaburan norma yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Kekaburan terjadi karena tidak diaturnya secara jelas mengenai pembiayaan syariah atau secara khusus pembiayaan dengan akad MMQ pada UUHT. Salah satu ketentuan yang mencerminkan ketidakjelasan hal tersebut adalah dengan mencermati uraian definisi atas hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsep hubungan utang piutang dalam pasal 3 UUHT tidak hanya terbatas pada hubungan hukum pinjam-meminjam sebagaimana dalam konsep perjanjian pinjam-meminjam dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tetapi juga perjanjian lain yang memiliki sifat obligatoir.

Kata Kunci: Musyarakah Mutanaqisah, Pembiayaan Hak Tanggungan, Properti, Hak Tanggungan.

I. PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan yang utama bagi sebagian besar masyarakat di Indonesia. Selain sebagai tempat tinggal dan tempat untuk berkumpul dengan keluarga, rumah juga digunakan sebagai media investasi. Persepsi sebagai besar masyarakat Indonesia menilai bahwa investasi melalui properti merupakan investasi yang cukup aman dan menguntungkan.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2016 tercatat sebesar 5,03%, pada tahun 2017 tercatat sebesar 5,07%.¹ Peningkatan pertumbuhan ekonomi negara Indonesia diharapkan dapat meningkatkan kemampuan masyarakat Indonesia dalam melakukan pembelian atas properti. Selain melalui meningkatkan pertumbuhan ekonomi, pemerintah terus berupaya mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang terus mendorong meningkatnya daya beli masyarakat. Salah satu kebijakan pemerintah dalam mendorong daya beli atas rumah adalah dengan menurunkan besaran uang muka dan memberikan subsidi atas fasilitas perbankan yang diambil oleh masyarakat. Namun pertumbuhan ekonomi dan kebijakan yang dilakukan tersebut masih belum mampu untuk meningkatkan kepemilikan rumah bagi masyarakat.

Badan Pusat Statistik (BPS) menyampaikan laporan bahwa pada tahun 2015 sampai dengan 2017 secara nasional terdapat penurunan indikator status kepemilikan rumah milik sendiri sedangkan jangka waktu yang sama terdapat kenaikan status kepemilikan rumah kontrak/sewa, dengan rincian data sebagai berikut²:

No	Indikator	Tahun		
		2015	2016	2017
1	Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri	82.63	82.58	79.61
2	Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Rumah Kontrak/sewa	8.08	8.51	9.52

Table 1
Indikator Kepemilikan Rumah

Berdasarkan data Bank Indonesia, fasilitas pembiayaan/kredit tetap menjadi pilihan utama bagi properti dalam melakukan transaksi pembelian properti. Hal ini terlihat dari hasil survei yang dijalankan oleh Bank Indonesia di kuartal IV pada tahun 2017 serta di kuartal III tahun 2018, dimana hasil survei kuartal IV tahun 2017 mengidentifikasi 75,93%³ konsumen memilih fasilitas pembiayaan/kredit sebagai pilihan utama, sedangkan pada kuartal III tahun 2018 mengalami peningkatan menjadi 77,20% konsumen memilih fasilitas pembiayaan/kredit sebagai pilihan utama⁴.

Penurunan atas indikator kepemilikan rumah dan kenaikan indikator fasilitas pembiayaan/kredit sebagai pilihan utama dapat dilihat menjadi salah satu peluang bagi bank syariah dan bank umum yang memiliki unit usaha syariah untuk meningkatkan pembiayaan mereka. Saat ini perbankan syariah memiliki prospek yang bagus di Indonesia, hal ini terlihat dari jumlah aset perbankan syariah per Maret 2019 sebesar

¹ Bank Indonesia, "Laporan Perekonomian Indonesia 2017", 2018, hal. 2.

² Badan Pusat Statistik, "Indikator Perumahan", <https://www.bps.go.id/statictable/2009/03/12/1537/indikator-perumahan-1993-2017.html>, diunduh tanggal 12 Februari 2019.

³ Bank Indonesia, "Survei Harga Properti Residensial Kuartal IV tahun 2017", 2018 hal 6.

⁴ Bank Indonesia, "Survei Harga Properti Residensial kuartal III tahun 2018", 2018 hal 6.

