

BAB II

LANDASAN TEORITIK

A. Perbankan Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Kata Bank dapat kita telusuri dari kata *Banque* dalam bahasa Prancis, dan dari *Banco* dalam bahasa Italia, yang dapat berarti peti/lemari atau bangku. Konotasi kedua kata ini menjelaskan dua fungsi dasar yang di tunjukkan oleh Bank Komersial. Kata peti atau lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, seperti peti emas, peti berlian, peti uang, dan sebagainya. Dewasa ini peti bank berarti *portepel aktiva* yang menghasilkan (*portofolio of earning assets*), yaitu portofolio yang memberi bank “darah kehidupan” bernama laba bersih setelah pengeluaran-pengeluaran dan pajak.¹

Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yaitu: “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat”.²

Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau bisa disebut bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada al-Qur’an dan hadis Nabi Saw. Atau dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha

¹ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Cet ke tujuh, Tangerang, Azkia Publishar, 2009), h. 2

² Muslimin Kara, *Kontribusi Pembiayaan Perbankan Syariah Terhadap Pengembangan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah*, Ahkam Jurnal Ilmu Syariah, Vol 13 No.2 Juli 2013, h. 315

pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalulintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.³

Istilah Bank tidak disebutkan secara eksplisit dalam al-Qur'an. Tetapi jika yang dimaksud adalah sesuatu yang memiliki unsur-unsur seperti struktur, manajemen, fungsi, hak dan kewajiban maka semua itu disebut dengan jelas, seperti zakat, *sadaqah*, *ghanimah* (rampasan perang), *bai'* (jual beli), *dayn* (utang dagang), *maal* (harta) dan sebagainya, yang memiliki fungsi yang dilaksanakan oleh peran tertentu dalam kegiatan ekonomi.

Umumnya yang dimaksud Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalulintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.⁴

Berdasarkan pengertian yang ada di atas penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah bank yang memiliki kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dengan tidak mengandalkan bunga dan menawarkan jasa-jasa lain dalam lalulintas pembayaran yang beroperasi sesuai dengan ketentuan syariah yang telah diatur berdasarkan al-Qur'an dan Sunah.

³ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2014, h. 2
Lihat : Muhammad, *Sistem Bagi Hasil dan Prinsip Bank Syariah*, (Cet pertama, Yogyakarta, UII Press, 2016), h.1

⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi*, (Edisi 4, Cet ke tiga, Yogyakarta, Ekonesia, 2015), h. 29.

2. Sejarah Bank Syariah

1) Sejarah Berdirinya Bank Syariah di Dunia.

Gagasan mengenai bank yang menggunakan sistem bagi hasil telah muncul sejak lama, ditandai dengan banyaknya pemikir-pemikir muslim yang menulis tentang keberadaan bank syariah, misalnya Arwar Quraeshi (1946), Naiem Siddiqi (1948), dan Mahmud Ahmad (1952). Kemudian uraian yang lebih terperinci tentang gagasan ini ditulis oleh Mawdudi (1961). Demikian juga dengan tulisan-tulisan Muhammad Hamidullah yang ditulis pada 1944, 1955, 1957, dan 1962, bisa dikategorikan sebagai gagasan pendahulu mengenai perbankan Islam.⁵

Oleh karena bunga uang secara fikih dikategorikan sebagai riba yang berarti haram, di sejumlah Negara Islam dan berpenduduk mayoritas Muslim mulai timbul usaha-usaha untuk mendirikan lembaga bank alternatif non ribawi. hal ini terjadi terutama setelah bangsa-bangsa Muslim memperoleh kemerdekaannya dari para penjajah bangsa Eropa. Usaha modern pertama untuk mendirikan bank tanpa bunga pertama kali dilakukan di Malaysia pada tahun 1940-an, tapi usaha ini tidak sukses. Eksperimen lain dilakukan di Pakistan pada akhir tahun 1950-an, dimana suatu lembaga perkreditan tanpa bunga didirikan di pedesaan Negara itu.

Namun demikian, eksperimen pendirian Bank Syariah yang paling sukses dan inovatif di masa modern ini dilakukan di Mesir pada tahun 1963, dengan berdirinya *Mit Ghamr Local Saving Bank*. Bank ini mendapat sambutan yang cukup hangat di Mesir, terutama dari kalangan petani dan masyarakat pedesaan,

⁵ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi, ...*, h. 30

jumlah deposit bank ini meningkat luar biasa dari 17.560 di tahun pertama (1963/1964) menjadi 251.152 pada 1966/1967, jumlah tabungannya pun meningkat drastis dari LE 40.944 di akhir tahun pertama (1963/1964) menjadi LE 1.828.375 di akhir periode 1966/1967. Namun sayang, karena terjadi kekacauan politik di Mesir, *mit ghamr* mulai mengalami kemunduran, sehingga operasionalnya diambil alih oleh *National Bank Of Egypt* dan Bank Sentral Mesir pada tahun 1967. Pengambil alihan ini menyebabkan prinsip nir-bunga pada *mit ghamr* mulai ditinggalkan, sehingga bank ini kembali beroperasi berdasarkan bunga. Pada tahun 1971, akhirnya konsep nir-bunga kembali dibangkitkan pada masa rezim sadat melalui pendirian *Nasser Social Bank*. Tujuan bank ini adalah untuk menjalankan kembali bisnis yang berdasarkan konsep yang telah dipraktikkan oleh *mit ghamr*.⁶

Untuk lebih mempermudah perkembangannya bank syariah dinegara-negara Muslim perlu ada usaha bersama di antara Negara-negara Muslim. Maka pada bulan Desember 1970, pada sidang menteri luar negeri Negara-Negara Organisasi Konferensi Islam (OKI) di Karachi Pakistan, delegasi Mesir mengajukan sebuah proposal untuk mendirikan Bank Syariah. Proposal tentang pendirian Bank Islam International untuk perdagangan dan pembangunan (*International Islamic Bank For Trade and Development*) dan proposal pendirian Federasi Bank Islam (*Federation of Islamic Bank*).⁷ Isi dari proposal tersebut intinya adalah mengusulkan bahwa sistem keuangan berdasarkan bunga harus diganti dengan suatu sistem kerjasama dengan skema bagi hasil atas keuntungan maupun

⁶ Adi Warman Karim, *Bank Islam, Analisis Fikih dan Keuangan*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2014, h. 22-25

⁷ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi*,..., h.31

kerugian. Setelah mendapatkan pembahasan dari delapan belas Negara Islam, akhirnya proposal tersebut diterima. Sidang menyetujui rencana mendirikan Bank Islam International dan Federasi Bank Islam.⁸

Pada Sidang Menteri Luar Negeri Organisasi Kerja Sama Islam (OKI) di Benghazi, Libya, Maret 1973 usulan tersebut kembali diagendakan. Sidang kemudian memutuskan agar OKI mempunyai bidang yang khusus menangani masalah ekonomi dan keuangan. Bulan Juli 1973, komite ahli yang mewakili Negara-negara Islam penghasil minyak bertemu di Jeddah Arab Saudi, untuk membicarakan pendirian bank syariah. Rancangan pendirian bank tersebut, berupa anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, dibahas pada pertemuan kedua, Mei 1974. Pada sidang Menteri Keuangan OKI di Jeddah, 1974 disetujui rancangan pendirian Bank Pembangunan Islam atau *Islamic Development Bank* (IDB) dengan modal awal 2 milyar dinar atau ekuivalen 2 miliar SDR (*special drawing right*) IMF.⁹

Perkembangan Bank Syariah yang telah mendapat momentum sejak 1970-an di dunia International, secara umum mengambil dua pola. *Pertama*, mendirikan Bank Syariah berdampingan dengan Bank Konvensional (*Dual Banking Sistem*) seperti yang terjadi di Mesir, Malaysia, Arab Saudi, Yordania, Kuwait, Bahrain, Bangladesh dan Indonesia. *Kedua*, merestrukturisasi sistem perbankan secara keseluruhan sesuai dengan syariah Islam (*Full Fedged Islamic Financial Sistem*) seperti yang terjadi di Sudan, Iran dan Pakistan. Peran regulasi menjadi titik kritis

⁸ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah, Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (cet. 1, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2016), h.22

⁹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi...*,h. 31.

terpenting dalam kedua model dimaksud, yang mana seluruh inisiasi awal perbankan syariah dimuali dengan dukungan regulasi yang memadai.¹⁰

Berdirinya IDB memotivasi Negara-Negara Islam untuk mendirikan keuangan syariah. Pada akhir periode 1970-an dan awal dekade 1980-an, lembaga keuangan syariah bermunculan di Mesir, Sudan, Negara-negara teluk, Pakistan, Iran, Malaysia, serta Turki. Selain itu, ada Negara-negara non muslim yang mendirikan Bank Islam, seperti Inggris, Denmark, Bahamas (Benon), Swis, dan Luxemburg. Secara garis besar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) tersebut dimasukkan dalam dua kategori, yaitu Bank Islam Komersial (*Islamic Comersial Bank*) dan lembaga investasi dalam bentuk *International Holding Companies*.

