

**TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN
AKAD MUSYARAH MUTANAQISHAH MENURUT
UNDANG-UNDANG NO 21 TAHUN 2008
TENTANG PERBANKAN SYARIAH
(Studi Pada Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru)**

Oleh: Luthfi Rabbani

Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis

Pembimbing I: Dr. Firdaus, SH., MH

Pembimbing II: Meriza Elfa Darnia SH., MH

Alamat: Jl. Dasar Sei Mintan I, No. 8

Email / Telepon : Luthfirabb@gmail.com / 082288284470

ABSTRACT

Bank BTN Syariah Pekanbaru Branch as a PT engaged in banking offers Sharia mortgage services with the help of subsidies from the government to be given to people with certain incomes. In its implementation, Bank BTN Syariah Pekanbaru Branch first buys the house that the customer wants and then sells it back to the customer using the Musyarah Mutanaqishah contract. The purpose of writing this thesis: First, to find out how the implementation of Islamic mortgage financing carried out by PT. Bank BTN Syariah Pekanbaru Branch. Second, what efforts must be made so that the agreement between Bank BTN Syariah Pekanbaru Branch and customers is in accordance with sharia principles?

The type of research used in this legal research is sociological legal research. Where, the research location coincides in the city of Pekanbaru. Analysis of the data used is the author analyzes the data qualitatively. In drawing conclusions the author uses the method of deductive thinking.

The results of the study show that the Sharia KPR agreements entered into between Bank BTN Syariah Pekanbaru Branch and the customer use the Musyarah Mutanaqishah Agreement, but in terms of implementation this contract is not appropriate for use in providing Sharia KPR services to customers. This is because the bank has first purchased the object to be traded and then resold it to the customer, with a scheme like this the contract that should be used is aka murabahah. Efforts must be made so that agreements between Bank BTN Syariah Pekanbaru Branch and customers are in accordance with syriac principles, namely by ensuring that the contracts used are in line with Islamic law and maximizing the role of DPS in supervising and guaranteeing the implementation of Sharia Banking operations in accordance with the principles and values in law Islam.

Keywords: Sale and Purchase Agreement – Akad – Sharia Principle

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan satu dari tiga serangkai kebutuhan dasar manusia yang terdiri dari sandang, pangan, dan papan. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim ataupun gangguan lainnya. Berbicara mengenai perumahan, maka tidak terlepas dengan masalah pertanahan. Kedua komponen tersebut tidak dapat dipisahkan. Jika pada masa lalu seseorang dapat memindahkan rumah dari suatu lahan dengan mudah, namun pada jaman sekarang rumah dan tanah telah menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan. Artinya, jual beli benda-benda tersebut perlu adanya kepastian dan perlindungan hukumnya.¹

Seiring berjalannya waktu beberapa Developer di Kota Pekanbaru saat ini menjual perumahan dengan sertifikat tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) khususnya perumahan dengan pembelian menggunakan produk pembiayaan KPR subsidi oleh pemerintah, salah satunya yaitu PT. Karma Utama Properti. Meskipun tidak ada dasar hukum yang mengharuskan developer perumahan untuk menggunakan sertifikat tanah yang berstatus HGB saat ini, namun faktanya dilapangan terjadi pergeseran dalam hal penjualan rumah oleh developer perumahan yang lebih banyak menggunakan sertifikat yang berstatus HGB dibandingkan sertifikat Hak Milik.

Berdasarkan wawancara dengan marketing developer PT. Karma Utama

Properti dijelaskan bahwa saat ini rata-rata developer perumahan menjual unitnya dengan sertifikat tanah HGB.