Rp. 492 triliun, yang mana memiliki jumlah aset terbesar kedua setelah pasar modal syariah di Indonesia (Rp 744 triliun).⁵

Pembiayaan syariah mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini bisa dilihat dari pertumbuhan jumlah aset setiap tahun. Pada tahun 2015 perbankan syariah di Indonesia memiliki aset sebesar Rp. 304 triliun, pada tahun 2016 memiliki pertumbuhan aset sebesar 20% (dua puluh persen) sehingga menjadi Rp. 365 triliun. Setelah itu pada tahun 2016 perbankan syariah menjadi Rp. 365 triliun. Untuk rincian data setiap tahunnya dapat dilihat dari tabel dibawah ini⁶:

Aspek	Tahun				
	2015	2016	2017	2018	Maret 2019
Aset Perbankan Syariah	304	365.7	435.02	489.69	492.23
Pertumbuhan	22%	20%	19%	13%	1 %

Table 2
Aset Perbankan Syariah di Indonesia

Pertumbuhan aset perbankan syariah tidak terlepas dari jumlah institusi perbankan syariah yang beroperasi di Indonesia. Saat ini jumlah institusi perbankan syariah di Indonesia berjumlah 199, dengan rincian bank umum syariah sebanyak 14, unit usaha syariah sebanyak 20, dan bank pembiayaan rakyat syariah sebanyak 165. Untuk total jumlah kantor cabang perbankan syariah adalah sebanyak 2.746 Kantor yang tersebar diseluruh Indonesia. Kantor cabang dari bank umum syariah masih menjadi yang terbanyak yaitu berjumlah 1.886 kantor cabang atau sekitar 69% dari total cabang keseluruhan cabang perbankan syariah, sedangkan bank pembiayaan rakyat syariah menjadi nomor dua terbanyak yaitu sebanyak 496 kantor cabang atau sebesar 18% dari keseluruhan cabang perbankan syariah. Detail dan rincian *market share* perbankan syariah dapat dilihat dari data berikut ini:

Industri Perbankan	Jumlah Perusahaan	Jumlah Cabang	Asset (dalam triliun rupiah)
Bank Umum Syariah	14	1.886	318,08
Unit Usaha Syariah	20	364	161,75
Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	165	496	12.40
Total	199	2.746	492,23

Table 3
Market Share Perbankan syariah di Indonesia

Pertumbuhan aset perbankan syariah di Indonesia sebagian besar didorong dari jenis penggunaan konsumsi sebesar 43% dari porsi aset, dan 32,69 % merupakan dari jenis modal kerjas dan sisanya sebesar 23,59% didorong oleh sektor investasi. Dengan tingginya porsi dari sektor konsumsi maka pertumbuhan melalui pembiayaan kepemilikan rumah merupakan sektor yang cukup penting bagi perbankan syariah.⁷

⁵ Otoritas Jasa Keuangan, “Snapshot Perbankan Syariah Indonesia 2019”, 2019, hal. 8.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

Salah satu strategi bagi bank syariah dan bank umum yang memiliki unit usaha syariah untuk mempertahankan pertubungan dan meningkatkan pertumbuhan aset perbankan syariah adalah dengan mengembangkan produk baru. Salah satu produk pembiayaan kepemilikan properti yang dapat dikembangkan adalah produk pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Pembiayaan dengan akad MMQ diharapkan dapat mendorong peningkatan pemberian pembiayaan oleh perbankan syariah di Indonesia.

Pembiayaan dengan akad MMQ mengalami pertumbuhan yang cukup baik, walaupun merupakan termasuk akad yang relatif baru dipergunakan di perbankan syariah di Indonesia. Pembiayaan dengan akad MMQ di perbankan syariah di Indonesia pada tahun 2017 sebesar 34% dari keseluruhan pembiayaan syariah di Indonesia sedangkan pada tahun 2019 (sampai bulan maret) mencapai 41% dari keseluruhan pembiayaan syariah di Indonesia.⁸

Pengenalan akan pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan salah satu upaya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam meningkatkan literasi keuangan syariah. Atas hal ini Otoritas Jasa Keuangan selaku regulator dalam bidang perbankan mengeluarkan beberapa ketentuan tentang pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* bagi pelaku jasa keuangan. Sejak tahun 2016 Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan Standar Produk Buku I untuk *Musyarakah* dan buku II untuk *Musyarakah Mutanaqisah*.