Pesatnya perkembangan Bank Syariah menimbulkan ketertarikan Bank Konvensional untuk menawarkan produk-produk Bank Syariah. Hal tersebut tercermin dalam tindakan beberapa Bank Konvensional yang membuka sistem tertentu di dalam masing-masing bank dalam menawarkan produk Bank Syariah, misalnya “*Islamic Window*” di Malaysia, “*The Islamic Transactions*” di cabang bank Mesir, dan “*The Islamic Services*” di cabang-cabang bank perdagangan Arab Saudi. Sementara itu City Bank mendirikan *Citi Islamic Investment Bank* pada tahun 1996 di Bahrain yang merupakan *Wholly-Owned Subsidiary*, sementara *City Chase Manhattan* telah mengembangkan produk *Chase Manhattan Leasing Liquidity Program* (CML) untuk memenuhi kebutuhan investasi *overtime* dan *short term* lain yang halal. Produk-produk *Investment Banking* yang Islami juga ditawarkan oleh *Fund Manager* konvensional seperti

¹⁰ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah, Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia...*, h.22.

The Wellington Management Company (Amerika Serikat), *Oasis International Equity Fund* dari *Flemings Bank* (Inggris) *State Street Investment* (Amerika Serikat), *Kleintwort Benson Bank* (Inggris) *Hongkong Shanghai Banking Corporation* (HSBC-London) dan *ANZ Bank* (Melbourne-London). Dari sisi pengguna jasa perbankan syariah, tercatat beberapa perusahaan multinasional seperti *KFC*, *Xerox*, *General Motor*, *IMB*, *General Electric*, dan *Chrysler*.¹¹

2) Sejarah Berdirinya Bank Syariah di Indonesia

Gagasan untuk mendirikan Bank Syariah di Indonesia sebenarnya sudah muncul sejak pertengahan tahun 1970-an. Hal ini dibicarakan pada seminar Nasional Hubungan Indonesia dan Timur Tengah pada tahun 1974 dan pada Tahun 1976 dalam seminar Internasional yang diselenggarakan oleh Lembaga Studi Ilmu-Ilmu Kemasyarakatan (LSIK) dan yayasan Bhineka Tunggal Ika. Namun, ada beberapa alasan yang menghambat terealisasinya ide ini diantaranya sebagai berikut:¹²

1. Operasi Bank Syariah yang menerapkan prinsip bagi hasil belum diatur, dan karena itu, tidak sejalan dengan UU pokok perbankan yang berlaku, yakni UU No 14/1967.
2. Konsep Bank Syariah dari segi politis berkonotasi ideologis, merupakan bagian dari atau berkaitan dengan konsep Negara Islam, dan karena itu tidak dikehendaki pemerintah.
3. Masih dipertanyakan, siapa yang bersedia menaruh modal dalam *Ventura* semacam itu; sementara pendirian bank dari timur tengah masih di cegah,

¹¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi...*,h. 31-32

¹² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi...*, h. 32

antara lain pembatasan bank asing yang ingin membuka kantornya di Indonesia.

akhirnya gagasan mengenai Bank Syariah itu muncul lagi sejak tahun 1988, di saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (PAKTO) yang berisi liberalisasi industri perbankan. Para ulama pada waktu itu berusaha untuk mendirikan bank bebas bunga, tapi tidak ada satupun perangkat hukum yang dapat dirujuk, kecuali bahwa perbankan dapat saja menetapkan bunga sebesar 0%. Setelah adanya rekomendasi dari lokakarya ulama tentang bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor pada 19-22 Agustus 1990, yang kemudian dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional (Munas) IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya, Jakarta, 22-25 Agustus 1990, dibentuklah kelompok kerja untuk mendirikan Bank Syariah Indonesia.¹³

Bank Muamalat Indonesia lahir pada Tahun 1991 sebelum diundangkannya Undang-Undang tentang Perbankan yang baru, yaitu Undang-Undang No. 7 Tahun 1992. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992, dimungkinkan bagi bank untuk melakukan kegiatan usahanya bukan berdasarkan bunga tetapi berdasarkan bagi hasil. Setelah Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, secara tegas disebutkan dimungkinkannya pendirian bank berdasarkan prinsip syariah dan dimungkinkannya Bank Konvensional untuk memiliki *Islamic Windows*, dengan mendirikan unit usaha syariah. Sejak waktu itu, Indonesia menganut *Dual Banking System*, yaitu sistem Perbankan Konvensional dan sistem Perbankan

¹³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi*, ..., h. 32-33

Syariah. Indonesia mengikuti langkah Malaysia yang sudah sejak 1973 menganut *Dual Banking System* dengan berlakunya *Islamic Banking Act* yang mulai berlaku pada 1 April 1973.

Setelah diundangkannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tersebut, yaitu setelah diberikannya dasar hukum yang lebih kuat bagi eksistensi sistem Perbankan Syariah, maka Perbankan Syariah di Indonesia makin berkembang pesat. Antara tahun 1998 sampai 2001, sistem Perbankan Syariah berkembang jumlah asetnya lebih dari 74% per tahun.

Menyusul Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, diterbitkan Undang-Undang yang khusus mengatur Perbankan Syariah yang sebelumnya tunduk pada Undang-Undang perbankan tersebut. Undang-Undang Perbankan Syariah yang dimaksud adalah Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang terbit tanggal 16 Juli 2008. Dengan dikeluarkannya undang-undang itu, pengembangan industri Perbankan Syariah Nasional semakin memiliki landasan hukum yang lebih tegas dan diharapkan dapat mendorong pertumbuhannya secara lebih cepat. Dengan progres perkemangannya yang impresif, yang mencapai rata-rata pertumbuhan asset lebih dari 65% pertahun dalam lima tahun terakhir.¹⁴

Bank Muamalat Indonesia lahir sebagai hasil kerja tim perbankan MUI tersebut diatas. Akte pendirian PT Bank Muamalat Indonesia ditandatangani pada tanggal 1 November 1991. Pada saat akte pendirian ini terkumpul komitmen

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, ..., h. 97-98

pembelian saham sebanyak Rp 84 miliar. Pada tanggal 3 November 1991, dalam acara silaturahmi Presiden di Istana Bogor, dapat dipenuhi dengan total komitmen modal disetor awal sebesar Rp 106.126.382.000,-. Dana tersebut berasal dari presiden dan wakil presiden, sepuluh menteri kabinet pembangunan V, juga Yayasan Amal Bakti Muslim Pancasila, Yayasan Dakab, Supersemar, Dharmais, Pena Bhakti Pertiwi, PT PAL, dan PT Pindad. Selanjutnya, Yayasan Dana Dakwah Pembangunan ditetapkan sebagai yayasan penopang Bank Syariah. Dengan terkumpulnya modal awal tersebut, pada tanggal 1 Mei 1992, Bank Muamalat Indonesia (BMI) mulai beroperasi.¹⁵

3. Landasan Hukum Bank Syariah

Bedirinya Bank Syariah di Indonesia tentunya memiliki landasan dan dasar hukum yang melindungi dan menjadi dasar dalam menjalankan segala aktivitas perekonomian yang meliputi perbankan. Dalam berjalannya segala aktivitas perbankan, Bank Syariah memiliki dua dasar hukum, yaitu berdasarkan peraturan Negara dan berdasarkan al-Qur'an dan sunah. Inilah yang membedakan antara Bank Konvensional dan Bank Syariah.

Sebelum kita membahas tentang dasar hukum bank syariah, alangkah baiknya kita mengetahui sumber hukum yang ada di Indonesia ini, ada beberapa landasan atau peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai sumber hukum yang telah diatur dalam UU No 10 tahun 2004 pasal 7 ayat 1 tentang pembentukan peraturan perundang undangan, antara lain:¹⁶

¹⁵ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi...*,h.32-33

Lihat juga: Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, (C.11,Jakarta, Gema Insani, 2007), h. 25-26

¹⁶ <https://dosenekonomi.com>, diakses pada tanggal 15 Oktober 2017, pukul 20:17

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945
- 2) Undang-Undang atau peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang
- 3) Peraturan pemerintah (Permen)
- 4) Peraturan Preseiden (Pepres)
- 5) Peraturan daerah (Perda)

Eksistensi perbankan syariah di Indonesia lebih tegas terdapat dalam Undang-Undan Nomor 10 tahun 1998 yang merupakan amandemen dari Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dalam ketentuan pasal 1 ayat (2) menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk keredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Lebih lanjut dalam pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kemudian dalam pasal 1 ayat (4) dinyatakan bahwa bank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Dengan demikian, secara tegas dapat dikatakan bahwa melalui undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, eksistensi dari perbankan syariah di Indonesia benar –benar telah diakui. Hal ini tampak dalam kata-kata bank berdasarkan pada prinsip syariah. Dalam ketentuan pasal 1 ayat (13) undang-

undang nomor 10 tahun 1998 disebutkan bahwa prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharaka*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank lain (*ijarah wa iqtina*).

Semula pengaturan mengenai produk-produk perbankan syariah didasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Kemudian karena produk hukum berupa fatwa secara yuridis tidak mempunyai kekuatan mengikat secara umum (terbatas pada orang yang meminta fatwa), maka ada pendapat bahwa yang dibuat oleh DSN MUI hendaknya dijadikan sebagai hukum positif dengan jalan memasukkannya ke dalam peraturan perundang-undangan.

Adapun fatwa DSN MUI yang terkait dengan produk-produk perbankan syariah antara lain:¹⁷

1. Fatwa Nomor 01/ DSN-MUI/IV/2000 tentang Giro.
2. Fatwa Nomor 02/ DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan.
3. Fatwa Nomor 04/ DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
4. Fatwa Nomor 05/ DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam.

¹⁷ <https://dsnmu.or.id>, diakses pada tanggal 21 Desember 2017 pukul 21.00

5. Fatwa Nomor 06/ DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*.
6. Fatwa Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah*.