“beberapa tahun belakangan penjualan rumah KPR biasanya tanahnya berstatus SHGB, karna dari info yang saya dengar kalau SHM susah pengurusan sertifikatnya bahkan bisa gak dipecah sertifikatnya per unit, misalkan untuk 10 unit rumah nantinya dijadikan 1 sertifikat induk SHM”.²

Penyediaan fasilitas perumahan subsidi KPR BP2BT oleh Bank BTN Syariah yang berkerjasama dengan developer PT. Karya Utama Properti ini diberikan kepada nasabah dengan menggunakan akad *Musyaraqah Mutanaqishah*. *Musyaraqah Mutanaqishah* adalah akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.³

Berdasarkan latar belakang masalah di atas khususnya dalam transaksi jual-beli rumah yang memiliki sertifikat HGB pada PT Karma Utama Properti yang menggandeng Bank BTN Syariah dalam akad jual beli maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul : **“Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan *Musyaraqah Mutanaqishah* Menurut Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Studi Pada Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan yang terdapat pada latar belakang masalah tersebut, maka penulis dapat merumuskan beberapa masalah yang akan diteliti, adapun permasalahan tersebut adalah:

¹Robiatul Adhawiyah, Analisis Hukum Kontrak Syariah Terhadap Transaksi Kepemilikan Rumah Dengan Tanah Bersertifikat Hak Guna Bangunan Di Pt. Suci Griya Persada, *Jurnal*, Volume 8, Nomor 2, Desember 2017, Fakultas Studi Islam Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad al-Banjari Banjarmasin, hlm. 124.

² Sdr M, *Marketing Developer PT Karma Utama Properti*, Wawancara Pribadi Tanggal 19 Juni 2021 Pukul 09.51 Wib

³ Abdul Ghofur Anshori, op. cit, hlm 37

1. Bagaimana penggunaan Akad Perjanjian KPR Syariah Yang Dilakukan Antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru dengan Nasabah?
2. Bagaimana Upaya Yang Harus Dilakukan Agar Perjanjian Antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru Dengan Nasabah Sesuai Dengan Prinsip Syariah?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penggunaan akad perjanjian KPR Syariah yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru dengan nasabah.
- b. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru agar perjanjian KPR Syariah dengan Nasabah sesuai dengan prinsip syariah.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan bagi Penulis, Penulis bisa menyelesaikan tugas akhir Sarjana Hukum (SH) serta memberikan pemahaman bagi Penulis terhadap suatu penulisan karya ilmiah yang baik dan benar, Selain itu untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis terhadap permasalahan yang diteliti.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan bagi Program Studi Perdata Bisnis Universitas Riau dan menjadi ilmu bagi peminat yang cinta kepada ilmu pengetahuan.

D. Kerangka Teori

1. Teori Jual Beli

Jual-beli merupakan rangkaian kata yang terdiri dari kata jual dan beli. Kata jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia bermakna yakni persetujuan yang saling mengikat antara penjual yaitu sebagai pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual⁴. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

⁴ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 478

menjelaskan bahwa jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵ Jual-beli (al-bay') secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti. Jual-beli atau dalam bahasa Arab al-bai' menurut etimologi adalah tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁶

Kata tukar–menukar atau peralihan kepemilikan dengan penggantian, mengandung maksud yang sama bahwa kegiatan mengalihkan hak dan pemilikan itu berlangsung secara timbal balik atas dasar kehendak dan keinginan bersama. Kata “secara suka sama suka” atau “menurut bentuk yang dibolehkan” mengandung arti bahwa transaksi timbal balik ini berlaku menurut cara yang telah ditentukan, yaitu secara suka sama suka.

2. Teori Akad

Dalam bahasa Arab, akad berasal dari kata 'aqada yang berarti mengikat. Maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya sehingga keduanya tersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Sedangkan akad dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah perjanjian, perikatan, atau kontrak.⁴ Perjanjian berarti suatu peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada orang lain atau pihak lain (perorangan maupun badan hukum) atau suatu peristiwa yang mana dua orang atau pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal.⁷

⁵ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi dalam Islam)*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 23

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. 14, (Jakarta: Intermasa, 1992), hal. 1.