Penjelasan yang disampaikan dalam Standar Produk Buku I untuk *Musyarakah* dan buku II untuk *Musyarakah Mutanaqisah* menguraikan definisi dari MMQ sebagai berikut:

*“Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) adalah salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad Musyarakah. Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip syirkah 'inan, dimana porsi modal (hishshah) salah satu syarik (mitra) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah) kepada syarik (mitra) yang lain yaitu Nasabah”.*⁹

Salah satu ketentuan hukum yang pertama menjelaskan dan memberikan landasan hukum dalam pengembangan produk MMQ adalah sejak diterbitkannya Fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) nomor 73 pada tahun 2008. Dalam Fatwa tersebut disebutkan bahwa MMQ merupakan bagian dari turunan akad *musyarakah*, serta dijelaskan bahwa *musyarakah mutanaqishah* termasuk dalam bentuk akad kerjasama yang terdiri atas dua pihak atau lebih.

Fatwa DSN menyampaikan definisi atas *musyarakah mutanaqishah* sebagai berikut:

*“Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya”.*¹⁰

Jika ditinjau dari kata dasar *musyarakah* dapat dikenal juga dengan sebutan *syirkah*, yang memiliki arti sebagai kerjasama, perusahaan atau kelompok. Selain itu

⁸ *Ibid.*

⁹ Otoritas Jasa Keuangan, “Pedoman Standar Produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah*”, 2016, hal. 114.

¹⁰ Fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

juga *syirkah* dapat dimaknai sebagai wujud kerjasama antara modal beserta keuntungan. Mengenai *mutanaqishah* sendiri dikenal dari kata *yatanaqishu* atau *tanaqish* atau *tanaqishan* atau *mutanaqishun* yang berarti terjadi pengurangan secara bertahap.

Pembiayaan properti yang berlandaskan akad MMQ dapat dikatakan sebagai kerjasama yang mana atas kepemilikan aset (suatu barang tertentu) atau modal salah satu pihak (disebut juga *syarik*) akan berkurang yang diakibatkan oleh adanya pengambilalihan kepemilikan secara bertahap oleh pihak lainnya. Pada akad ini menggunakan model *profit and loss sharing*, dimana para pihak (Bank dan Nasabah) akan mendapatkan bagian sesuai presentase (*nisbah*) yang telah disepakati dikalikan keuntungan (*profit*) yang diperoleh. Adapun apabila terjadi kerugian usaha, akan ditanggung bersama-sama sesuai kontribusi masing-masing.

Ciri-ciri khusus produk *Musyarakah Mutanaqishah* yang ada dalam pembiayaan perbankan adalah sebagai berikut:

1. Adanya modal yang diberikan berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam akad.
2. Memperoleh keuntungan melalui *nisbah* yang tertulis dalam akad yang disepakati
3. Dalam kondisi terjadi kerugian maka hal tersebut akan ditanggung sesuai dengan porsi modal.
4. Pihak pertama, dalam hal ini adalah Bank, (*syarik*) berkewajiban untuk menjual atau mengalihkan seluruh *hishshah* (merupakan porsi atau bagian dari *syarik* dalam obyek asset/barang musyarakah yang memiliki sifat *musya'*¹¹) bank, dalam hal ini selaku pemberi pembiayaan, secara bertahap dan pihak kedua (yang terlibat dalam proses ini) adalah Nasabah (*syarik*) wajib membelinya. Konsep penjualan / pengalihannya disini dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
5. Setelah dilakukan pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* Bank beralih kepada Nasabah.

Penjelasan Standar Produk buku II untuk *Musyarakah Mutanaqishah* yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan menguraikan struktur dari MMQ sebagai berikut:

“Struktur produk berbasis akad Musyarakah Mutanaqishah dibuat secara multi akad (hybrid) yang selain akad Musyarakah terdiri atas akad ijarah (leasing), ijarah mawsufah fi zimmah (advance/forward lease), bai al musawamah (penjualan) ataupun akad istisna (manufaktur). Produk Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan (KKB), maupun pembiayaan properti atau rumah (KPR). Standar produk MMQ yang diuraikan dalam review ini masih terbatas pada pembiayaan MMQ untuk kepemilikan properti, khususnya rumah (KPR iB) dengan pertimbangan kebutuhan dan praktik di pasar industry perbankan syariah”.¹²

Selain itu juga Standar Produk buku II untuk *Musyarakah Mutanaqishah* yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan menjelaskan tentang ketentuan akad MMQ sebagai berikut:

“Pembiayaan MMQ merupakan bentuk pembiayaan kemitraan berbasis bagi hasil antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah dalam rangka kepemilikan suatu aset properti tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan

¹¹ *Musya'* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik).

¹² Otoritas Jasa Keuangan, “Pedoman Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah”, 2016, hal. 115.

prinsip syirkah 'inan dimana hishshah (porsi modal) pihak Bank berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak Nasabah melalui mekanisme pembelian angsuran atau pengalihan secara komersial (bai'). Bagi hasil antara pihak Bank dan pihak Nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas aset bersama tersebut secara komersial berupa pendapatan ujuh dari penyewaan aset dengan akad ijarah (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati."