Mengingat kewenangan pengaturan terhadap bank secara teknis ada pada bank Indonesia, maka ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN tepat jika dimasukkan kedalam peraturan Bank Indonesia. Untuk itu, pada tahun 2005 keluarlah PBI No. 7/46/PBI tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan usaha berdasarkan prinsip syariah. PBI dimasuk pada tahun 2007 dicabut dengan PBI No 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa *bank syariah*. Dalam rangka menyesuaikan dengan undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah PBI No. 9/19/PBI/2007 diubah dengan No. 10/16/PBI/2008.¹⁸

Adapun landasan hukum perbankan syariah dalam al-Qur'an dan sunah adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

Q.S. al-Baqarah (2) : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ
مِّن رَّبِّهِ فَآتَتْهَا فَاذْهَبْ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَاد فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ

Terjemahnya:

¹⁸ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah, Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia...*, h.31-34

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan karena gila. yang demikian itu karena mereka Berkata bahwa jual beli sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang Telah diprolehnya dahulu menjadi miliknys dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapamengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.¹⁹

Q.S. Ali Imran: 130

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا الرِّبٰۤاَ اَضْعَافًا مُّضَاعَفًا وَّاتَّقُوا اللّٰهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُوْنَ

Terjemahnya:

”wahai orang-orang yang beriman! janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah agar kamu beruntung.”²⁰

4. Fungsi dan Peran Bank Syariah

Fungsi dan peran Bank Syariah diantaranya tercantum dalam pembukaan standar akuntansi yang dikeluarkan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing For Islamic Financial Institution*), sebagai berikut:²¹

- 1) Manajer investasi, Bank Syariah dapat mengelola dana infestasi nasabah.
- 2) Investor, Bank Syariah dapat menginfestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.
- 3) Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, Bank Syariah dapat melakukan kegiatan-kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
- 4) Pelaksana kegiatan sosial, sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah, bank Islam juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan

¹⁹ Deraprtemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta, PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2009, h.47

²⁰ Deraprtemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya...*, h. 66

²¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi...*,h. 45
Lihat juga: Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta, Kencana Predana Media Group, Cet. Ke II, 20013), h. 39-43

mengelola (menghimpun, mengadministrasikan, mendistribusikan) zakat serta dana-dana sosial lainnya.

5. Tujuan Bank Syariah

Bank Syariah mempunyai beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut:²²

- 1) Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk berMuamalat secara Islam, khususnya Muamalat yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha atau pengadaan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), dimana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
- 2) Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- 3) Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
- 4) Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang. Upaya Bank Syariah dalam mengentaskan kemiskinan ini berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol sifat kebersamaan dari siklus

²² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi...*,h. 46

usaha yang lengkap dari program pembinaan konsumen, program pengembangan modal kerja dan program pengembangan usaha bersama.

- 5) Untuk menjaga stabilitas ekonomi moneter. Dengan aktivitas bank-bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
- 6) Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank non syariaah.

6. Ciri-Ciri Bank Syariah

Bank Syariah mempunyai ciri-ciri berbeda dengan Bank Konvensional, adapun ciri-ciri Bank Syariah adalah:²³

- 1) Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar-menawar dalam batas wajar. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.
- 2) Penggunaan presentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindari, karena presentase bersifat melekat pada sisa utang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir.
- 3) Di dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, Bank Syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti yang ditetapkan di muka, karena pada hakikatnya yang mengetahui tentang ruginya suatu proyek yang dibiayai bank hanyalah Allah semata.

²³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilusi...*,h. 46-47

4) Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk deposito tabungan oleh penyimpan dianggap sebagai titipan (*wadiah*) sedangkan bagi bank dianggap sebagai titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek-proyek yang dibiayai bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah sehingga pada penyimpanan tidak dijanjikan imbalan yang pasti.

5) Dewan pengawas syariaah (DPS) bertugas untuk mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syariahnya. Selain itu manajer dan pimpinan Bank Islam harus menguasai dasar-dasar Muamalat Islam.

6) Fungsi kelembagaan bank syariah selain menjembatani antara pihak pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana, juga mempunyai fungsi khusus yaitu fungsi amanah, artinya berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap sewaktu-waktu apabila dana diambil pemiliknya.

7. Produk-Produk Bank Syariah

Secara garis besar produk-produk Bank Syariah terdiri dari:²⁴

1) Produk Bank Syariah yang didasarkan pada akad jual beli

a. *Murabahah*

²⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2009), h. 67-70.
Muhammad, *Sistem Bagi Hasil dan Prinsip Bank Syariah...*, h. 5-16

Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

b. *Istishna*

Istishna adalah jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

c. *Salam*

Salam adalah jual beli barang dengan pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.

2) Produk Bank Syariah yang didasarkan pada akad bagi hasil

a. *Mudharabah*

Mudharabah adalah penanaman modal dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Akad *mudharabah* dibedakan menjadi dua macam yang didasarkan pada jenis dan lingkup kegiatan usaha *mudharib*, yaitu:

1) *Mudharabah mutlaqah*

Mudharabah mutlaqah ini adalah perjanjian *mudharabah* antara *shahibul maal* dan *mudharib*, dimana pihak *mudharib* diberikan kebebasan untuk mengelola dana yang diberikan. *Mudharabah*

mutlaqah ini diaplikasikan oleh bank syariah dalam kegiatan menghimpun dana (*funding*) dari masyarakat.

2) *Mudharabah muqayadah*

Mudharabah muqayadah adalah perjanjian *mudharabah* yang mana, dana yang diberikan kepada *mudharabah* hanya dapat dikelola untuk kegiatan usaha tertentu yang telah ditentukan baik jenis maupun ruang lingkungannya. *Mudharabah muqayadah* ini diaplikasikan oleh Bank Syariah dalam kegiatan penyaluran dana (*lending*) kepada masyarakat sehingga dapat mempermudah bank dalam melakukan kegiatan monitoring terhadap usaha yang dilakukan oleh nasabah.

b. *Musyarakah*

Musyarakah adalah penanaman dana dari pemilik dana atau modal untuk mencampurkan dana atau modal pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana atau modal. Skim *musyarakah* ini diaplikasikan oleh bank syariah untuk pembiayaan suatu proyek (*projek financing*) atau dalam bentuk modal ventura (*venture capital*).

3) Produk Bank Syariah yang didasarkan pada akad sewa menyewa.

a. Ijarah atau sewa murni

Ijarah adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

b. *Ijarah wa iqtina* atau *ijarah muntahia bi tamlik* (IMBT)

Merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al bai'* dan akad *Ijarah Muntahiya bi Tamlik* (IMBT). *Al bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) Dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.

4) Produk Bank Syariah yang didasarkan pada akad pelengkap yang bersifat sosial (*akad tabarru*)

a. *Qardh*

Qardh adalah pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. Ada juga *qardh al hasan* yang pada dasarnya pihak yang mendapatkan hutang, apabila memang tidak mampu mengembalikan hutangnya pun tidak apa-apa, karena *qardh al hasan* ini adalah suatu fasilitas pembiayaan yang memang ditujukan bagi pihak-pihak yang tidak mampu.

b. *Hiwalah*

Adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Secara teknis di dalamnya melibatkan tiga belah pihak, yaitu bank sebagai faktor selaku

pengambil alih atau pembeli piutang, nasabah selaku pemilik piutang, dan *costumer* selaku pihak yang berhutang kepada nasabah. Dengan melalui mekanisme *hiwalah* maka nasabah akan mendapatkan *instant cash* atas produk yang dijualnya secara kredit kepada *costumer*. Sedangkan bank mendapatkan *fee* dari pihak *klien* atas jasa yang diberikan.

c. *Wakalah*

Adalah perjanjian pemberian kuasa dari satu pihak kepada pihak yang lain untuk melaksanakan urusan, baik kuasa secara umum maupun kuasa secara khusus.

d. *Kafalah*

Kafalah adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. *Kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin. Praktik yang dilakukan bank adalah dalam bentuk pemberian bank garansi.

e. *Wadiah*

Adalah penitipan dana atau barang dari pemilik dana atau barang pada penyimpan dana atau barang dengan kewajiban pihak yang menerima titipan untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu.

B. Prinsip Akad Dalam Islam

1. Pengertian Akad

Secara bahasa akad artinya ikatan antara ujung-ujung sesuatu baik itu ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi yang berasal dari satu sisi atau dua sisi. Akad secara bahasa ini termasuk juga akad secara istilah fikih dalam pengertian akad.

Menurut para *fuqaha*, pengertian akad dibagi menjadi dua makna yaitu makna *khas* (khusus) dan makna *â'm* (makna umum), makna akad secara umum ini lebih dekat dengan makna akan secara bahasa dan populer dikalangan *fuqaha malikiyah, syafiiyah, dan hanabilah* yaitu segala sesuatu yang diinginkan seseorang untuk mengerjakannya baik itu keinginan dari satu pihak seperti wakaf, pembebasan, talak dan sumpah, atau keinginan itu datang dari dua pihak seperti jual beli, sewa menyewa, *wakalah* dan *rahn* (gadai).