Akibat hukum akad dalam hukum Islam dibedakan menjadi dua macam yaitu akibat hukum pokok akad dan akibat hukum tambahan akad. Bila tujuan dalam akad jual beli, misalnya adalah melakukan pemindahan milik atas suatu barang dari penjual kepada pembeli dengan imbalan dari pembeli, maka akibat hukum pokok akad jual beli adalah terjadinya perpindahan milik atas barang yang dimaksud. Akad (perikatan) tersebut memberi informasi dan formulasi yang menggambarkan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak dan peranannya dalam merealisasikan obyek perjanjian yang menjadi tujuan dengan masing-masing pihak yang memiliki hak dan kewajiban yang mengikat atas obyek perikatan sampai pada hal yang menyangkut proses penyelesaian bila mana terjadi kegagalan atau wanprestasi di antara para pihak.⁸

E. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum.⁹
2. Akad adalah mengikat atau mengumpulkan dua ujung sesuatu. Menurut Musjtari ada dua definisi akad menurut syariah.. Definisi lainnya,

⁸ Johar Arifin, *Substansi Akad Dalam Transaksi Syariah*, Jurnal Al-Amwal Vol. 6, No. 1, 2014, hlm. 166

⁹ Artadi, I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Rancangan Perjanjian*, Universitas Udayana: Bali, 2010. Hlm. 28.

akad adalah apa yang menjadi ketetapan seseorang untuk mengerjakannya yang timbul hanya dari satu kehendak atau dua kehendak.¹⁰

3. Perjanjian jual beli adalah, “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.¹¹
4. Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”. Secara ringkas, Bank Indonesia memberikan definisi terkait KPR dimana KPR merupakan suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹²

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan

¹⁰ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*: Yogyakarta, 2012. Parama Publishing, Hlm.40.

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

¹² Achmad Syarief Hidayatullah, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya)*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis, 2014, hlm 2

cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.¹³ Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang dengan kata lain jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.¹⁴

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang berlokasi di Bank BTN Syariah cabang Pekanbaru yang beralamat di jalan Arifin Ahmad Pekanbaru. Penulis mengambil penelitian dilokasi ini karena pada lokasi inilah penulis menemukan ketidaksesuaian dari segi pelaksanaan Akad perjanjian jual beli yang menggunakan akad *Muyaraqah Mutanaqishah* antara Bank, Developer dan Konsumen.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya¹⁵. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah Petugas bagian kredit pada Bank BTN Syariah, dan Marketing Developer PT. Karma Utama Properti.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Jika populasi besar dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang

ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu¹⁶. Metode yang dipakai adalah metode *purposive*. Metode *Purposive* adalah menetapkan jumlah sampel yang mewakili jumlah populasi yang ada, yang kategori sampelnya itu telah ditetapkan sendiri oleh si peneliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian ini mempunyai cakupan yang lebih sempit dibandingkan istilah perikatan. Dimana istilah perjanjian ini hanya mencakup perikatan yang lahir dari perjanjian saja.¹⁷ Dalam rumusan Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian adalah persetujuan yang dirumuskan secara tertulis yang melahirkan bukti tentang adanya hak dan kewajiban.¹⁸ Perjanjian adalah perbuatan yang dilakukan dua orang atau lebih yang isi perjanjian tersebut didasarkan atas kesepakatan atau bersetujuan bersama.¹⁹ Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang isinya adalah hak dan kewajiban: suatu hak untuk menuntut sesuatu dan di sebelah lain suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.²⁰

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Amir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Bisnis*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 2.

¹⁸ Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*. Gramedia Widiasarana, Jakarta, 1998, hlm. 6.

¹⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 1989, hlm. 5.

²⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 2.

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2012), hlm. 5

¹⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2002), hlm.15

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, Bandung: Alfabeta, 2015. Hlm. 89

Seseorang tidak dapat dikatakan berjanji atau telah melakukan perjanjian dengan orang lain akan suatu hal apabila suatu hal yang dijanjikan tidak dilaksanakan oleh orang yang berjanji. Perjanjian pada hakekatnya hubungan hukum antara kedua belah pihak yang bersifat pribadi. Dalam perjanjian, baru timbul setelah adanya tindakan hukum oleh para pihak, semisal pemenuhan prestasi oleh pihak satu ke pihak lainnya.²¹

Melihat dari macamnya hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan, maka perjanjian-perjanjian itu menurut Subekti,²² dapat dibagi dalam tiga macam :

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang, misalnya perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar perjanjian penghibahan (pemberian), perjanjian sewa-menyewa, perjanjian pinjam-pakai, dan lain-lain.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya: perjanjian untuk membuat lukisan, perjanjian perburuhan, perjanjian untuk membuat sebuah garasi, dan lain-lain.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya : perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan perusahaan yang sama atau sejenis dengan kepunyaan orang lain, dan lain-lain.