Berikut adalah beberapa perbedaan kedudukan hukum pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Konvensional) dengan akad MMQ pada pembiayaan syariah.

NO	Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> (MMQ)
1	Kepemilikan properti pada KPR sudah terjadi perpindahan sejak KPR disetujui oleh Bank dan telah dilakukan Akta Jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT)	Kepemilikan atas porsi properti obyek MMQ berpindah dari Bank ke Nasabah seiring dengan pembayaran Nasabah atas pembelian porsi kepemilikan
2	Pembayaran dilakukan dengan konsep angsuran/mencicil	Pembayaran diperuntukan guna pembelian porsi, sehingga akan terjadi penurunan porsi pada Bank, yang berpindah pada Nasabah

Table 4

Perbandingan KPR dengan MMQ

Dalam ketentuan hukum saat ini mengenai pembiayaan dengan akad MMQ mengalami kendala secara hukum yang disebabkan karena belum jelasnya regulasi yang berkaitan dengan pengaturan pengikatan jaminan atas tanah dalam pembiayaan dengan akad MMQ. Salah satu isu hukum yang muncul dalam mekanisme pembiayaan MMQ adalah mengenai adanya kekaburan norma yang terdapat pada Undang-Undang Hak Tanggungan¹³ (UUHT) yang disebabkan dengan tidak diaturnya secara jelas mengenai pembiayaan syariah atau secara khusus pembiayaan dengan akad MMQ pada UUHT. Salah satu ketentuan yang mencerminkan ketidakjelasan hal tersebut adalah dengan mencermati uraian definisi atas hak tanggungan. Dimana dalam definisi UUHT menjelaskan secara terbatas bahwa hak tanggungan merupakan hak agunan yang dibebankan pada suatu tanah untuk dilakukan pelunasan atas hutang tertentu dan menjadikan posisi yang diutamakan pada pihak kreditur pemegang hak tanggungan.

Dilihat dari penjabaran UUHT terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, unsur-unsur pokok yaitu:

- 1) Hak Tanggungan adalah suatu hak jaminan yang diperuntukan sebagai pelunasan atas suatu hutang tertentu.
- 2) Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lainnya yang menjadi satu kesatuan dengan suatu tanah tersebut.
- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan-kedudukan yang diutamakan oleh kreditur lain.

¹³ Indonesia, Undang-Undang UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), LN. 1996.

Dapat dipahami bahwa secara tertulis atas definisi hak tanggungan dalam UU HT lebih menjelaskan tentang hubungan hukum dalam perjanjian pokok adalah sebagai konsep hubungan utang-piutang yang mana terdapat pihak pemberi hutang (kreditur) dan penerima utang (debitur). Jika dikorelasikan dalam konsep pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad MMQ, hubungan hukum dalam perjanjian pokok antara bank dan nasabah bukan merupakan hubungan utang-piutang melainkan lebih kepada konsep hubungan hukum kerjasama pemberian modal (menggunakan model *profit and loss sharing*). Selain itu juga bank bukan merupakan kreditur tetapi bank merupakan pihak yang memiliki sebagian besar porsi properti yang dibiayai oleh bank dengan akad MMQ dengan kata lain bank secara konsep MMQ juga merupakan pemilik properti tersebut. Dengan tidak disebutkannya secara jelas dalam UUHT mengenai hubungan kerjasama pemberian modal, dengan bentuk *profit and loss sharing*, sebagai hubungan hukum ataupun perjanjian pokok yang dapat dijamin dengan hak tanggungan maka hal tersebut dapat menimbulkan adanya ketidakjelasan norma ataupun kekaburan norma dalam UUHT. Kekaburan norma dalam UUHT tersebut dapat juga menimbulkan pendapat-pendapat yang berbeda dalam menanggapi penggunaan jaminan yang diikat dengan hak tanggungan dalam perjanjian pembiayaan MMQ.

Menurut kelompok yang menentang penggunaan jaminan atau hak tanggungan pada akad *musyarakah* dikarenakan dalam akad *musyarakah* masing-masing pihak telah bersepakat untuk memberikan kepercayaan atas harta sebagai porsi modal dalam kerjasama. Artinya nasabah tidak dapat bertanggung jawab atas kehilangan atau rusaknya harta yang menjadi obyek kerjasama dan apabila ada jaminan dalam akad *musyarakah* maka jaminan tersebut dianggap batal/tidak berlaku.¹⁴

Akibat dari ketidakjelasan norma di UUHT tersebut akan berakibat sebagai berikut:

1. Adanya ketidakpastian hukum pengikatan jaminan atas hak tanggungan di perbankan syariah Indonesia; dan
2. Meningkatnya risiko hukum bagi bank yang memberikan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad MMQ.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas maka dalam proposal penelitian tesis ini, mengambil judul “**Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)**”.