Sedangkan pengertian akad dalam makna khusus adalah ikatan antara *ijab* dan *qabul* yang telah disyariatkan, yang memberikan pengaruh kepada objeknya. Atau dengan kata lain adanya hubungan pembicaraan antara *aqidain* secara syariah yang memberikan pengaruh kepada objeknya.²⁵

2. Rukun Akad

Para ulama berbeda pendapat mengenai rukun akad, menurut pandangan mayoritas ulama rukun akad ada tiga yaitu: *shigah* (*ijab* dan *qabul*), *a'qidani* (dua orang yang melakukan akad) dan *ma'qud alaih* (objek akad, tempat

²⁵ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fikh al-Islami wa Adillatuh*, (Cet ke 7, jilid ke empat, Lebanon, Dar al-Fikr, 1984), h.80

melakukan akad). Inilah yang *masyhur* dikalangan ulama *malikiyah*, *syafiiyah* dan *hanabila*.

Sedangkan menurut mazhab hanafi rukun akad itu cuman satu yaitu *shigah* (*ijab* dan *qabul*) atau yang semisalnya, karena hakikat dari akad adalah *ijab* dan *qabul*. Sedangkan *a'qidani* dan *ma'qud alaih* tidak termasuk rukun akad karena termasuk dari komponen akad, dimana tidak akan terbentuk sebuah akad tanpa adanya *a'qidain* dan *ma'qud alaih*.²⁶

3. Syarat Akad

Syarat-syarat akad adalah sebagai berikut:²⁷

1) *A'qid* (orang yang sedang berakad)

Disyaratkan mempunyai kemampuan (*ahliyah*) dan kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad yakni mempunyai kewenangan melakukan akad.

Ahliyah adalah kemampuan atau kepantasan seseorang untuk menerima beban *syara'* berupa hak-hak dan kewajiban serta keshahan tindakan hukumnya, seperti berakal dan *mumayiz*. *Wilayah* merupakan kekuasaan atau kewenangan secara *syari'* yang memungkinkan pemiliknya melakukan akad dan tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum.

Para ulama ushul membagi *ahliyah* kepada dua bentuk, yaitu:

Pertama, *Ahliyah al-wujub*, yaitu kepantasan seseorang untuk diberi hak dan kewajiban. Kepantasan ini ada pada setiap manusia yang hidup, laki-laki dan

²⁶ Abdul Fattah Mahmud Idris, *nazhoriyatu al-A'qd fi al-Fiqh al-Islâmi*, cetakan ke satu, tt, tk, 2007, h. 52-53

²⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip Dan Implementasinya Pada Sector Keuangan Syariah*, (Cetakan Ke-1, Jakarta, Rajawali Pers, 2016), h. 47-51

perempuan, baik anak-anak maupun dewasa, sakit atau sehat, berakal ataupun tidak berakal. *Ahliyah al-wujub* ada dua, yaitu.

- a. *Ahliyah al-wujub naqishah*, kemampuan menerima hak dan kewajiban yang kurang sempurna. Dalam keadaan ini seseorang pantas menerima hak saja namun kewajiban belum pantas, seperti janin yang masih dalam kandungan berhak menerima bagian dari harta warisan atau wasiat.
- b. *Ahliyah al-wujub kamilah*, yaitu kemampuan menerima hak dan kewajiban yang sempurna. Artinya, seseorang sudah pantas menerima hak dan memikul suatu kewajiban. Kepantasan ini melekat sejak manusia dilahirkan sampai manusia itu wafat. Bagaimanapun keadaannya selama manusia masih hidup ia mempunyai *ahliyah al-wujub kamilah*. Oleh karena itu anak-anak yang belum baligh dan orang gila tetap memiliki hak dan kewajiban, seperti zakat. Namun, karena ia tidak memiliki akal yang sempurna, kewajiban itu dilaksanakan oleh walinya.

kedua, *ahliyah al-ada'* (kepantasan seseorang ketika dipandang sah segala perkataan dan perbuatannya, misalnya melakukan perjanjian/perikatan, melakukan sholat dan puasa. Oleh karena itu, tidaklah dipandang *ahliyah* orang gila dan anak-anak yang belum *mumayiz*. *Ahliyah al-ada'* ada dua macam:

- a. *Ahliyah al-ada' naqishah* yaitu kepantasan menerima beban *syara'* yang kurang sempurna seperti anak-anak *mumayiz*. Apabila *ahliyah ada'* seseorang yang kurang sempurna maka ia tidak memiliki kekuasaan untuk dirinya dan orang lain.

- b. *Ahliyah al-ada' kamilah*, yaitu kemampuan menerima beban *syara'* yang sempurna, seperti orang yang baligh dan berakal.

Adanya persyaratan bagi orang yang melakukan akad (*aqid*) mempunyai *ahliyah* dan *wilayah* maka hukumnya ada tiga, yaitu:

1. Apabila *aqid* mempunyai *ahliyah al-ada' kamilah* dan mempunyai *wilayah* untuk melakukan akad maka akadnya sah dan dapat dilangsungkan (*nafiz*).
2. Apabila akad itu timbul dari orang yang tidak memiliki *ahliyah* dan *wilayah* (kewenangan) sama sekali maka akad menjadi batal. Seperti akad yang dilakukan oleh orang gila atau anak yang belum *mumayiz*. Apabila akad itu dilakukan oleh orang yang memiliki *ahliyah al-ada' naqishah*, seperti akad yang dilakukan oleh anak yang *mumayiz*, terhadap akad yang mendatangkan manfaat akadnya sah, seperti menerima hibah. Apabila objek akad itu dikuatirkan akan menimbulkan kerugian, seperti utang piutang maka akad yang dilakukan itu batal. Namun, apabila akad itu kemungkinan bisa menguntungkan atau merugikan, seperti jual beli maka akad itu *mauquf* (menunggu persetujuan wali).
3. Apabila akad dilakukan oleh orang yang memiliki *ahliyah al-ada' kamilah*, tetapi ia tidak memiliki *wilayah* (kewenangan) untuk melakukan transaksi, maka akadnya disebut *fudhuli*, hukum akadnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan orang yang memiliki barang.

Dikalangan ulama hanafiyah dan malikiyah berpendapat, yang dimaksudkan dengan *ahliyah* adalah berakal dan *mumayiz* (lebih kurang berumur tujuh tahun). Mereka menyatakan tidak sah akad yang dilakukan oleh anak-anak yang belum *mumayiz* dan orang gila. Terhadap transaksi yang dilakukan lagi berakal, ulama hanafiyah membagi kepada tiga bentuk, yaitu:

- 1) Transaksi yang mendapatkan manfaat untuk dirinya, seperti menerima hibah, hadiah, sedekah, wasiat maupun menerima *kafalah* (tanggungan) jiwa. Transaksi ini sah dilakukan oleh anak-anak yang telah *mumayiz* tanpa harus meminta izin walinya karena transaksi itu mendatangkan manfaat yang utuh.
- 2) Transaksi yang mendatangkan *mudharat* bagi dirinya, seperti melakukan hibah, sedekah utang-piutang, menanggung utang atau jiwa orang lain, transaksi ini tidak boleh dilakukan oleh anak-anak yang *mumayiz* lagi berakal walaupun ada izin dari walinya.
- 3) Transaksi yang berkisar antara manfaat dan menanggung resiko, seperti jual beli, *ijarah*, *musaqah*, *syirkah* dan sejenisnya. Terhadap transaksi jenis ini sah dilakukan oleh anak-anak yang *mumayiz* tetapi dengan izin walinya.

2) *Ma'qud Alaih* (objek akad), disyaratkan:

1. Sesuatu yang diakadkan ada ketika akad, maka tidak sah melakukan akad terhadap sesuatu yang tidak ada, seperti jual beli buah-buahan masih dalam putik. Akan tetapi para *fuqaha* mengecualikan ketentuan ini untuk

akad *salam*, *ijarah*, *hibah*, dan *istishna*, meskipun barangnya belum ada ketika akad, akadnya sah karena dibutuhkan manusia.

2. Objek akad adalah sesuatu yang dibolehkan oleh syariat, suci, tidak najis atau benda mutanajis (benda yang bercampur najis). Tidak dibenarkan melakukan akad terhadap sesuatu yang dilarang agama (*mal ghoiru mutaqqawwim*), seperti jual beli darah, narkoba, dan lain sebagainya.
3. Objek akad dapat diserahkan terimakan ketika akad. Apabila barang tidak dapat diserahkan terimakan ketika akad, maka akadnya batal, seperti jual beli burung diudara.
4. Objek yang diakadkan diketahui oleh pihak-pihak yang berakad. Caranya dapat dilakukan dengan menunjukkan barang atau dengan menjelaskan ciri-ciri atau karakteristik barang. Keharusan mengetahui objek yang diakadkan ini menurut para *fuqaha* adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan antara para pihak yang berakad. Hal ini berdasarkan pada larangan yang terdapat dalam hadis nabi yang melarang jual beli *gharar* dan jual beli *majhul* (bendanya tidak di ketehui)

عن أبي هريرة أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الحصاة وبيع الغرر

Artinya:

“Diriwayatkan dari abu hurairah, sesungguhnya rasulullah saw. Melarang jual beli sperma pejantan dan jual beli yang mengandung tipuan”²⁸

²⁸ Abi Abdillah Muhammad bin Yazid al-Qazwaini as-Syuhair (Ibnu Majah), *Sunan Ibnu Majah*, Riyadh, al-Ma’arif, 1417 H. H 377 Hadis No 2194

5. Bermanfaat, baik manfaat yang akan diperoleh berupa materi maupun immateri. Artinya, jelas kegunaan yang terkandung dari apa yang diadakan tersebut.²⁹

3) *Shigat Akad*

Shigat akad adalah perkataan atau perbuatan yang disandarkan kepada *aqid* (orang yang melakukan akad) menunjukkan ridhanya dalam melakukan akad, *shigat akad* sering disebut oleh para *fuqaha* sebagai *ijab qabul*. *Ijab* adalah pernyataan yang disandarkan kepada orang pertama dari salah seorang yang berakad yang memulai akad baik itu pembeli atau penjual, sedangkan *qabul* yaitu perkataan yang disandarkan kepada orang kedua dari salah satu yang melakukan akad untuk menunjukkan kesepakatan dan kerelaannya atas pernyataan orang pertama. Perkataan orang pertama dinamakan *ijab*, sedangkan perkataan yang kedua dinamakan *qabul* baik itu dari pembeli maupun penjual.³⁰

Para *fuqaha* mensyaratkan terjadinya akad pada *ijab* dan *qabul* sebagai berikut:

- 1) Adanya kejelasan dalam *ijab* dan *qabul*, artinya antara *ijab* dan *qabul* harus jelas yang menunjukkan maksud diantara kedua belah pihak yang melakukan akad. Lafal yang mereka ucapkan haruslah yang mereka mengerti dan mereka ketahui bersama serta menjadi kebiasaan mereka yang melakukan akad.