2. Asas-asas yang Dipakai dalam Perjanjian

Kata asas mempunyai arti dasar, pedoman, atau sesuatu kebenaran yang menjadi pokok dasar bertumpuan pada pikiran.²³ Jadi, asas adalah suatu pokok pikiran yang mendasari adanya suatu kegiatan. Asas-asas yang digunakan dalam perjanjian, antara lain asas

konsesualisme, asas kebebasan berkontrak, asas mengikat perjanjian, asas personalia, dan asas jujur serta beritikad baik, dengan penjelasannya:²⁴

a. Asas konsesualisme

Dalam sektor perjanjian pertama-tama harus ditonjolkan asas konsesualisme, yaitu adanya kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian yang sudah dilahirkan saat perjanjian dibuat. Asas konsesualisme ini untuk mencapai kepastian hukum. Asas konsesualisme atau kesepakatan ini tertuang dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”.

b. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah berpangkal pada adanya kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya. Asas kebebasan yang dimaksud para pihak yang terlibat dalam perjanjian bebas untuk menentukan apa yang diinginkan dari kedua belah. Kebebasan berkontrak dalam perjanjian meliputi bebas dalam menentukan bentuk, isi, syarat, pelaksanaan dari Perjanjian. Pemasangan Iklan dalam pelaksanaannya perlu dibatasi agar masing-masing pihak tidak menyalahartikan kebebasan. Kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh kata-kata “Kebebasan tidak boleh berisikan sesuatu yang bertentangan dengan peristiwa, kesusilaan serta kemanusiaan”.²⁵

c. Azas Personalia

Azas kepribadian di dalam hukum perjanjian dapat kita temukan didalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri

²¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 7.

²² R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 36.

²³ Poerwadarminta, W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2004, hlm. 60.

²⁴ Subekti, R, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2013, hlm. 15.

²⁵ *Ibid*, hlm. 17.

atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri". Dari rumusan tersebut kita dapat mengetahui bahwa pada dasarnya perjanjian dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu.

3. Jenis-jenis Perjanjian

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:²⁶

a) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b) Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokkan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.

c) Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaanya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-*Lavering*). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau

²⁶ Ronal Saija, Roger F.X, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Deepublish, 2016, hlm. 139-140.

membeli barang yang di jual. Menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (Verkopen) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (Loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”²⁷.

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut²⁸ Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPdata, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam jual beli terdapat pertukaran benda yang satu dengan benda yang lain yang menjadi penggantinya. Akibat hukum dari jual beli adalah terjadinya pemindahan hak milik seseorang kepada orang lain atau dari penjual kepada pembeli²⁹ Dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli

²⁷ R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, Hlm. 14.

²⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm. 1.

²⁹ Muhammad Asro, *Fiqih Perbankan*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm, 103-104.

Syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian, dikarenakan pada saat transaksi jual beli adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli sehingga hal ini disebut suatu hal yang mengikat antara penjual dan pembeli atau disebut perikatan. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPdata Pasal 1320, yaitu:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:³⁰

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUH Perdata.

c. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 443

³⁰ R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, Hlm. 33.

KUHPerdata: “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakup menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan”.