Berdasarkan latar belakang yang disampaikan di atas, maka dapat dirumuskan suatu rumusan masalah pokok yaitu:

Bagaimana status Hak Tanggungan pada pembiayaan kepemilikan rumah di akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis serta menemukan kejelasan status hak tanggungan pada pembiayaan kepemilikan rumah di akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dan tujuan penelitian yang telah penulis uraikan diatas maka metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif, artinya penelitian yang difokuskan pada suatu aturan hukum atau peraturan-peraturan¹⁵. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber-sumber penelitian yang digunakan berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum

¹⁴ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), hal. 114.

¹⁵ Amirudin dan Zainal, Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 115.

tersier¹⁶. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi¹⁷. Analisis bahan hukum yang dipakai adalah penelitian preskriptif analisis, sifat analisis ini dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian berupa penilaian mengenai benar atau salah, atau apa yang seyogjanya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian¹⁸.

II. PEMBAHASAN

2.1. Penggunaan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Akad MMQ Merupakan Bagian dari Wujud Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pada Bank.

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank, tidak hanya dikarenakan adanya kewajiban bank untuk mengembalikan dana masyarakat yang ditabung atau disimpan di bank, tetapi juga berhubungan dengan kekuatan sistem moneter suatu negara dan menyangkut kepentingan rakyat suatu negara. Oleh sebab itu dengan pertimbangan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah maka pembuat undang-undang menyebutkan dalam bab asas, tujuan dan fungsi pada Undang-Undang Perbankan Syariah.

Pengaturan asas, tujuan dan fungsi dalam pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah¹⁹ disebutkan sebagai berikut:

“Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian”.

Pada ketentuan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Syariah mengatur juga kewajiban implementasi prinsip kehati-hatian pada perbankan syariah, dimana pasal tersebut mengatur sebagai berikut:

“Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian”.

Pada bagian penjelasan Undang-Undang Perbankan Syariah terdapat uraian maksud dari prinsip kehati-hatian, dimana diatur dalam bagian penjelasan dari Pasal 2 yang mana berbunyi sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan “prinsip kehati-hatian” adalah pedoman pengelolaan Bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Pengaturan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian pada perbankan syariah merupakan bagian dari upaya regulator untuk mewujudkan perbankan yang sehat. Disamping itu juga memastikan pemenuhan prinsip kehati-hatian merupakan hal yang wajib diperhatikan oleh bank pemberi fasilitas pembiayaan. Hal ini dikarenakan setiap penggunaan dana yang digunakan dalam pemberian pembiayaan adalah dana yang bersumber dari masyarakat, sehingga bank tidak diperkenankan untuk sembarangan dalam memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Selain itu juga jika

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2017), hal. 181.

¹⁷ *Ibid.*, hal. 237.

¹⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), hal. 184.

¹⁹ Indonesia, Undang-Undang No. 21 Tahun 2018 tentang Perbankan Syariah, LN.2008/NO.94, TLN NO.4867.

kegagalan bank dalam mendapatkan pembayaran dari nasabah/debitur cukup tinggi maka hal ini juga akan mengakibatkan rawannya kesehatan bank tersebut.

Salah satu strategi untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian bagi bank dalam pembiayaan syariah adalah dengan menekan terjadinya risiko pembiayaan macet. Mengingat pembiayaan macet memang tidak dapat dihindari dari aktivitas pembiayaan, hal ini mengingat bisnis bank merupakan bisnis yang selalu dipenuhi oleh risiko khususnya dalam pemberian pembiayaan ataupun kredit kepada nasabah.

Salah satu wujud penerapan dari mitigasi risiko kredit macet di perbankan syariah tersebut adalah adanya kewajiban nasabah dalam penyerahan agunan ketika bank akan memberikan pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah. Keberadaan agunan merupakan hal yang dinilai cukup penting dalam dunia perbankan syariah, dan juga perbankan Indonesia bahkan bank secara internasional. Bagi kreditur/bank, agunan merupakan salah satu wujud dari jalan kedua (*second way out*) untuk pemenuhan pembayaran debitur atas suatu hutangnya.

