

Implementasi Akad Syariah Dalam Surat Perjanjian Pada Produk Kpr Syariah Ib Hebat Di BPRS Dana Amanah Surakarta

Devid Frastiawan Amir Sup¹, Muhammad Irkham Firdaus²,

Aqil Mu'tashim Bilhaq³

¹²³Universitas Darussalam Gontor

¹devidfrastiawan@unida.gontor.ac.id, ²irkham.firdaus@unida.gontor.ac.id,

³aqilmutashimbilhaq@mhs.unida.gontor.ac.id

Abstract: BPRS Dana Amanah Surakarta is the second BPRS in Surakarta. The need for housing is a primary need and until now houses are still a rarity for most Indonesian people. Not everyone can afford to buy a house in cash. In connection with the collaboration between BPRS Dana Amanah Surakarta and PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) as a secondary housing finance company, and in order to realize the community's need for home ownership, BPRS Dana Amanah Surakarta issued KPR Syariah iB Hebat product. Sharia Mortgage (KPR) is a type of service provided by BPRS to customers to obtain housing loan financing based on a sharia contract. This research aims to describe the implementation of sharia contract in the letter of agreement on KPR Syariah iB Hebat products at BPRS Dana Amanah Surakarta. This research used a qualitative approach, descriptive, field research. The results obtained, the implementation of contract agreements in BPRS must pay attention to legal aspects and positive legal regulations which have a very important position so that they can provide legal basis and prevent risks that have an impact on BPRS, on the other side, sharia principles must also be considered in implementing these agreements. The contract used in the KPR Syariah iB Hebat product at BPRS Dana Amanah Surakarta is a murabahah contract (Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning Murabahah), istishna' parallel (Fatwa DSN-MUI No: 22/DSN-MUI/III/2002 concerning Sale and Purchase of Istishna' Parallel), and musyarakah mutanaqishah (Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 concerning Musyarakah Mutanaqishah). The provisions listed in the Fatwa DSN-MUI are then compiled into a letter of agreement, namely the letter of agreement that used murabahah without wakalah contract, murabahah bil wakalah contract, istishna' paralel contract, and musyarakah mutanaqishah contract.

Keywords: Contract; Letter of Agreement; KPR Syariah; BPRS Dana Amanah Surakarta

Abstrak: BPRS Dana Amanah Surakarta adalah BPRS kedua di Surakarta. Kebutuhan rumah merupakan kebutuhan primer dan sampai dengan saat ini rumah masih merupakan barang langka bagi kebanyakan masyarakat Indonesia. Tidak semua orang mampu membeli rumah secara tunai. Sehubungan dengan adanya kerjasama antara BPRS Dana Amanah Surakarta dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai perusahaan pembiayaan sekunder perumahan, dan untuk dapat mewujudkan kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah, maka BPRS Dana Amanah Surakarta menerbitkan produk pembiayaan KPR Syariah iB Hebat. KPR syariah merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank syariah kepada para nasabah untuk mendapatkan pembiayaan kredit perumahan berdasarkan akad syariah. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan implementasi akad syariah dalam surat perjanjian pada Produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, deskriptif, penelitian lapangan (field research). Hasil yang didapat, implementasi akad-akad perjanjian pada BPRS harus memperhatikan aspek legal dan regulasi hukum positif yang kedudukannya sangat penting sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan mencegah timbulnya risiko yang berdampak bagi BPRS, di sisi lain juga harus memperhatikan prinsip syariah di dalam penerapan akad-akad perjanjian tersebut. Akad yang digunakan dalam produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta adalah akad murabahah (Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah), istishna' paralel (Fatwa DSN-MUI No: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel), dan musyarakah mutanaqishah (Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah). Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI tersebut, kemudian disusun menjadi surat perjanjian, berupa surat perjanjian dengan menggunakan akad murabahah tanpa wakalah, murabahah bil wakalah, istishna' paralel, dan musyarakah mutanaqishah.

Kata Kunci: Akad; Surat Perjanjian; KPR Syariah; BPRS Dana Amanah Surakarta.

PENDAHULUAN

KPR syariah merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank syariah kepada para nasabah untuk mendapatkan pembiayaan kredit perumahan berdasarkan akad Syariah.¹ Bentuk ketaatan (dalam hal ini bank syariah) terhadap hukum Islam dan aturan turunannya, untuk memastikan bahwa kebijakan, ketentuan, sistem, prosedur, serta kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank syariah telah sesuai dengan peraturan dan prinsip syariah, yang secara nasional mengacu kepada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-

¹ Adawiyah, N. A. R., & Widyananto, A. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Realisasi Pembiayaan KPR Syariah (Studi pada BTN Syariah Bekasi). *Paradigma: Journal of Science, Religion, and Culture*

MUI).² Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam perbankan syariah dapat mengontrol dan mengawasi setiap kegiatan operasional dan produk-produk yang dikeluarkan oleh bank syariah agar tetap sesuai dengan peraturan dan prinsip Syariah³ yang memiliki dampak pada kepercayaan, kredibilitas, dan eksistensi bank syariah di masyarakat.⁴