C. *Musyaraqah Mutanaqishah*

1. Pengertian *Musyaraqah Mutanaqishah*

Musyarakah merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, dimana masing-masing pihak menyertakan modalnya sesuai dengan kesepakatan, dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai kesepakatan bersama.³¹

Musyarakah mutanaqishah (diminishing partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.³²

2. Rukun dan Syarat *Musyaraqah Mutanaqishah*

Rukun *musyarakah* adalah sesuatu yang harus ada ketika *musyarakah* itu berlangsung. Ada perbedaan pendapat terkait dengan rukun *musyarakah*. Menurut ulama Hanafi rukun *musyarakah* hanya ada dua yaitu ijab (ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan qabul (ungkapan penerimaan perserikatan). Jika ada yang

menambahkan selain ijab dan qabul dalam rukun *musyarakah* seperti adanya kedua orang yang berakad dan objek akad menurut Hanafi itu bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat.

D. *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah produk jual beli dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Produk ini memudahkan nasabah untuk mendapatkan barang yang dibutuhkannya dengan biaya yang relatif murah, yaitu dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.³³

E. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank Islam atau di Indonesia disebut bank syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli, atau lainnya) berdasarkan prinsip syariah yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai Syariah yang bersifat makro dan mikro.³⁴

Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga.³⁵ Adapun pengertian lain dari Bank Syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau

³³ Muhammad, *Bank Syari'ah analisa kekuasaan, peluang, kelemahan dan ancaman* (Yogyakarta : Ekonisia, 2004), h. 123.

³⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 30.

³⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Unit Penerbit dan Percetakan Akademi manajemen Perusahaan YKPN, Yogyakarta, 2005, hlm. 13.

³¹ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 127.

³² Nadrattuzaman Hosen, *Musyaraqah Mutanaqishah*, Vol. 1, No. 2, Juli, 2009, 48

pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.³⁶

F. Akad Pembiayaan pada Bank Syariah

1. Pengertian Akad

Istilah perikatan yang digunakan dalam KUH Perdata, dalam Islam dikenal dengan aqad. Jumhur Ulama mendefinikan akad adalah “pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.³⁷ Dalam istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.³⁸

Secara khusus akad berarti keterangan antara ijab (pertanyaan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pertanyaan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.³⁹

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

A. Penggunaan Akad Perjanjian KPR Syariah Yang Dilakukan Antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru dengan Nasabah

1. Hakikat Penggunaan Akad Dalam Perjanjian

a. Akad Dalam Perjanjian KPR Syariah

Akad perjanjian KPR Syariah yang dilakukan antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru dengan Nasabah yang menggunakan Akad

Musyaraqah Mutanaqishah, dalam bukti perjanjian disebutkan peruntukkan dan jenis pembiayaannya adalah Pembiayaan Properti BTN iB. Pembiayaan Properti BTN iB adalah Pembiayaan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti baru atau memerlukan pembiayaan ulang (refinancing) untuk properti yang telah dimiliki dengan menggunakan akad “*Musyarakah Mutanaqishah*” (kepemilikan asset bersama). Pada hakikatnya *Musyaraqah Mutanaqishah* berasal dari dua kata *musyaraqah* dan *mutanaqishah*. Secara bahasa *musyaraqah* berasal dari kata syaraka (syaraka-yusyiruk-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (cooperation, partership).

Musyaraqah adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁴⁰ Dan *mutanaqishah* (tanaqisha-yatanaqishu-tanaqishan mutanaqishun) berarti mengurangi secara bertahap (to dimish). Jadi *Musyaraqah Mutanaqishah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak. *Musyaraqah mutanaqishah* (decreasing participation) adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar

³⁶ Ascarya, *Loc.Cit.*

³⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, edisi revisi, Yogyakarta: UII Press, 2000, hlm. 65.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 35.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm.67

dari nasabah lama-kelamaan kepemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.