²⁹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*,... h. 47-51

³⁰ Wuzaratu al-Auqaf wa Syuun al-Islami, *al Mausua'tu al Fiqhiyah*, juz ke-30, h. 201

- 2) Harus ada kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*. *Qabul* harus sesuai dengan *ijab*, artinya jika *ijab* menyatakan jual beli maka *qabulnya* harus menjawab jual beli tidak boleh selainnya. Jika tidak sesuai antara *ijab* dan *qabul* maka akan terjadi perbedaan maka akad tidak sah.
- 3) Kebersambungan *ijab* dan *qabul*: *ijab* dan *qabul* terjadi di satu tempat dimana orang yang akan melakukan akad hadir bersamaan. Atau pada suatu tempat diketahui oleh pihak yang tidak hadir dengan adanya *ijab*.³¹

Untuk terciptanya bersambungan antara *ijab* dan *qabul* disyaratkan:

- a) Bersatunya majelis (tempat) *ijab* dan *qabul*.

Akad tidak boleh dilakukan dengan *ijab* pada satu tempat sedangkan *qabul* pada tempat lain. Misalnya dikatakan saya jual barang ini dengan harga sekian. Kemudian, ia pindah ke tempat lain yang jauh dari tempat pertama sehingga majelis pertama itu berakhir. Kemudian, pihak lain (pembeli) menjawab setelah perpindahan tersebut. Akad itu tidak dapat dilaksanakan.

Dalam masalah persambungan *ijab* dan *qabul* ini terjadi perbedaan pendapat para ulama, apakah *ijab* harus segera di jawab dengan *qabul*? Jumhur *fuqaha* yang terdiri dari *hanafiyah*, *malikiyah* dan *hanabilah* menyatakan tidak disyaratkan segera dalam pernyataan *qabul* karena pihak lain (penjawab) membutuhkan waktu untuk berfikir. Sementara itu, al-Ramli dari

³¹ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fikh al-Islami wa Adillatuh...*, h. 105-106

kalangan *syafiiyah* mensyaratkan segera dalam *qabul*. *Hanafiyah* dan *malikiyah* dalam masalah ini berpendapat, antara *ijab* dan *qabul* boleh saja diantarai oleh waktu sehingga pembeli dapat berfikir dengan baik. Namun, *syafiiyah* dan *hanabilah* berpendapat, jarak antara *ijab* dan *qabul* tidak boleh terlalu lama yang menimbulkan dugaan terjadinya perubahan terhadap objek akad.

- b) Tidak muncul dari salah seorang yang berakad sikap berpaling dari akad.
- c) *Ijab* tidak ditarik kembali sebelum ada *qabul* dari pihak lain.

Dalam masalah syarat-syarat akad seperti yang telah diuraikan di atas, para *fuqaha* menyatakan syarat-syarat akad itu terbagi pada empat macam, yaitu:

1. Syarat terjadinya akad (*in'aqad*)
2. Syarat sah akad
3. Syarat kelangsungan akad
4. Syarat luzum

Keempat syarat itu akan diuraikan sebagai berikut:

- 1) Syarat terjadinya akad (*in'aqad*)

Syarat *in'aqad* adalah syarat terwujudnya akad yang menjadikan akad itu sah atau batal menurut *syara'*. Apabila syaratnya terpenuhi maka akad itu sah, jika tidak maka akad itu menjadi batal. Syarat ini ada dua macam, yaitu:

- a) Syarat umum, yaitu syarat yang harus dipenuhi dalam setiap akad, meliputi *shigat*, *aqid*, dan *ma'qud alaih*.

- b) Syarat khusus, yaitu syarat yang dipenuhi pada sebagian akad, misalnya syarat yang harus dipenuhi pada *murabahah* dan *salam*.
- 2) Syarat sah, yaitu syarat yang ditetapkan oleh *syara'* untuk timbulnya akibat hukum dari akad. Apabila syarat tersebut tidak ada, maka akad menjadi *fasid* (rusak). Akan tetapi, tetap sah dan terwujud. Misalnya, dalam syarat jual beli disyaratkan terbebas dari *'aib* (cacat) barang.

3) Syarat *nafaz* (kelangsungan akad)

Untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat yaitu:

- a) Adanya kepemilikan atau kekuasaan, orang yang melakukan akad adalah pemilik barang atau mempunyai kekuasaan untuk melakukan akad. Apabila tidak ada kepemilikan atau kekuasaan, maka akad tidak bisa dilangsungkan, ia menjadi *maukuf* (ditangguhkan).
- b) Pada objek akad tidak ada hak orang lain, apabila ada hak orang lain di dalam objek akad, maka akadnya tidak *nafiz*.

4) Syarat *luzum*

Pada dasarnya setiap akad bersifat mengikat (*lazim*), seperti akad jual beli dan *ijarah*. Untuk lazimnya suatu akad disyaratkan tidak ada hak *khiyar* bagi para pihak yang memungkinkan difasakhkannya akad oleh salah satu pihak yang berakad. Apabila didalam akad ada hak *khiyar*, maka akad tersebut menjadi tidak mengikat (*lazim*) bagi orang yang memiliki hak *khiyar* tersebut.³²

³² Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip Dan Implementasinya Pada Sector Keuangan Syariah...*, h.51-53

Akad yang telah terjadi mempunyai pengaruh (akibat hukum), baik pengaruh khusus, maupun umum. Pengaruh khusus merupakan pengaruh asal akad atau tujuan mendasar dari akad, seperti pemindahan kepemilikan pada akad jual beli dan hibah, pemindahan kepemilikan manfaat pada akad *ijarah*, *ariyah*, menghalalkan hubungan suami istri pada akad nikah, dan sebagainya. Pengaruh umum merupakan pengaruh yang berserikat pada setiap akad atau keseluruhan dari hukum-hukum dan hasilnya. Terhadap semua akad ada dua pengaruh umum, yaitu *nafaz* dan *iltizam*, yaitu keadaan seseorang dibebani suatu perbuatan atau terhalang melakukan suatu perbuatan, misalnya menyerahkan barang atau menerima uang.

Sumber dari *iltizam* adalah *syara'*. Untuk terlaksanakan *iltizam*, dibutuhkan *nafaz*. *Nafaz* merupakan pengaruh tertentu terhadap akad yang menghasilkan *natijah* ketika terjadinya akad. Maksudnya, keharusan seorang *mukallaf* untuk berbuat atau tidak berbuat, misalnya menyerahkan harta atau tidak berbuat aniaya pada harta orang lain. Sementara itu, *nafaz* akad jual beli adalah pemindahan kepemilikan barang.

Luzum adalah tidak dapatnya membatalkan akad kecuali dengan kerelaan. Artinya, pihak-pihak yang berakad tidak berhak membatalkan akad yang telah dilakukan kecuali dengan kerelaan pihak lain. Sama halnya dengan tidak terjadi akad tanpa kerelaan kedua belah pihak. Begitu juga dengan membatalkan akad harus berdasarkan kerelaan kedua belah pihak pula.³³

³³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip Dan Implementasinya Pada Sector Keuangan Syariah ...*, h. 53-54

Pada dasarnya dalam melakukan akad harus secara lisan bagi orang yang bisa berbicara yang bisa mengutarakan keinginannya untuk melakukan akad itu sendiri, dan para ulama telah sepakat tentang akad *billisan*.

Namun pada realitasnya tidak semua orang bisa berbicara dan bisa mengutarakan keinginannya untuk melakukan akad sehingga ada praktek akad selain akad *billisan* ada juga yang disebut akad *ghairu lisan*.

Akad *ghairu lisan* ini memiliki beberapa macam diantaranya sebagai berikut:

1) *At-ta'qud bilkitaba* (akad dengan tulisan)

Terjadi perbedaan pendapat dikalangan para ulama tentang sahnya *at-ta'qud bil kitabah*. Para ulama memandang bahwa akad dengan tulisan sah, karena kedua belah pihak sama-sama mengemukakan keinginannya untuk melakukan akad walaupun mereka mampu untuk berbicara, baik mereka hadir dalam satu majlis akad atau ada yang tidak hadir (*ghaib*), jika tulisan itu disampaikan dengan jelas dan bisa dipahami oleh kedua belah pihak. Ini adalah pendapat dari kalangan *hanafiyah*, *malikiyah* dan yang *ashah* dari mazhab *syafii* begitu juga pendapat *hanabila*.