BPRS Dana Amanah Surakarta adalah BPR syariah kedua di Surakarta yang diresmikan oleh Bank Indonesia pada tanggal 23 Mei 2008 (17 Jumadil Ula 1429 H), dan mulai beroperasi pada tanggal 2 Juni 2008 (27 Jumadil Ula 1429 H) sebagai upaya meningkatkan kemakmuran bersama melalui pengalaman perbankan yang sesuai peraturan dan prinsip syariah. Pembiayaan dengan tujuan yang berkaitan dengan rumah, seperti pembelian rumah, pembangunan rumah, atau renovasi rumah, sudah ada sejak beberapa tahun lalu, tetapi pembiayaan tersebut belum menggunakan produk pembiayaan khusus berupa pembiayaan KPR syariah. Sehubungan dengan adanya kerjasama antara BPRS Dana Amanah Surakarta dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai perusahaan pembiayaan sekunder perumahan, maka BPRS Dana Amanah Surakarta pada tanggal 25 Mei 2022 mulai menerbitkan produk pembiayaan KPR Syariah iB Hebat. Akad yang digunakan pada pembiayaan KPR Syariah iB Hebat disesuaikan dengan tujuan pembiayaan, dapat berupa akad *murabahah*, *istishna'* *paralel*, dan *musyarakah mutanaqishah*.

Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (Sup, 2022b). *Istishna'* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustashni'*) dan penjual (pembuat/*shani'*) (Sup, 2022b). Jika

² Maslihatin A., & Riduwan. (2020). Analisis Kepatuhan Syariah pada Bank Syariah: Studi Kasus Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. *MAPS: Jurnal Manajemen Perbankan Syariah*, 4(1), 27–35. <https://doi.org/10.32627/maps.v4i1.193>

³ Hikmah, L., & Oktaviana, U. K. (2019). Pengaruh Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan Komite Audit Terhadap Kepatuhan pada Prinsip Syariah. *El Muhasaba: Jurnal Akuntansi*, 10(2), 124–140. <https://doi.org/10.18860/em.v10i2.6588>

⁴ Fadillah, D., Rahmayanti, D., & Syifa, I. F. (2020). Studi Literatur Manajemen dan Risiko Kepatuhan pada Bank Syariah. *JAM: Jurnal Akuntansi Dan Manajemen*, 17(1), 38–41. <https://doi.org/10.36406/jam.v17i01.295>

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) melakukan transaksi *istishna'*, untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah, maka LKS dapat melakukan *istishna'* lagi (paralel) dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat *istishna'* pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada *istishna'* kedua (Sup, 2022b). *Musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara 2 (dua) pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Sup, 2022b). *Musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (Sup, 2022b).

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan implementasi akad syariah dalam surat perjanjian pada Produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta. Pemilihan lokasi penelitian di Surakarta dilatarbelakangi oleh: (1) BPRS Dana Amanah Surakarta adalah BPR syariah kedua di Surakarta, belum banyak penelitian yang dilakukan di lokasi ini, sedangkan kinerja tahunan BPRS Dana Amanah Surakarta sangat baik, terutama dalam masa Pandemi Covid-19; (2) Produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta masih baru dan belum ada yang meneliti; (3) Lokasi BPRS Dana Amanah Surakarta relatif mudah dijangkau walaupun berbeda provinsi dengan lokasi peneliti, dengan harapan pelaksanaan penelitian dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, deskriptif, penelitian lapangan (*field research*).⁵ Dalam hal pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi.⁶ Kemudian, proses analisis dilakukan dengan metode deduktif (Sup, 2019). Proses analisis dilakukan secara terus-menerus dari awal hingga akhir, meliputi interpretasi data, alih bahasa, *editing*

⁵ Sup, D. F. A., & Masruri, A. H. (2023). Praktik Kerjasama Usaha dalam Perspektif Musyarakah. *Al Hikmah: Jurnal Studi Keislaman*, 13(1), 111–129. <https://doi.org/10.36835/hjsk.v13i01.4027>

⁶ *Idem*, 28

kata, dan menyusunnya secara sistematis sehingga didapatkan suatu deskripsi yang utuh yang dapat dengan mudah untuk dipahami.⁷

Akad Murabahah

Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Ketentuan umum *murabahah* dalam perbankan syariah: (1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba; (2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam; (3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya; (4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba; (5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang; (6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan; (7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati; (8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah; (9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank (DSN-MUI, 2000a).

Ketentuan-ketentuan *murabahah* kepada nasabah: (1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank; (2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang; (3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli; (4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang

⁷ Sup, D. F. A., & Suhendi, I. (2022). The Concept of Muqasah on Murabahah Financing in the Perspective of Fatwa DSN-MUI. *Kodifikasia: Jurnal Penelitian Islam*, 16(1), 53–73. <https://doi.org/10.21154/kodifikasia.v16i1.3818>

muka saat menanda-tangani kesepakatan awal pemesanan; (5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut; (6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah; (7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka: (a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; (b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.⁸

Jaminan dalam *murabahah*: (1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya; (2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

Utang dalam *murabahah*: (1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank; (2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya; (3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan

Akad Istishna' Paralel

Jual beli *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara

⁸ DSN-MUI. (2000a). *Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzdVV6TEIXWEdZSFk/view?resourcekey=0-lsYIYxp_WgutHrwXLadJUQ

pemesan (pembeli, *mustashni*') dan penjual (pembuat, *shani*'). Ketentuan tentang pembayaran: (1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat; (2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan; (3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.⁹

Ketentuan tentang barang: (1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang; (2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya; (3) Penyerahannya dilakukan kemudian; (4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan; (5) Pembeli (*mustashni*') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya; (6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan; (7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad (DSN-MUI, 2000b).

Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat. Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna*'.

Akad jual beli *istishna*' yang dilakukan oleh LKS pada umumnya secara paralel, yaitu sebuah bentuk akad *istishna*' antara nasabah dengan LKS, kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah, LKS memerlukan pihak lain sebagai *shani*'. Jika LKS melakukan transaksi *istishna*', untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *istishna*' lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat *istishna*' pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada *istishna*' kedua. LKS selaku *mustashni*' tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*Margin During Construction*) dari nasabah (*shani*') karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istishna*', berlaku pula dalam *istishna*' *parallel*.¹⁰

⁹ DSN-MUI. (2000b). *Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna*'. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. <https://drive.google.com/file/d/0BxT1-INihFyzZUZ4a0EzTXlvdM/view?resourcekey=0-Q5fIOkU5aXxfCOUQ8NrXw>

¹⁰ DSN-MUI. (2002). *Fatwa DSN-MUI No: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. <https://drive.google.com/file/d/0BxT1-INihFyzYINpbmd2cjdXTDQ/view?resourcekey=0-PCWMXHWRQOxnYGK4-HMhw>

Akad Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah mutanaqishah adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *bai'* (jual beli). Pembiayaan *musyarakah* ini memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan (baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian), sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. Hukum *musyarakah mutanaqishah* adalah boleh dengan ketentuan-ketentuan berikut.¹¹

Ketentuan akad: (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*.¹², yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya: (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 *hishshah*-nya, secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya; (4) Jual beli tersebut dilaksanakan sesuai kesepakatan; (5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS, sebagai *syarik*, beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).¹³

Ketentuan khusus: (1) Aset *musyarakah mutanaqishah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain; (2) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*,

¹¹ DSN-MUI. (2008). *Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzNm5SeFBsZnBaS1k/view?resourcekey=0-kW_34aIw1VirMSPQAbtuUg

¹² DSN-MUI. (2000c). *Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. <https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzUXk1MXdDa241QUE/view?resourcekey=0-IdZe1HAEmh5htzyEDYIkIg>

¹³ DSN-MUI. (2008). *Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzNm5SeFBsZnBaS1k/view?resourcekey=0-kW_34aIw1VirMSPQAbtuUg

maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati; (3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*; (4) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad; (5) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Hasil Penelitian

BPRS Dana Amanah Surakarta adalah BPR syariah kedua di Surakarta yang diresmikan oleh Bank Indonesia pada tanggal 23 Mei 2008 (17 Jumadil Ula 1429 H), dan mulai beroperasi pada tanggal 2 Juni 2008 (27 Jumadil Ula 1429 H) sebagai upaya meningkatkan kemakmuran bersama melalui pengalaman perbankan yang sesuai peraturan dan prinsip syariah. Modal disetor awalnya sebesar Rp 1.000.000.000,- dan per 31 Maret 2023 modal disetorkan sebesar Rp 7.693.000.000,- dengan posisi aset sebesar Rp 116.978.660.000,-. Berikut Perkembangan BPRS Dana Amanah Surakarta dalam 3 (tiga) tahun terakhir:

Tabel 1. Perkembangan BPRS Dana Amanah Surakarta

POS	DES 2020	DES 2021	DES 2022	MAR 2023
Aset	53,927,470	90,010,352	120,788,977	116,978,660
Pembiayaan	37,704,482	54,978,444	68,703,809	69,371,479
Total Penghimpunan Dana	48,406,496	81,042,012	96,915,895	79,509,585
Deposito	16,771,375	33,776,875	52,949,600	51,529,356
Tabungan	7,549,018	15,634,936	25,352,097	10,092,628

Dana Antar Bank	24,086,103	27,772,154	18,614,198	17,887,601
Modal Disetor	4,896,000	6,000,000	6,566,000	7,693,000
Laba Setelah Pajak	272,213	1,510,364	2,431,290	700,358
NPF Net	3.12%	1.86%	1.54%	3.10%
FDR	77.89%	71.23%	87.75%	92.60%
CAR	25.93%	16.12%	15.44%	18.95%
PPAP Umum	154,100	136,702	333,025	365,394
PPAP Khusus	614,537	1,087,158	814,007	821,639
ROA	0.72%	2.35%	2.88%	2.94%
ROE	5.56%	25.17%	37.03%	44.47%

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (OJK, 2023)

Visi, “(1) Menjadi BPR Syariah terbaik di Indonesia yang amanah, sehat, dan profesional; (2) Menjadi pilihan tempat berinvestasi yang menguntungkan dan barokah”. Misi, “Berkontribusi pada peningkatan perekonomian umat melalui produk perbankan syariah yang inovatif dengan tetap menjunjung tinggi kepatuhan terhadap aspek syariah untuk memberikan manfaat dan kesejahteraan bagi semua stakeholder”.