b. Objek Akad Dalam Perjanjian KPR Syariah

Dalam penelitian ini yang menjadi objek akad dalam perjanjian KPR Syariah Antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru dengan Nasabah adalah sebuah rumah yang dibangun oleh Developer PT. Karma Utama Properti, yang mana rumah tersebut dibangun dengan Sertifikat HGB. Hal ini diperkuat dengan wawancara penulis dengan marketing developer PT. Karma Utama Properti yang dijelaskan bahwa saat ini rata-rata developer perumahan menjual unitnya dengan sertifikat tanah HGB berikut: “beberapa tahun belakangan penjualan rumah KPR biasanya tanahnya berstatus SHGB, karna dari info yang saya dengar kalau SHM susah pengurusan sertifikatnya bahkan bisa gak dipecah sertifikatnya per unit, misalkan untuk 10 unit rumah nantinya dijadikan 1 sertifikat induk SHM”.⁴¹ Dari penuturan tersebut, dapat diperoleh kesimpulan bahwasannya benar tanah tersebut berstatus SHGB, karena jika SHM pengurusan sertifikatnya sulit dilakukan, dan bahkan tidak dapat dipecah sertifikatnya per unit, jadi untuk 10 unit rumah nantinya akan dijadikan 1 sertifikat induk SHM. HGB atau Hak Guna Bangunan pada hakikatnya bukanlah hak milik penuh atas sebuah tanah, pemilik tanah dengan sertifikat HGB hanya memiliki hak untuk membangun atau memanfaatkan bangunan yang berdiri di suatu tanah tersebut. Dalam Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun⁴². Sederhananya, apabila suatu properti dibeli dengan status sertifikat HGB, maka pembeli hanya memiliki bangunannya saja, sedangkan tanahnya berstatus dikuasai oleh Negara atau si pemilik sertifikat SHM atas tanah tersebut. Hal tersebut tentunya sangat merugikan nasabah yang masih awam dan tidak mengetahui tentang sertifikat HGB, yang mana nantinya hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah tersebut akan habis dalam jangka waktu tertentu.

2. Analisa Penggunaan Akad Perjanjian KPR Syariah Yang Dilakukan Antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru Dengan Nasabah

Dalam fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 yang dimaksud *Musyaraqah Mutanaqishah* adalah *Musyaraqah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁴³ Penggunaan akad *Musyaraqah Mutanaqishah* dalam perbankan dilakukan dalam pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek itu selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.⁴⁴

Pada intinya akad *Musyaraqah Mutanaqishah* ini yaitu modal yang dimiliki nasabah digabungkan dengan

⁴¹ Sdr M, *Marketing Developer PT Karma Utama Properti*, Wawancara Pribadi Tanggal 19 Juni 2021 Pukul 09.51 Wib

⁴² Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* Pasal 35 Ayat (1)

⁴³ Ainul Imronah, *Musyaraqah Mutanaqishah*, Al-Intaj Vol. 4, No. 1, Maret 2018, hlm 36

⁴⁴ Dasrol, *Op. Cit*, hlm 100

modal yang dimiliki pihak bank untuk membeli suatu aset (dalam hal ini rumah) yang mana porsi kepemilikan dari rumah tersebut dinilai berdasarkan jumlah modal yang dimiliki masing-masing pihak. Nasabah kemudian menyicil jumlah modal yang dikeluarkan oleh pihak perbankan sehingga porsi kepemilikan dari rumah tersebut berpindah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Meskipun pada akhirnya porsi kepemilikan rumah jatuh kepada nasabah, namun hal ini tidak berlaku pada status kepemilikan tanah rumah tersebut yang dikarenakan status dari tanah pada perumahan tersebut adalah HGB sehingga jika nanti telah melewati jangka waktu untuk mendiami rumah diatas tanah yang berstatus HGB tersebut maka pemerintah/pemilik tanah dapat mengambil alih seluruh tanah serta bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut.

3. Analisa Perbandingan Akad *Musyaraqah Mutanaqishah* Dengan Akad *Murabahah* Yang Seharusnya Digunakan Dalam Akad Perjanjian KPR Syariah Antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru Dengan Nasabah

a. Akad *Musyaraqah Mutanaqishah*

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008, berikut merupakan ketentuan akad *Musyarakah Mutanaqishah*:

1. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.

b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.

c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

3. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hisshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.

4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.