Berdasarkan pendapat Thomas Suyanto, wujud dari fungsi agunan itu sendiri adalah sebagai berikut:

- a. Penyerahan hak dan kekuasaan kepada pihak bank dalam mendapatkan pelunasan dari agunan, apabila suatu saat penerima fasilitas pembiayaan didapati terjadi cedera janji, hal ini diperuntukan sebagai pembayaran kembali uangnya pada waktu yang telah disepakati dalam perjanjiannya;
- b. Memastikan bahwa penerima fasilitas pembiayaan berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga dapat meningkatkan usaha; dan
- c. Menjadikan dorongan kepada penerima fasilitas pembiayaan untuk memenuhi janjinya, khususnya terkait dengan pembayaran kembali sesuai perjanjian yang telah disepakati oleh nasabah dan bank.²⁰

Ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menguraikan tentang penjelasan jaminan sebagai berikut:

“Jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.

Secara definisi yang diuraikan dalam ketentuan diatas memiliki kemiripan dengan ketentuan agunan yang diatur dalam undang-undang perbankan. Yang mana dalam undang-undang perbankan disebutkan bahwa agunan adalah:

“Jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Walaupun secara fungsi agunan sebagai penjaminan atas pelunasan hutang atau kewajiban dari nasabah, namun secara konsep kedudukan jaminan antara perbankan syariah dan konvensional memiliki perbedaan. Jika pada perbankan syariah, jaminan bukanlah yang utama dalam pertimbangan pemberian pembiayaan. Hal ini bisa dipahami dalam akad *murabahah*, sebagaimana yang dituangkan dalam fatwa MUI tentang *murabahah*,²¹ bahwa *murabahah* diperbolehkan untuk menggunakan agunan. Pertimbangan yang digunakan adalah agar nasabah serius dengan pesannya, bank dapat menyaratkan nasabah untuk menyerahkan jaminan

²⁰ Thomas Suyanto, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT Gramedia, 1995), hal 88.

²¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah.

yang dapat dikuasainya. Hal ini untuk memberikan kepastian bagi penjual bahwa pembeli serius dan beriktikad baik atas pesanan dan janji yang telah dibuatnya.

Sama halnya dengan melihat pada fatwa DSN tentang pembiayaan *musyarakah*²², dimana dinyatakan bahwa jaminan dalam suatu pembiayaan syariah, secara spesifik pada konsep pembiayaan musyarakah hanya untuk menunjukkan suatu kepastian kepada pihak pemberi pembiayaan bahwa pihak penerima pembiayaan akan menggunakan dana pembiayaan tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dijanjikan dan untuk mitigasi agar tidak terjadi suatu penyimpangan.

Dengan melihat bahwa MMQ merupakan bagian dari akad musyarakah maka berdasarkan uraian diatas dapat dimengerti bahwa tidak ada fatwa DSN yang melarang penggunaan agunan dan pengikatan dengan hak tanggungan dalam pembiayaan syariah, khususnya dalam akad MMQ. Selain itu juga dapat dipahami bahwa agunan properti yang diikat dengan hak tanggungan merupakan wujud atas penerapan prinsip kehati-hatian Bank dan untuk memastikan nasabah memenuhi kewajibannya sesuai akad MMQ.

2.2. Akad MMQ Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dapat Dijamin Pelunasannya Dengan Hak Tanggungan Karena Akad MMQ Antara Bank Dan Nasabah Memiliki Sifat Obligatoir

Undang-Undang Hak Tanggungan mendefinisikan hak tanggungan sebagai berikut:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Merujuk uraian definisi Hak Tanggungan diatas dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan memiliki unsur sebagai berikut:

- a. Unsur Pertama
Hak jaminan yang dibebankan pada suatu obyek benda berupa tanah.
- b. Unsur Kedua
Benda selain tanah yang merupakan kesatuan dari tanah tersebut yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan sebagai obyek jaminan.
- c. Unsur Ketiga
Obyek jaminan dimaksudkan untuk pelunasan utang tertentu.
- d. Unsur Keempat
Memberikan hak kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan suatu utang dari hasil penjualan benda jaminan, daripada kreditur lainnya.

Ketentuan dalam UUHT menjelaskan bahwa perjanjian pokok yang dapat diikat dengan hak tanggungan adalah perjanjian yang memiliki hubungan utang piutang. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 3 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan”.

²² Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

Maksud dari konsep perjanjian yang dapat memunculkan hubungan utang piutang diatas dapat dilihat dalam bagian penjelasan dari pasal 3 ayat (1) UUHT yang mana diuraikan sebagai berikut:

“Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola”.