Latar belakang berdirinya PT Sarana Multigriya Finansial (Persero). Sejak tahun 1983, proses diskusi intensif tentang pendirian lembaga pembiayaan sekunder perumahan telah dilaksanakan di antara para pemangku kepentingan industri pembiayaan perumahan. Kemudian, dilanjutkan dengan serangkaian studi kelayakan yang dipelopori oleh pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan, antara tahun 1993 hingga semester pertama tahun 2005 (SMF, 2023b).

Melalui suatu rangkaian studi yang dilakukan sejak tahun 1993 oleh kelompok kerja yang dibentuk oleh Departemen Keuangan dan dibantu oleh konsultan asing yang dibiayai oleh USAID melalui *Municipal Finance Project* (SMF, 2023b) maka pada tahun 1998, terbit Keputusan Menteri Keuangan

Republik Indonesia Nomor: 132/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan Menteri Keuangan Republik Indonesia (Kemenkeu, 1998) yang membuka peluang berdirinya lembaga pembiayaan sekunder perumahan. Lembaga ini belum sempat berdiri karena pada saat itu belum ada investor yang berminat. Pemerintah tetap memberikan komitmennya terhadap pembentukan lembaga tersebut dengan membentuk kelompok kerja baru. Akhirnya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Kemenkeu, 2005a) (Kemenkeu, 2011) (Kemenkeu, 2020a) serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Kemenkeu, 2005b) (Kemenkeu, 2008) (Kemenkeu, 2016) (Kemenkeu, 2020b) Akte Notaris Imas Fatimah, S.H. Nomor 59, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan Nomor C-20694.HT.01.01.TH.2005, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 69 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 9263 (PNRI, 2005) maka pada 22 Juli 2005 didirikanlah PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (SMF, 2023a)

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) atau biasa disingkat menjadi SMF, berkomitmen untuk terus mengembangkan pasar pembiayaan perumahan di Indonesia melalui kegiatan sekuritisasi, penerbitan surat utang, serta penyaluran pinjaman kepada bank penyalur KPR, sehingga dapat meningkatkan volume penerbitan KPR, terutama untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (SMF, 2023c)

Visi, *“Menjadi salah satu entitas utama dalam ekosistem pembiayaan perumahan yang mendukung penyediaan, kepemilikan, dan keterhunian rumah yang layak dan terjangkau bagi seluruh keluarga Indonesia”*. Misi, *“(1) Melaksanakan peran sebagai special mission vehicle pemerintah dan agent of development dalam pembiayaan perumahan; (2) Membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan secara berkelanjutan; (3) Menyediakan sumber pendanaan dalam pembiayaan penyediaan dan*

kepemilikan rumah; (4) Mendukung program sustainable development goals pemerintah; (5) Mengembangkan sinergi dengan stakeholder pembiayaan perumahan dan memberikan pelayanan yang unggul dengan tata kelola yang baik”.¹⁴

Produk KPR Syariah iB Hebat termasuk produk baru di BPRS Dana Amanah Surakarta. Produk ini baru dipasarkan pada bulan Mei 2022. Kebutuhan rumah merupakan kebutuhan primer dan sampai dengan saat ini rumah masih merupakan barang langka bagi kebanyakan masyarakat Indonesia. Tidak semua orang mampu membeli rumah secara tunai, oleh karena itu untuk dapat mewujudkan kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah, BPRS Dana Amanah Surakarta meluncurkan produk KPR Syariah iB Hebat. Selain itu dalam 2 (dua) tahun terakhir, BPRS Dana Amanah Surakarta juga menjalin kerjasama dengan banyak *developer* di Solo Raya, sehingga diharapkan nasabah *developer* dan BPRS Dana Amanah Surakarta dapat bersinergi memasarkan produk KPR Syariah iB Hebat.

Produk KPR Syariah iB Hebat dapat digunakan untuk: (1) Pembelian properti, baik properti baru (*ready stock*) maupun properti lama (*second*) berupa rumah tinggal dan ruko; (2) Pembelian material bangunan dan tanah untuk properti baru; (3) Renovasi properti di luar biaya/upah tenaga kerja (tukang), khusus untuk akad *murabahah*; (4) Pembangunan tanah kavling, berupa pembelian material bangunan (tidak termasuk tanah) dan pembiayaan tenaga kerja untuk tujuan pembangunan berupa rumah tinggal; (5) Pembelian properti siap huni sekaligus renovasi di luar biaya tenaga kerja; (6) Pengambilalihan pembiayaan (*take over*) dari bank lain yang sejenis dengan produk KPR

Nasabah pertama produk pembiayaan KPR Syariah iB Hebat dicairkan pada bulan Juni 2022 dengan tujuan pembangunan rumah di atas tanah kavling yang dimiliki nasabah dengan plafon Rp 350.000.000,- dan jangka waktu 15 tahun. Tetapi pada bulan Januari 2023, pembiayaan tersebut sudah dilunasi. Per 30 Juni 2023, jumlah pembiayaan KPR Syariah iB Hebat sebanyak 15 nasabah dengan

¹⁴ SMF. (2023b). *Latar Belakang*. PT Sarana Multigriya Finansial (Persero). <https://www.smf-indonesia.co.id/latar-belakang>

total plafon sebesar Rp 4.872.500.000,- dengan jangka waktu pembiayaan yang bervariasi antara 36 bulan sampai dengan 180 bulan. Akad yang digunakan pada pembiayaan KPR Syariah iB Hebat disesuaikan dengan tujuan pembiayaan, dapat berupa akad *murabahah*, *istishna' paralel*, dan *musyarakah mutanaqishah*.