5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hisshah LKS (sebagai syarik) beralih kepada syarik lainnya (nasabah).⁴⁵

B. Upaya Yang Harus Dilakukan Agar Perjanjian Antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru Dengan Nasabah Sesuai Dengan Prinsip Syariah

1. Memastikan Pelaksanaan Akad Sesuai Dengan Ketentuan Syariat

Dalam mewujudkan penerapan prinsip syariah dalam pemberian KPR syariah maka perlu dipastikan bahwa akad yang digunakan sudah sesuai dengan ketentuan syariat, hal ini untuk memastikan bahwa lembaga keuangan syariah dalam melaksanakan kegiataannya telah menerapkan prinsip syariah di dalamnya. Dalam pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah yang diberikan Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru kepada nasabah menggunakan akad *musyaraqah mutanaqishah*, akad ini adalah akad kerjasama dimana bank dan nasabah berkongsi untuk pembelian suatu aset dan porsi kepemilikan bank akan lebih tinggi daripada nasabah yang kemudian nasabah secara bertahap melakukan pembayaran setiap bulannya sekaligus membeli porsi kepemilikan terhadap aset bersama tersebut.

⁴⁵ Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyaraqah Mutanaqishah*

Praktik pelaksanaan Pembiayaan Properti BTN iB oleh Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru kepada nasabah dilakukan berdasarkan ketentuan akad *murabahah*, dimana bank membeli asset yang diinginkan nasabah atas nama pihak bank itu sendiri lalu kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan sesuai dengan harga beli dan keuntungan yang telah disepakati namun disebutkan dalam prosesnya akad yang digunakan adalah akad *musyarahah mutanaqishah*.

2. Memaksimalkan Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Bank syariah dapat memiliki struktur yang sama dengan bank konvensional, misalnya dalam hal komisaris dan direksi, tetapi unsur yang amat membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah.⁴⁶

Peraturan Pemerintah tentang DPS pertama kali terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 1992, yang menjelaskan bahwa bank yang beroperasi dengan prinsip syariah wajib memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS), yang bertugas memberikan pengawasan atas produknya agar berjalan sesuai syariah. Untuk memaksimalkan peran pengawasan oleh DPS, MUI membentuk Dewan Syariah Nasional (DSN) yang khusus mengurus masalah keuangan syariah di Indonesia dengan Keputusan DSN-MUI Nomor: 03 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan Anggota Dewan Pengawas Syariah. Keberadaan DSN Ini juga diatur dalam SK Direktur Bank Indonesia No. 32/34/1999 yang

mengatur bahwa DSN adalah dewan yang dibentuk oleh MUI yang bertugas dan memiliki kewenangan untuk memastikan kesesuaian produk, jasa dan kegiatan usaha bank dengan prinsip syariah.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru yang berkerjasama dengan PT. Karma Utama Properti melakukan penjualan rumah yang bersertifikat HGB dengan skema KPR Syariah kepada nasabah dengan menggunakan akad *Musyarahah Mutanaqishah*, namun akad perjanjian yang digunakan dinilai tidak sesuai pada tempatnya. Hal ini dikarenakan dalam akad *Musyarahah Mutanaqishah* objek perjanjian seharusnya dibuat setelah melakukan akad, namun dalam prakteknya objek perjanjian telah ada dan dibeli oleh pihak perbankan terlebih dahulu baru kemudian dijual kepada nasabah. Jika prosedurnya seperti ini maka seharusnya akad yang digunakan adalah akad *Murabahah*.
2. Upaya yang harus dilakukan agar perjanjian antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru dengan nasabah agar sesuai dengan prinsip syariah yaitu dengan melihat dan memastikan kembali apakah akad yang digunakan sudah sesuai dengan syariat serta memaksimalkan peran Dewan Pengawas Syariah dalam mengawasi dan menjamin pelaksanaan Lembaga Keuangan Syariah sesuai dengan syariat islam.

B. Saran

1. Ketidak sesuaian akad yang digunakan akan berdampak pada penilaian masyarakat dan kepercayaan masyarakat, seharusnya produk pembiayaan ini dikembangkan kemudian hari dengan akad yang sesuai dengan syariat Islam dan pengawasan terhadap nasabah secara produktif,

⁴⁶ Adiwarmarman Karim, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 30

sehingga keinginan umat Islam untuk kesejahteraan lahir dan batin dapat segera terwujud. Dan produk ini jika dikelola dengan manajemen yang baik akan memberikan kontribusi yang sangat signifikan bagi pemerataan ekonomi di Indonesia.