Sedangkan sebagian para ulama berpendapat bahwa tidak sahnya akad dengan menggunakan tulisan baik itu kedua belah pihak hadir dalam satu majlis atau ghaib. Kalau yang melakukan akad itu masih bisa berbicara, atau tidak ada yang menghalangi berbicara dalam melakukan akad, pendapat ini adalah pandangan sebagian ulama *syafiiyah*.³⁴

³⁴ Abdul Fattah Mahmud Idris, *nazhoriyatu al-A'qd fi al-Fiqh al-Islâmi...*, h. 58

2) *At-ta'qud bil isyarah* (akad dengan isyarat)

Tidak terdapat perbedaan ulama tentang sahnya akad menggunakan isyarat, para ulama sepakat bahwa akad dengan isyarat sah selagi isyarat yang diberikan bisa dimengerti dan bisa diketahui antara kedua belah pihak. Dan jika yang melakukan akad itu betul-betul bisu secara alami dan tidak bisa menulis, sehingga isyaratnya ini bisa dianggap sebagai ucapan bagi yang bisa berbicara, karena isyaratnya merupakan wasilah dalam mengungkapkan keinginannya dan kesepakatannya dalam melakukan akad. Akan tetapi mayoritas para ulama melarang praktek akad dengan isyarat jika kedua belah pihak mampu untuk berbicara dan bisa menulis.³⁵

3) *At-ta'qud bit-ta a'thi*

Yang dimaksud dengan *At-ta'qud bit-ta a'thi* adalah saling memberi yang menggambarkan adanya kesepakatan kedua belah pihak dalam melakukan transaksi. Jumhur ulama sepakat tidak sahnya *ta a'thi* dalam pernikahan, akan tetapi para ulama berbeda pendapat tentang sahnya *ta a'thi* diluar akad nikah.

Pendapat yang pertama berpandangan bahwa sahnya akad *ta a'thi* pada barang-barang yang harganya murah dan tidak sah pada barang-barang yang memiliki harga yang mahal atau barang-barang berharga. Pendapat ini dari sebagian ulama *hanafiyah*, sebagian *syafiiyah* serta pendapat Abi Ya'la al-Hanbali.

³⁵ Abdul Fattah Mahmud Idris, *nazhoriyatu al-A'qd fi al-Fiqh al-Islâmi...*, h. 59-60

Mazhab yang kedua berpandangan bahwa tidak sahnya secara mutlak akad dengan cara *ta a'thi* baik itu pada barang yang harganya murah maupun barang yang memiliki harga yang mahal, baik itu sedikit maupun banyak. Pendapat ini datang dari ulama *malikiyah*, dan yang masyhur di kalangan *syafiiyah*.

Pendapat yang ketiga ini mengatakan sahnya semua akad yang dilakukan dengan cara *ta a'thi* bagaimanapun bentuk barangnya dan harganya, baik itu harganya murah ataupun mahal, barang murahan atau barang yang memiliki nilai tinggi. Pendapat ini dari jumhur *hanafiyah* dan *malikiyah*, dan sebagian dari *syafiiyah* dan juga fatwa dari mazhab *syafii*, serta dari jumhur *hanabila*.³⁶

4. Macam-Macam Akad

Akad terbagi pada beberapa macam dari sudut pandang yang berbeda yaitu:³⁷

- 1) Akad dilihat dari segi keabsahannya, terdiri dari:
 - a. Akad *shahih*, yaitu akad yang memenuhi rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang berakad.
 - b. Akad tidak *shahih*, yaitu akad yang terdapat keraguan pada rukun atau syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.

- 2) Akad dilihat dari sifat mengikatnya, terdiri dari:

³⁶ Abdul Fattah Mahmud Idris, *nazhoriyatu al-A'qd fi al-Fiqh al-Islâmi...*, h. 61-61

³⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Gajah Mada University Press, h. 60-61

- a. Akad yang mengikat secara pasti, artinya tidak boleh di *fasakh* (dibatalkan secara sepihak).
- b. Akad yang tidak mengikat secara pasti, yaitu akad yang dapat *difasakh* oleh kedua belah pihak atau oleh satu pihak.

3) Akad dilihat dari bentuknya, terdiri dari:

a. Akad *tabarru*

Adalah jenis akad yang berkaitan dengan transaksi *nonprofit*/transaksi yang tidak bertujuan semata-mata mendapatkan laba atau keuntungan. Yang termasuk dalam akad tabarri ini adalah *al-Qordh*, *ar-Rahn*, *Hiwalah*, *wakalah*, *kafalah*, *wadi'ah*, *hibah*, *hadiah*, *wakaf*, dan *shadaqah*.

b. Akad *mu'awadah*/akad *tijarah*

Adalah akad yang bertujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan tertentu. Atau dengan kata lain akad ini menyakngkut transaksi bisnis dengan motif untuk memperoleh laba (*profit oriented*). Yang termasuk akad *mu'awadah* ini dalah akad yang berdasarkan prinsip jual beli (*al-Bai' al-Murabahah* dengan *mark up*, akad *salam*, dan akad *istishna'*), akad yang berdasarkan prinsip bagi hasil (*al-Mudharabah* dan *al-Musyarakah*), akad yang berdasarkan prinsip sewa menyewa (*ijarah* dan *ijarah wa istishna'*).

Dalam praktek Perbankan Syariah akad yang dipakai adalah akad *mu'awadah* (*tijarah*) dan akad *tabarru*, yang berbentuk tertulis bahkan pada jenis-jenis akad tertentu harus berbentuk nota riil. Misalnya pada akad-akad yang berkaitan dengan pembiayaan suatu proyek.

5. Berakhirnya Akad

Akad berakhir dengan sebab *fasakh*, kematian. Berikut ini akan diuraikan satu persatu hal-hal yang menyebabkan akad berakhir:³⁸

- 1) Berakhirnya akad dengan sebab *fasakh*, akad *fasakh* berakhir karena beberapa kondisi:

- a. *Fasakh* dengan sebab akad *fasid* (rusak)

Apabila terjadi akad *fasid*, seperti *bai' majhul* (jual beli yang objeknya tidak jelas), atau jual beli untuk waktu tertentu, maka jual beli itu wajib *difasakhkan* oleh kedua belah pihak atau oleh hakim, kecuali bila terdapat penghalang untuk *memfasakhkan*, seperti barang yang dibeli telah dijual atau dihibahkan.

- b. *Fasakh* dengan sebab *khiyar*

Terhadap orang yang punya hak *khiyar* boleh *memfasakhkan* akad. Akan tetapi, pada *khiyar a'ibi* kalau sudah serah terima menurut hanafiyah tidak boleh *memfasakhkan* akad, melainkan atas kerelaan atau berdasarkan keputusan hakim.

- c. *Fasakh* dengan *iqâlah* (menarik kembali)

Apabila salah satu pihak yang berakad merasa menyesal kemudian hari, dia boleh *menarik kembali* akad yang dilakukan berdasarkan keridhaan pihak lain.

³⁸ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip Dan Implementasinya Pada Sector Keuangan Syariah...*, h. 61-62

Fasakh karena tidak ada *tanfiz* (penyerahan barang/harga). Misalnya, pada akad jual beli barang rusak sebelum serah terima maka akad ini menjadi *fasakh*.

Fasakh karena jatuh tempo (habis waktu akad) atau terwujudnya tujuan akad. Akad *fasakh* dan berakhir dengan sendirinya karena habisnya waktu aka atau telah terwujudnya tujuan akad, seperti akad *ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu sewa.

2) Berakhirnya akad karena kematian

Akad berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad diantaranya *ijarah*. Menurut hanafiyah *ijarah* berakhir dengan sebab meninggalnya salah seorang yang berakad karena akad ini adalah akad *lazim* (mengikat kedua belah pihak). Menurut para ulama selain *hanafiyah* akad *ijarah* tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu dari dua orang yang berakad. Begitu juga dengan akad *rahn*, *kafalah*, *syirkah*, *wakalah*, *muzara'ah*, dan *musyaaqah*. Akad ini berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad.

3) Berakhir akad karena tidak ada izin untuk akad *mauquf*.

C. Sistem Pembiayaan Bank Syariah

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan bank indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administrative serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.³⁹

Pengertian pembiayaan menurut undang-undang perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴⁰

Menurut Veithzal Rival dan Arviyan Arifin, dalam bukunya *Islmaic Banking* menyatakan bahwa, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan/atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴¹

Dari pengertian yang ada diatas bisa kita simpulkan bahwa, pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan oleh bank syariah terhadap nasabah baik dalam bentuk piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, dan bentuk lainnya sesuai dengan

³⁹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (cetakan ke 1, Jakarta, PT Raja Grafindo, 2014), h.302.

⁴⁰ UU RI No 10. Tahun 1989 tentang perubahan atas UU No 7 tahun 1992 tentang perbankan

⁴¹ <https://perpuskampus.com>, diakses pada tanggal 5 November 2017 pukul 9:00.

kesepakatan peminjam (nasabah) dengan bank yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2. Macam-Macam dan Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut:⁴²

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu dalam peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:
 - a) Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi.
 - b) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

⁴² Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik...*, h. 160-161

- 2) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian dan tempat tinggal, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan.

Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang, seperti makanan dan minuman, pakaian/perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Pada umumnya, bank konvensional membatasi pemberian kredit untuk pemenuhan barang tertentu yang dapat disertai dengan bukti kepemilikan yang sah, seperti rumah dan kendaraan bermotor, yang kemudian menjadi barang jaminan utama (*main collateral*), adapun untuk pemenuhan kebutuhan jasa, bank meminta jaminan berupa barang lain yang dapat diikat sebagai *collateral*. Sumber pembayaran kembali atas pembiayaan tersebut berasal dari sumber pendapatan lain dan bukan dari eksploitasi barang yang dibiayai dari fasilitas ini.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini:

- 1) *Al-bai' bitsaman ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran.
- 2) *Al-ijarah al-Muntahiyah bit-tamlik* atau sewa beli.
- 3) *Al-musyarakah mutanaqishah* atau *decreasing participation*, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- 4) *Ar-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Pembiayaan konsumtif tersebut diatas, lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin. Oleh karena itu, ia wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qardh al-hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja, tanpa imbalan apapun.⁴³

3. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi Bank Syariah. Tujuan pelaksanaan yang dilaksanakan Perbankan Syariah terkait dengan *stakeholder*, yaitu:⁴⁴

1) Pemilik

Dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2) Pegawai

⁴³ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik...*, h. 168

⁴⁴ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah...*, h. 303-304

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

3) Masyarakat

a. Pemilik dana

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinfestasikan akan diperoleh bagi hasil.

b. Debitur yang bersangkutan

Para debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).

c. Masyarakat umumnya-konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

4) Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

5) Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

4. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:⁴⁵

1. Meningkatkan daya guna uang
2. Meningkatkan daya guna barang
3. Meningkatkan peredaran uang
4. Menimbulkan kegairahan berusaha
5. Stabilitas ekonomi
6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
7. Sebagai alat hubungan ekonomi Internasional.

D. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah secara bahasa diambil dari kata *rabaha*, yang berarti tumbuh atau berkembang dalam perdagangan atau jual beli. Sedangkan secara istilah para ulama berbeda pandangan tentang pengertian *murabahah* diantaranya sebagai berikut:⁴⁶

- 1) Menurut imam al-Marginani al-Hanafi, *murabahah* yaitu memindahkan sesuatu yang dimilikinya dengan akad yang pertama dan harga yang pertama dengan adanya tambahan keuntungan.
- 2) Ibnu Rusyd al-Maliki; Penjual menyebutkan harga/modal barang yang telah ia beli kemudian mensyaratkan adanya keuntungan dari barang tersebut baik itu dari dirham atau dinar.

⁴⁵ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah...*, h. 304-307

⁴⁶ Hisyam ad-Din Musa A'fanah, (*Bai' al-Murabahah Lil Amir bi Syira*, Cetakan ke 1, tk), h. 12-14.

- 3) Syekh Abu Ishak as- Syairaszi as-Syafii; Penjual menjelaskan harga/modal asli barang dan memberitahukan perkiraan keuntungan dari barang tersebut seperti ketika penjual mengatakan bahwa harga barang ini seratus dirham dan saya akan menjual barang ini kepadamu sesuai dengan harga/modalnya dan akan mengambil keuntungan satu dinar setiap sepuluh dinar dari modal.
- 4) Syekh Ibnu Qudamah al-Maqdisi al-Hanbali Menjual barang sesuai dengan harganya dan dengan jumlah keuntungan yang diketahui.

Dari penjelasan diatas tentang pengertian *murabahah* maka bisa kita simpulkan sebagai berikut, *murabahah* adalah menjual suatu barang sesuai dengan harga awal dengan adanya keuntungan yang diketahui dan telah disepakati kedua belah pihak.

2. Rukun dan Syarat *Murabahah*.

Rukun *murabahah* pada dasarnya sama dengan rukun jual beli biasa, seperti adanya penjual, ada pembeli dan barang yang menjadi objek transaksi. Adapun syarat *murabahah* adalah sebagai berikut:⁴⁷

- 1) Harga pokok awal suatu barang harus diketahui, artinya disyaratkan harga pokok suatu barang harus diketahui oleh pembeli yang kedua, karena mengetahui harga suatu barang merupakan syarat sahnya jual beli, sehingga jika harga pokok suatu barang tidak diketahui maka jual beli menjadi *fasid*.

⁴⁷ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fikh al-Islami wa Adillatuh*, jilid ke empat, h. 704-706

- 2) Keuntungan harus diketahui, artinya keuntungan dalam jual beli harus diketahui karena keuntungan termasuk dalam harga jual suatu barang dan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.
- 3) Modal harus berupa barang *misliyat* (artinya harga barang tersebut harus bisa di ukur, ditimbang atau dihitung) dan sesuatu barang yang nilainya dapat diketahui seperti dinar dan dirham.
- 4) Tidak diperbolehkan melakukan jual beli *murabahah* terhadap barang-barang ribawi dan adanya riba pada harga barang yang pertama, seperti membeli barang yang dapat diukur, ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh menjualnya secara *murabahah*, karena pada hakikatnya *murabahah* adalah menjual barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan. Tambahan dalam harta ribawi termasuk riba bukan keuntungan.
- 5) Akad yang pertama dilakukan dengan cara yang sah, jika akad pertamanya tidak sah maka tidak boleh dijual secara *murabahah*.

3. Landasan Hukum *Murabahah*

Para jumhur ulama telah sepakat tentang bolehnya dan disyariatkannya *murabahah*. Adapun dalil disyariatkannya *murabahah* sebagai berikut:⁴⁸

QS.al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ

⁴⁸ Wuzaratu al-Auqaf wa Syuun al-Islami, *al Mausua' tu al Fiqhiyah*, juz ke-36, h. 318

مَنْ رَبَّهِ فَاَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Terjemahnya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, Maka apa yang Telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah barang siapa mengulangi, Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.⁴⁹

QS. an-Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahnya:

“wahai orang-orang yang beriman! janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.⁵⁰

عن سهيب رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال : ثلاث فيهن البركة: البيع إلى أجل ولمقارضة وخط البر بالشعير للبيت لا للبيع

Artinya:

Dari suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. Bersabda, “tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dengan sanad dhaif).⁵¹

Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah

Ketentuan Hukum Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang

Murabahah adalah sebagai berikut:⁵²

Pertama: ketentuan umum murabahah dalam Bank Syariah:

⁴⁹ Deraprtemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya...*, h. 47

⁵⁰ Deraprtemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya...*, h. 83

⁵¹ Sunan Ibnu Majah, hadis No. 2289

⁵² <http://www.mui.or.id>, diakses pada tanggal 7 November 2017 pukul 11:00

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan 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 memberi tahu 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 mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Kedua: ketentuan *murabahah* kepada nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

2. Jika bank menerima permohonan tersebut, nasabah 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 juaal beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika 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, nasabah 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.

Ketiga: jaminan dalam *murabahah*:

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dalam pesanannya.

2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: 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 menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, nasabah tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: penundaan pembayaran dalam *murabahah*:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi syariah setelah tidak dicapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: bangkrut dalam *murabahah*: Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal dalam menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

4. Aplikasi Konsep *Murabahah* Pada Perbankan Syariah di Indonesia

Salah satu skim fikih yang paling populer yang diterapkan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. *Murabahah* dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau margin keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.⁵³

Murabahah sebagaimana ditetapkan dalam perbankan syariah, pada prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:⁵⁴

1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga plus biaya-biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang diperjual belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.

⁵³ Anita Rahmawati, "Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk *Murabahah* Dalam Perbankan Syariah di Indonesia," Jurnal *la_Riba*, Vol. I, Desember 2007, h. 191