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) mempunyai visi, “*Menjadi salah satu entitas utama dalam ekosistem pembiayaan perumahan yang mendukung penyediaan, kepemilikan, dan keterhunian rumah yang layak dan terjangkau bagi seluruh keluarga Indonesia*”. Untuk menuju visi tersebut, salah satu misi PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) adalah “*Menyediakan sumber pendanaan dalam pembiayaan penyediaan dan kepemilikan rumah*”, dengan membuat 4 (empat) produk utama, yaitu i-Refi, i-Hope, i-Kons, dan i-Home. Untuk menjalankan program tersebut, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) menggandeng mitra dari Bank Umum Syariah, BPRS, dan Lembaga Keuangan Syariah lainnya yang memiliki produk pembiayaan yang tujuannya untuk penyediaan dan kepemilikan rumah.

BPRS Dana Amanah Surakarta sudah menjadi mitra PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sejak ditandatangani nota kesepahaman dan komitmen penyaluran dana pada tanggal 24 Maret 2022. Model bisnis yang digunakan oleh PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) kepada BPRS Dana Amanah Surakarta adalah dengan cara *refinancing*. *Refinancing* adalah fasilitas likuiditas dalam bentuk pinjaman yang disalurkan kepada lembaga penyalur mitra perseroan (BPRS Dana Amanah Surakarta) dengan cara membiayai kembali portofolio PPR/Konstruksi/Mikro/PMG Perumahan yang sudah dimiliki oleh BPRS Dana Amanah Surakarta. Bentuk fasilitas tersebut dapat berupa *facility line* dan *non-facility line*. BPRS Dana Amanah Surakarta menggunakan bentuk *facility line*, dengan mekanisme: (1) PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) memberikan *facility line* kepada BPRS Dana Amanah Surakarta; (2) BPRS Dana Amanah Surakarta menyalurkan produk pembiayaan menggunakan akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqishah*, *ijarah muntahiyah bit tamlik*, dan/atau *istishna*, sesuai kriteria yang ditetapkan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero); (3) PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) melakukan *refinancing* menggunakan akad

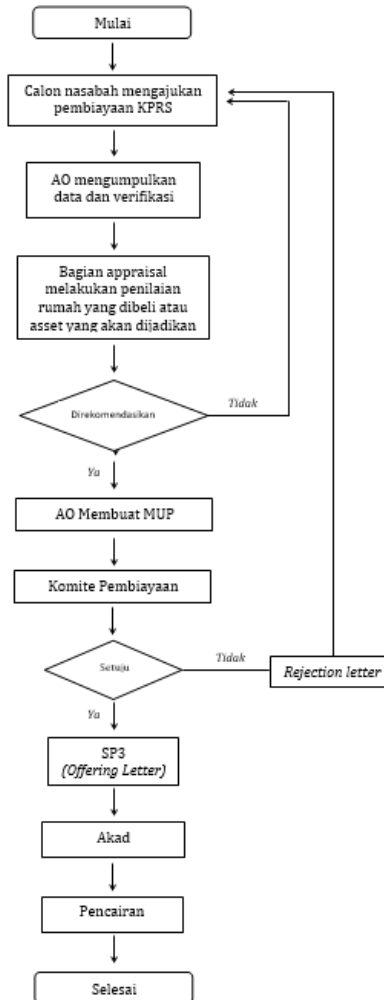
mudharabah muqayyadah dengan agunan berupa kumpulan tagihan pembiayaan yang disalurkan oleh BPRS Dana Amanah Surakarta.

Pembahasan / Analisis

Implementasi akad-akad perjanjian pada BPRS harus memperhatikan aspek legal dan regulasi hukum positif yang kedudukannya sangat penting sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan mencegah timbulnya risiko yang berdampak bagi BPRS, di sisi lain juga harus memperhatikan prinsip syariah di dalam penerapan akad-akad perjanjian tersebut.¹⁵ Adapun proses pengajuan produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta adalah sebagai berikut:

¹⁵ Aji, A. M., Mukri, S. G., & Putra, G. R. A. (2022). Implementasi Harmonisasi Akad Perbankan Syariah dengan Hukum Positif di Indonesia. *Mizan: Journal of Islamic Law*, 6(2), 267–280. <https://doi.org/10.32507/mizan.v6i2.1639>

Gambar 1. Proses Pengajuan Produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta



Sumber: Hasil Observasi

Kemudian, implementasi akad-akad perjanjian harus diwujudkan dalam bentuk surat perjanjian. Anatomi surat perjanjian terdiri atas pembukaan, ketentuan-ketentuan pokok perjanjian, dan penutup. Pembukaan terdiri atas judul, tempat dan waktu perjanjian, komparisi (dua pihak atau lebih), *recitals* (alasan sosial ekonomi yang menyebabkan dilakukannya perjanjian), serta ruang lingkup perjanjian. Ketentuan-ketentuan pokok perjanjian terdiri atas ketentuan umum yang berisi definisi-definisi, ketentuan-ketentuan pokok, dan ketentuan-ketentuan

penunjang. Penutup terdiri atas penegasan bahwa surat perjanjian tersebut sebagai alat bukti, sebagai bagian yang menyebutkan tempat pembuatan dan penandatanganan, sebagai bagian yang menyebutkan saksi-saksi dalam kontrak, dan sebagai ruang untuk menempatkan tandatangan pihak-pihak yang membuat perjanjian.¹⁶ Adapun akad yang digunakan dalam produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta adalah sebagai berikut.

Pertama, akad *murabahah*. Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, kemudian disusun menjadi surat perjanjian berikut:

Tabel 1. Anatomi Surat Perjanjian dengan Menggunakan Akad *Murabahah* pada Produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta

Akad <i>Murabahah</i> Tanpa <i>Wakalah</i>	Akad <i>Murabahah</i> Bil <i>Wakalah</i>
Pembukaan (judul, tempat dan waktu perjanjian, komparisi, <i>recitals</i> , serta ruang lingkup perjanjian)	Pembukaan (judul, tempat dan waktu perjanjian, komparisi, <i>recitals</i> , serta ruang lingkup perjanjian)
Pasal 1. Definisi	Pasal 1. Definisi
Pasal 2. Pokok Perjanjian	Pasal 2. Pokok Perjanjian
Pasal 3. Realisasi Perjanjian	Pasal 3. Realisasi Perjanjian
Pasal 4. Penyerahan Barang	Pasal 4. Penyerahan Barang
Pasal 5. Jangka Waktu dan Cara Pembayaran	Pasal 5. Jangka Waktu dan Cara Pembayaran
Pasal 6. Pengakuan Utang dan Pemberian Jaminan	Pasal 6. Pengakuan Utang dan Pemberian Jaminan
Pasal 7. Tempat Pembayaran	Pasal 7. <i>Wakalah</i>

¹⁶ PN, S. A. (2019). *Penerapan Fatwa DSN No 92 Tahun 2014 tentang Pembiayaan Disertai Rahn Terhadap Suatu Produk Di Pegadaian Syariah (Studi Kasus Pegadaian Syariah Cabang Cinere)* [UIN Syarif Hidayatullah Jakarta]. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/48507>

Pasal 8. Biaya, Potongan, dan Pajak-Pajak	Pasal 8. Tempat Pembayaran
Pasal 9. Peristiwa Cidera Janji	Pasal 9. Biaya, Potongan, dan Pajak-Pajak
Pasal 10. Pengakuan dan Pembebasan Bank dari Tuntutan / Gugatan Pihak Ketiga	Pasal 10. Peristiwa Cidera Janji
Pasal 11. Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah	Pasal 11. Pengakuan dan Pembebasan Bank dari Tuntutan / Gugatan Pihak Ketiga
Pasal 12. Penyelesaian Peselisihan	Pasal 12. Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah
Pasal 13. Risiko	Pasal 13. Penyelesaian Peselisihan
Pasal 14. Asuransi	Pasal 14. Risiko
Pasal 15. Pengawasan / Pemeriksaan	Pasal 15. Pengawasan / Pemeriksaan
Pasal 16. Domisili dan Pemberitahuan	Pasal 16. Domisili dan Pemberitahuan
Pasal 17. Penutup	Pasal 17. Penutup
Tandatangan pihak-pihak yang membuat perjanjian	Tandatangan pihak-pihak yang membuat perjanjian

Sumber: Hasil Observasi

Kedua, akad istishna' paralel. Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna' Paralel*, kemudian disusun menjadi surat perjanjian berikut:

Tabel 2. Anatomi Surat Perjanjian dengan Menggunakan Akad *Istishna' Paralel* pada Produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta

<i>Akad Istishna' Paralel</i>
Pembukaan (judul, tempat dan waktu perjanjian, komparisi, <i>recitals</i> , serta ruang lingkup perjanjian)

Pasal 1. Definisi

Pasal 2. Pembiayaan dan Penggunaannya

Pasal 3. Biaya-Biaya

Pasal 4. Penyerahan Barang

Pasal 5. Jangka Waktu, Cara, dan Tempat Pembayaran

Pasal 6. Realisasi Pembiayaan

Pasal 7. Pengakuan Utang dan Pemberian Jaminan

Pasal 8. Pernyataan dan Pengakuan Nasabah

Pasal 9. Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah

Pasal 10. Peristiwa Cidera Janji

Pasal 11. Akibat Cidera Janji

Pasal 12. Penyelesaian Perselisihan

Pasal 13. Penutup

Tandatangan pihak-pihak yang membuat perjanjian

Sumber: Hasil Observasi

Ketiga, akad musyarakah mutanaqishah. Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, kemudian disusun menjadi surat perjanjian berikut:

Tabel 3. Anatomi Surat Perjanjian dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta

Akad Musyarakah Mutanaqishah

(Pembiayaan Refinancing Syariah)

Pembukaan (judul, tempat dan waktu perjanjian, komparasi, *recitals*, serta ruang

lingkup perjanjian)

Pasal 1. Definisi

Pasal 2. Obyek *Refinancing Syariah*

Pasal 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pembiayaan *Refinancing Syariah*

Pasal 4. Pokok Akad dan Jangka Waktunya

Pasal 5. Syarat Realisasi

Pasal 6. Pernyataan Pengakuan dan Kuasa

Pasal 7. Pembagian Hasil Usaha

Pasal 8. Tata Cara Pembayaran Kewajiban

Pasal 9. Biaya, Potongan, dan Pajak-Pajak

Pasal 10. Ganti Rugi (*Ta'widh*)

Pasal 11. Pemberian Jaminan dan Agunan

Pasal 12. Cidera Janji / Kelalaian / Pelanggaran

Pasal 13. Akibat Cidera Janji

Pasal 14. Pernyataan dan Jaminan Nasabah

Pasal 15. Kewajiban dan Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah

Pasal 16. Asuransi

Pasal 17. Pengakuan Utang dan Pembuktian Utang

Pasal 18. Hukum yang Berlaku

Pasal 19. Penyelesaian Perselisihan dan Domisili Hukum

Pasal 20. Komunikasi dan Pemberitahuan

Pasal 21. Ketentuan Penutup

Tandatangan pihak-pihak yang membuat perjanjian

Sumber: Hasil Observasi

Pola hubungan antara BPRS dan nasabah didasarkan pada keinginan untuk menegakkan sistem syariah yang diyakini sebagai pola hubungan yang kuat dan dapat saling mempercayai. Seandainya terjadi perselisihan, baik dalam penafsiran maupun dalam pelaksanaan isi perjanjian, kedua belah pihak akan berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah mufakat menurut ajaran Islam. Walau demikian, tetap saja ada potensi perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah. Untuk menyelesaikan perselisihan tersebut maka terdapat 2 (dua) alternatif penyelesaian, baik secara non-litigasi (di luar lembaga peradilan) dan litigasi (di dalam lembaga peradilan).¹⁷

Penutup

Implementasi akad-akad perjanjian pada BPRS harus memperhatikan aspek legal dan regulasi hukum positif yang kedudukannya sangat penting sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan mencegah timbulnya risiko yang berdampak bagi BPRS, di sisi lain juga harus memperhatikan prinsip syariah di dalam penerapan akad-akad perjanjian tersebut. Akad yang digunakan dalam produk KPR Syariah iB Hebat di BPRS Dana Amanah Surakarta adalah akad *murabahah* (Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*), *istishna' paralel* (Fatwa DSN-MUI No: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *Jual Beli Istishna' Paralel*), dan *musyarakah mutanaqishah* (Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*). Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI tersebut, kemudian disusun menjadi surat perjanjian, berupa surat perjanjian dengan menggunakan akad *murabahah* tanpa *wakalah*, *murabahah bil wakalah*, *istishna' paralel*, dan *musyarakah mutanaqishah*.

¹⁷ Sup, D. F. A. (2022a). Metode Penyelesaian Sengketa dalam Produk Keuangan Syariah. *Palangka Law Review*, 2(2), 102–110. <https://doi.org/10.52850/palarev.v2i2.4652>

Daftar Pustaka

- Adawiyah, N. A. R., & Widyananto, A. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Realisasi Pembiayaan KPR Syariah (Studi pada BTN Syariah Bekasi). *Paradigma: Journal of Science, Religion, and Culture Studies*, 17(1), 59–71. <https://doi.org/10.33558/paradigma.v17i1.2297>
- Aji, A. M., Mukri, S. G., & Putra, G. R. A. (2022). Implementasi Harmonisasi Akad Perbankan Syariah dengan Hukum Positif di Indonesia. *Mizan: Journal of Islamic Law*, 6(2), 267–280. <https://doi.org/10.32507/mizan.v6i2.1639>
- DSN-MUI. (2000a). *Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzdVVoTElXWEdZSFk/view?resourcekey=0-IsYIYxp_WgutHrwXLadJUQ
- DSN-MUI. (2000b). *Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna'*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. <https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzZUZ4a0EzTXlvdmM/view?resourcekey=0-Q5fIOkU5aXxnfC0UQ8NrXw>
- DSN-MUI. (2000c). *Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. <https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzUXk1MXdDa241QUE/view?resourcekey=0-IdZe1HAEmh5htzyEDYIkIg>
- DSN-MUI. (2002). *Fatwa DSN-MUI No: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. <https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzYINpbmd2cjdXTDQ/view?resourcekey=0-PCWMXHyWRQOxnYGK4-HMhw>
- DSN-MUI. (2008). *Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah*. Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama

Indonesia. https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzNm5SeFBsZnBaS1k/view?resourcekey=0-kW_34aIw1VirMSpQAbtuUg