2. Perlu adanya upaya yang harus dilakukan agar perjanjian antara Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru dengan nasabah agar sesuai dengan prinsip syariah yaitu dengan memaksimalkan peran Dewan Pengawas Syariah dalam mengawasi lalu lintas pelayanan dalam Perbankan Syariah serta meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat dalam berbagai media untuk menambah wawasan masyarakat terkait pemberian jasa KPR Syariah. Selain itu masyarakat harus lebih jeli dalam memilih produk KPR yang akan dipergunakan, kepastian antara kewajiban, hak, akad yang digunakan, dan lain sebagainya, agar tidak ada pihak yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adiwarman A. Karim, 2001, *Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta
- Adiwarman A. Karim, 2004, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Ade Arthesa dan Edia Handiman, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, PT Indeks kelompok Gramedia, Jakarta.
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010. *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi dalam Islam)*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Abdul Ghofur Anshori, 2009. *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*, PT. Refika Aditama, Bandung
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Ahmad Azhar Basyir, 2008, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, edisi revisi, Yogyakarta: UII Press.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Amir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Bisnis*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Andri soemitra, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, edisi pertama, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001, *Bank Syariah'ah Dari Teori Ke Praktek*, Gema insani, Jakarta
- Artadi, I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Rancangan Perjanjian*, Universitas Udayana, Bali.
- Ascarya, 2008, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Asriman A. Tanjung, 2017, *Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Bambang Waluyo, 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Dasrol, 2019. *Hukum Perbankan & Perbankan Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru
- Daud, Ali Mohammad, 1991, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Dewi, Nurul Musjtari, 2012. *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta

B. Jurnal/Skripsi/Tesis

- Achmad Syarief Hidayatullah, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Kredit*

- Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya)*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis
- Ainul Imronah, *Musyaraqah Mutanaqishah*, Al- Intaj Vol. 4, No. 1
- Ahmad Rais, 2012, *Tinjauan Yuridis Perbandingan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dan Akad Musyarakah Mutanaqishah dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Pembelian Rumah*, Tesis tidak diterbitkan, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Akhmad Faozan, 2013, *Implementasi Good Corporate Governance dan Peran Dewan Syariah di Bank Syariah*, Jurnal La Riba, Vol. 7, No 1
- Dzakkiyah Rusydatul Umam, *Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Hartana, *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)*, Jurnal Komunikasi Hukum Vol 2, No. 2
- Heru Maruta, *Akad Mudharabah, Musyaraqah, dan Murabahah Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat*, Jurnal STIE Syariah Bengkalis.
- Johar Arifin, *SUBstansi Akad Dalam Transaksi Syariah*, Jurnal Al-Amwal Vol. 6, No. 1
- M. Taufiqurrosyidin Abdillah, *Implementasi dan Akad Musyaraqah Mutanaqishah*, Jurnal Hukum Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, Voil. 5, No. 1
- Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani, *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Vol. 2, No. 1
- Nadrattuzaman Hosen, 2016, *Musyaraqah Mutanaqishah*, Jurnal Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Vol. 1, No. 2
- Rahmat Ilyas, 2021, *Peran Dewan Pengawas Syariah Dalam Perbankan Syariah*, Jurnal Perbankan Syariah IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung, Vol. 2, No. 1,
- Ratnaningrum, 2009, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah Di Indonesia*, *Skripsi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah
- Fatwa DSN No: 78/DSN-MUI/IV/2008 Tentang *Musyaraqah Mutanaqishah*.

D. Website

- <https://www.rumah123.com/panduan-properti/menyewakan-properti-66952-ijarah-adalah-hukum-sewa-properti-islami-id.html>
- <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-BP2BT>
- <https://www.btn.co.id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/Pembiayaan-Properti-BTN-iB>