⁵⁴ Anita Rahmawati, "Ekonomi Syariah ...", h. 191-192

4. Pembayaran ditangguhkan

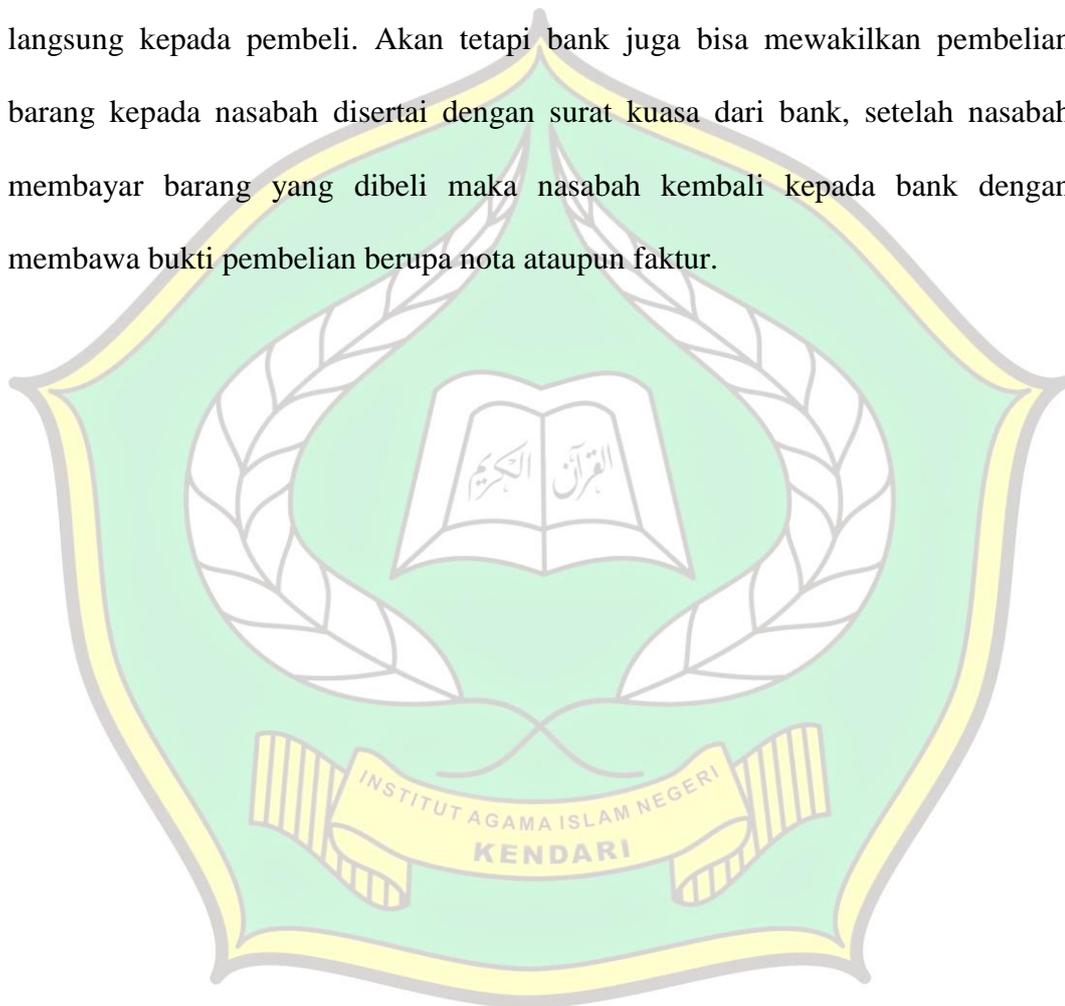
Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh *musytari* yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh Bank Konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu: Umum, tidak hanya diperuntukkan untuk kaum muslimin saja; harus cakap hukum, sesuai dengan KUHPerduta; memenuhi 5C yaitu: *character* (watak); *collateral* (jaminan); *capital* (modal); *condition of economy* (prospek usaha); *capability* (kemampuan).

Memenuhi kebutuhan Bank Indonesia dan pemerintah, sesuai yang diatur Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan; jaminan (*dhamman*), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan obyek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada *mark up*) maka pihak bank mengenakan uang muka senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh *bai'* dan *musytari* dalam perjanjian jual beli, jika seseorang datang kepada bank syariah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya mobil atau rumah, suka atau tidak suka ia harus melakukan jual beli dengan bank syariah, bank syariah bertindak sebagai *bai'* dan nasabah sebagai *musytari*, begitulah cara dari bank untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yaitu dari laba penjualan atas barang bukan dari kelebihan yang disyaratkan dalam perjanjian pinjam meminjam karena

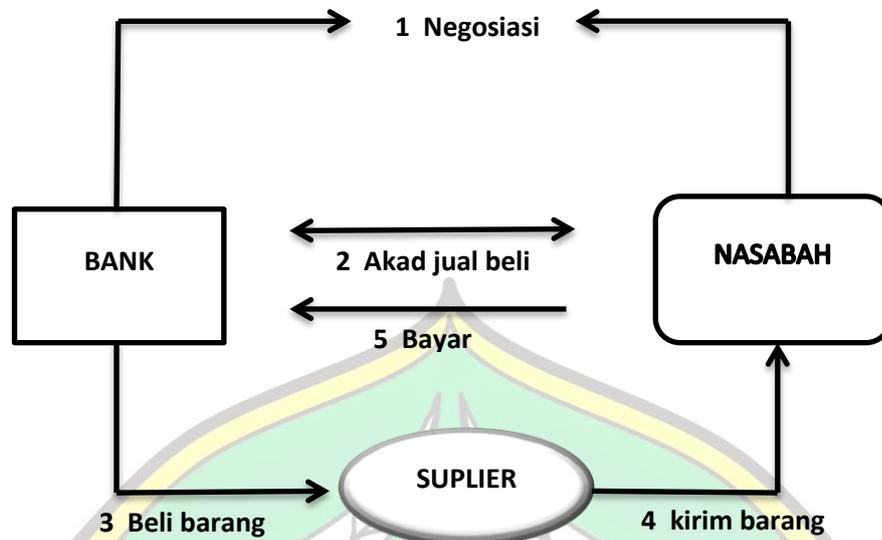
bagaimanapun juga bank syariah sebagai lembaga komersial pasti ingin mendapatkan keuntungan. Keuntungan yang didapatkan dari pihak *bai'* adalah *mark up* (laba) dari penjualan barang dalam pembiayaan *murabahah*.⁵⁵

Praktik yang sering terjadi, pihak bank syariah tidak selalu murni sebagai penjual barang seperti industry penjual barang yang menjual barang secara langsung kepada pembeli. Akan tetapi bank juga bisa mewakili pembelian barang kepada nasabah disertai dengan surat kuasa dari bank, setelah nasabah membayar barang yang dibeli maka nasabah kembali kepada bank dengan membawa bukti pembelian berupa nota ataupun faktur.

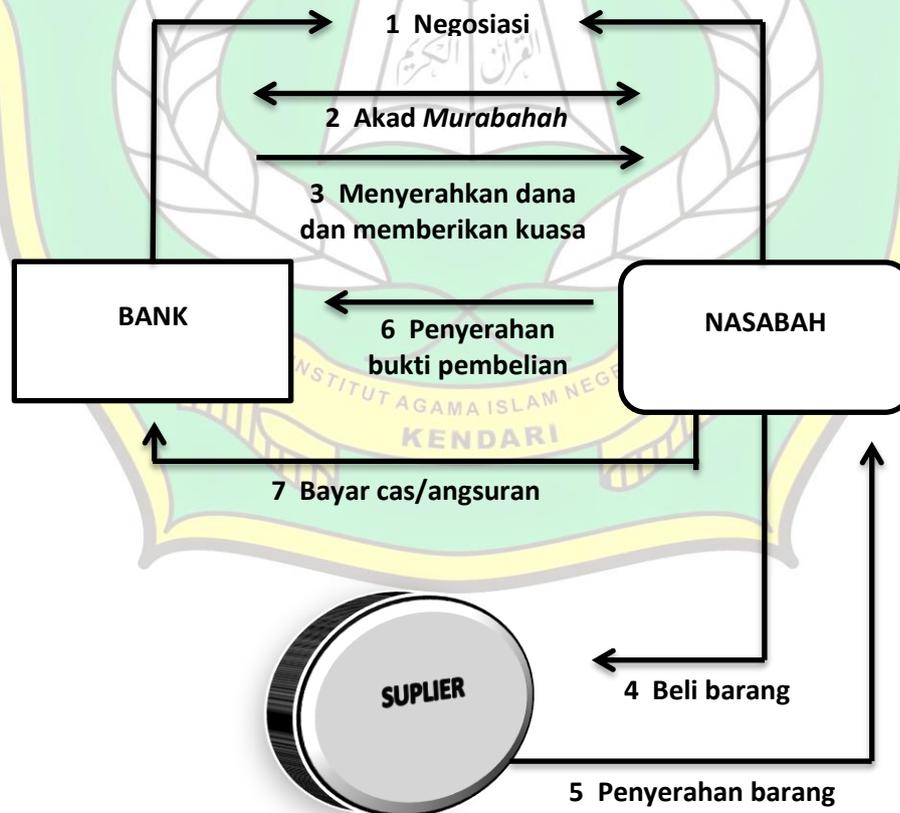


⁵⁵ Bagya Agung Prabowo, Konsep Akad *Murabahah* Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murabahah* di Indonesia Dan Malaysia), *Journal Hukum*, No.1, Vol. 16, Januari 2009, h.

Sekma pembiayaan *murabahah*



Bagan pembiayaan *murabahah* melalui wakalah



E. KPR Syariah

1. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁵⁶

Di Indonesia, saat ini dikenal ada dua jenis KPR:

- 1) KPR subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah pengasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
- 2) KPR non subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat.

2. KPR Syariah

KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah.⁵⁷ Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang dikenal dengan istilah KPR Syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau

⁵⁶ <https://affgani.wordpress.com>, diakses pada tanggal 8 November 2017, pukul 22:29

⁵⁷ Ahmad Ifham, *ini lho KPR Syariah*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2017, h. 33

keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayaran secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

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

Ada beberapa akad dalam KPR Syariah, yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istisna'*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiyah bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqisha*).⁵⁸

3. Produk-Produk KPR Syariah di Indonesia

Banyak perbankan syariah di Indonesia yang menawarkan berbagai produk pembiayaan rumah (KPR Syariah) diantaranya dalah sebagai berikut:⁵⁹

- 1) KPR BRI Syariah IB
- 2) Pembiayaan KPR BTN Syariah

⁵⁸ Ahmad Ifham, *ini lho KPR Syariah...*, h. 33

⁵⁹ <https://affgani.wordpress.com>, diakses pada tanggal 8 November 2017, pukul 22:29

- 3) Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri
- 4) KPR utama IB dari bank mega syariah
- 5) KPR bank niaga syariah
- 6) Griya syariah IFI
- 7) Baiti jannati KPR bank Muamalat, dsb.

4. Manfaat KPR Syariah

Keuntungan nasabah yang diperoleh dari KPR syariah adalah sebagai berikut:