Fadillah, D., Rahmayanti, D., & Syifa, I. F. (2020). Studi Literatur Manajemen dan Risiko Kepatuhan pada Bank Syariah. *JAM: Jurnal Akuntansi Dan Manajemen*, 17(1), 38–41. <https://doi.org/10.36406/jam.v17i01.295>

Hikmah, L., & Oktaviana, U. K. (2019). Pengaruh Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan Komite Audit Terhadap Kepatuhan pada Prinsip Syariah. *El Muhasaba: Jurnal Akuntansi*, 10(2), 124–140. <https://doi.org/10.18860/em.v10i2.6588>

Kemenkeu. (1998). *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 132/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan Menteri Keuangan Republik Indonesia*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://jdih.kemenkeu.go.id/FullText/1998/132~KMK.014~1998Kep.htm>

Kemenkeu. (2005a). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://jdih.kemenkeu.go.id/download/83c22514-1810-42b8-b451-2b2f58a10c42/5TAHUN2005PP.pdf>

Kemenkeu. (2005b). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2005/19TAHUN2005PERPRES.htm>

Kemenkeu. (2008). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2008/1TAHUN2008PERPRES.HTM>

Kemenkeu. (2011). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 75 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2005*.

- Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
<https://jdih.kemenkeu.go.id/FullText/2011/75TAHUN2011PP.HTM>
- Kemenkeu. (2016). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
<https://jdih.kemenkeu.go.id/download/05cd581c-d188-40ee-a6ad-a75e259d1b3b/101TAHUN2016PERPRES.pdf>
- Kemenkeu. (2020a). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2005*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
<https://jdih.kemenkeu.go.id/download/3c866636-a274-4333-adbb-226331fd0f39/57TAHUN2020PP.pdf>
- Kemenkeu. (2020b). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 100 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
<https://jdih.kemenkeu.go.id/download/c23d733a-caf4-4394-ab15-e40d88cf6403/100TAHUN2020PERPRES.pdf>
- Maslihatin, A., & Riduwan. (2020). Analisis Kepatuhan Syariah pada Bank Syariah: Studi Kasus Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. *MAPS: Jurnal Manajemen Perbankan Syariah*, 4(1), 27–35.
<https://doi.org/10.32627/maps.v4i1.193>
- OJK. (2023). *Laporan Keuangan Perbankan*. Otoritas Jasa Keuangan.
<https://ojk.go.id/id/kanal/perbankan/data-dan-statistik/laporan-keuangan-perbankan/default.aspx>
- PN, S. A. (2019). *Penerapan Fatwa DSN No 92 Tahun 2014 tentang Pembiayaan Disertai Rahn Terhadap Suatu Produk Di Pegadaian Syariah (Studi Kasus Pegadaian Syariah Cabang Cinere)* [UIN Syarif Hidayatullah Jakarta].
<https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/48507>
- PNRI. (2005). *Berita Negara Republik Indonesia Nomor 69 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 9263*. Perum Percetakan Negara Republik Indonesia. <https://www.beritanegara.co.id/pengumuman->

bn/index?nama_notaris_search=&badan_hukum_search=Sarana+Multigriya
+Finansial+%28Persero%29&no_bn_search=69&no_tbn_search=9263&tah
un_terbit_search=2005#search

- SMF. (2023a). *Identitas Perusahaan*. PT Sarana Multigriya Finansial (Persero).
<https://www.smf-indonesia.co.id/identitas-perusahaan>
- SMF. (2023b). *Latar Belakang*. PT Sarana Multigriya Finansial (Persero).
<https://www.smf-indonesia.co.id/latar-belakang>
- SMF. (2023c). *Tentang SMF: Optimis dan Fokus dalam Meningkatkan Pembiayaan Perumahan di Masa Depan*. PT Sarana Multigriya Finansial (Persero). <https://www.smf-indonesia.co.id/>
- Sup, D. F. A. (2019). Cessie dalam Tinjauan Hukum Islam. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundangan-Undangan Dan Ekonomi Islam*, 11(1), 44–73.
<https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v11i1.995>
- Sup, D. F. A. (2022a). Metode Penyelesaian Sengketa dalam Produk Keuangan Syariah. *Palangka Law Review*, 2(2), 102–110.
<https://doi.org/10.52850/palarev.v2i2.4652>
- Sup, D. F. A. (2022b). *Pengantar Perbankan Syariah di Indonesia (Sejarah, Perkembangan, Regulasi, dan Fatwa)*. UNIDA Gontor Press.
- Sup, D. F. A., & Masruri, A. H. (2023). Praktik Kerjasama Usaha dalam Perspektif Musyarakah. *Al Hikmah: Jurnal Studi Keislaman*, 13(1), 111–129. <https://doi.org/10.36835/hjsk.v13i01.4027>
- Sup, D. F. A., & Suhendi, I. (2022). The Concept of Muqasah on Murabahah Financing in the Perspective of Fatwa DSN-MUI. *Kodifikasia: Jurnal Penelitian Islam*, 16(1), 53–73.
<https://doi.org/10.21154/kodifikasia.v16i1.3818>