Perjanjian pinjam meminjam dalam konsep KUH Perdata diartikan sebagai suatu perjanjian dimana salah satu pihak memberikan kepada pihak yang lainnya sejumlah barang tertentu yang akan habis disebabkan oleh pemakaian, dengan suatu kondisi bahwa pihak yang memperoleh/menerima tersebut akan mengembalikan sejumlah barang yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula, misalkan uang, beras, gula, kopi, dan lainnya.²³ Selain itu juga perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam pasal 1765 KUH Perdata tidak melarang untuk mengatur ataupun memperjanjikan pengenaan akan bunga atas suatu pinjaman.

Perjanjian pengelolaan harta merupakan perjanjian yang mana terdapat pihak yang memberikan hak mengelola atas harta (pemilik harta) kepada pihak lainnya yang akan melakukan pengelolaan atas harta yang diserahkan tersebut (pihak pengelola). Konsep perjanjian pengelolaan harta ini memiliki kemiripan dengan perjanjian penitipan barang sebagaimana yang diatur dalam pasal 1694 KUH Perdata. Penitipan barang terjadi apabila seseorang menerima sesuatu barang yang berasal dari orang lain dengan syarat bahwa ia akan menyimpan dan akan mengembalikannya dalam wujud asalnya.²⁴

Perjanjian pinjam-meminjam dan perjanjian pengelolaan harta memiliki persamaan untuk dapat digolongkan sebagai bagian dari perjanjian yang memiliki sifat obligatoir. Definisi atas sifat obligatoir dalam suatu perjanjian dapat dilihat dalam definisi perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir dapat dipahami sebagai perjanjian yang mempunyai kewajiban dari satu pihak untuk melakukan prestasi kepada pihak yang lainnya²⁵. Maksud dari prestasi disini dapat diartikan dengan memberikan sesuatu, ataupun berbuat sesuai, dan juga bisa untuk tidak berbuat sesuatu.²⁶

Dapat dipahami bahwa maksud dari konsep hubungan utang piutang dalam pasal 3 UUHT tidak hanya terbatas pada hubungan hukum pinjam-meminjam sebagaimana dalam konsep perjanjian pinjam-meminjam dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tetapi juga perjanjian lain yang memiliki sifat obligatoir. Oleh sebab itu hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pemenuhan perjanjian yang memiliki sifat obligatoir.

Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad MMQ merupakan suatu wujud kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Dimana dalam akad MMQ ini, bank dan nasabah sepakat untuk bersama-sama memberikan modal atas aset properti yang akan menjadi obyek akad MMQ. Pihak nasabah akan memberikan modalnya dalam bentuk Down Payment (DP) sedangkan bank akan memberikan pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah sebagai modalnya. Jika obyek properti dalam akad MMQ

²³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 86

²⁴ *Ibid*, hal. 74.

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta penjelasan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 10.

²⁶ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1234.

menjadi obyek *ijarah* dan nasabah bertindak sebagai penyewa maka nasabah wajib juga membayar biaya sewa (*ujrah*) kepada bank.

Akad MMQ dapat dikatakan sebagai *hybrid contract*. Dimana dalam akad MMQ merupakan campuran akad *syirkah milik* dengan *ijarah* yang *mutanaqishah* atau jual beli yang memiliki karakter *mutanaqishah*.

Fatwa DSN mengenai pembiayaan dengan akad MMQ mengatur bahwa pihak nasabah wajib secara bertahap untuk membeli kembali porsi modal bank yang diberikan dalam aset properti yang menjadi obyek akad MMQ. Setelah nasabah melakukan pembelian atas porsi modal yang dimiliki bank dan telah lunasnya penjual porsi modal bank tersebut maka seluruh porsi modal bank akan beralih kepada nasabah. Kewajiban inilah yang menjadi salah satu yang utama harus dipenuhi oleh pihak nasabah kepada pihak bank.

Dengan adanya kewajiban nasabah kepada bank tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian pembiayaan properti/rumah dengan akad MMQ antara bank dan nasabah dapat dikatakan sebagai perjanjian yang memiliki sifat obligatoir. Perjanjian yang memiliki sifat obligatoir adalah perjanjian yang mempunyai kewajiban dari satu pihak untuk melakukan prestasi kepada pihak yang lainnya. Selain itu juga atas kewajiban nasabah untuk melakukan pembelian atas porsi kepemilikan bank merupakan suatu piutang atau tagihan bagi bank. Dengan demikian hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pemenuhan kewajiban nasabah kepada bank sebagaimana yang dituangkan dalam akad MMQ dalam pembiayaan kepemilikan properti.

III. KESIMPULAN

Merujuk penjelasan atas rumusan permasalahan yang dibahas oleh penulis dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa konsep hubungan utang piutang dalam pasal 3 UUHT tidak hanya terbatas pada hubungan hukum pinjam-meminjam sebagaimana dalam konsep perjanjian pinjam-meminjam dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tetapi juga perjanjian lain yang memiliki sifat obligatoir. Unsur sifat obligatoir pada akad MMQ terlihat pada mengenai adanya kewajiban pihak nasabah untuk membeli kembali porsi modal bank pada properti yang menjadi obyek akad MMQ. Kewajiban nasabah untuk melakukan pembelian atas porsi kepemilikan bank tersebut memenuhi unsur untuk menjadi suatu piutang atau tagihan bagi bank. Merujuk argumentasi tersebut, hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pemenuhan kewajiban nasabah kepada bank sebagaimana yang dituangkan dalam akad MMQ dalam pembiayaan kepemilikan properti.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Algra. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Binacipta, 1983
Ali, H. Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
Badrulzaman, Mariam Darius. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta penjelasan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
Bungin, M. Burhan. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
Burgess, Robet. *Collin Dictionary*. Glasgow: Harper Collins Publishers, 1996.

- Fajar, Mukti dan Achmad, Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013.
- Goesniadhie, Kusnu. *Harmonisasi Sistem Hukum: Mewujudkan Tata Pemerintahan Yang Baik*. Malang: Nasa Media, 2010.
- Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-2*. Bandung: Alumni, 1994.
- Haron, S., & Azmi, W. N. W. *Islamic Finance and Banking System: Philosophies, Principles and Practices*. Malaysia: McGraw Hill Education, 2009
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2006.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.
- HS, Salim, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*. Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017.
- Ibrahim, Johanes. *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Untuk Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2004.
- Joseph, Norton (Ed). *Commercial Loan Documentation Guide*. New York: Matthew Bender and Co, 1989.
- Kallo, Erwin. *Paduan Hukum untuk pemilik Rumah Susun*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009
- Kusumohamidjojo, Budiono. *Perancangan Dan Legalisatas Kontrak*. Bandung: Mandar Maju, 2017.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno dan Pitlo, MR, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.
- Meera, A. K. M., & Razak, D. A. *Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues*, JKAU: Islamic Economics, 2019.
- Abdul Kadir, Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Sakti, 1993.
- Musjtari, Dewi Nurul. *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Parama Publishing, 2012.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum dalam Jagat Ketertipan*, Jakarta: UKI Press, 2006.
- Remy, Sutan. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Rosyadi, Imron. *Jaminan Kebendaaan Berdasarkan Akad Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016
- Satrio, J. *Perwakilan dan Kuasa*. Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018
- Setiawan, Rachmad. *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*. Yogyakarta: NLRP, 2010.
- Soemardjono, Maria SW, *Hak Tanggungan dan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Soemitro Hanitojo, Ronny. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jumetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press, 2003.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sutedi, Adrian. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.
- Suyanto, Thomas, *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: PT Gramedia, 1995.

- Tanya, Bernard L. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Bandung: Genta Publisng, 2013.
- Usmani, M. T. *An Introduction to Islamic Finance. First edition. Hague: Kluwer Law International*, 2002.
- Wirahadikusumah, Moh. Hasan. *Perumusan Harmonisasi Hukum Tentang Metodolohi Harmonisasi Hukum*. Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman, 1996.
- Widiyono, Try. *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek (KUHPerdato/BW).
- Indonesia, Peraturan Bank Indonesia No. 10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Indonesia, POJK No. 24/POJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Indonesia, SEBI No. 10/31/DPBs tanggal 8 Oktober 2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Indonesia, SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktifitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Indonesia, Perma No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.
- Fatwa DSN DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Musyarakah*.
- Fatwa DSN No.: 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang.
- Fatwa DSN No.: 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Refinancing.
- Fatwa DSN No.: 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Internet

- Bank Indonesia, *Laporan Perekonomian Indonesia 2017*, 2018.
- Bank Indonesia, *Survei Harga Properti Residensial Kuartal IV tahun 2017*, 2018.
- Otoritas Jasa Keuangan, *Snapshot Perbankan Syariah Indonesia 2018*, 2018.
- Otoritas Jasa Keuangan, *Snapshot Perbankan Syariah Indonesia 2019*, 2019.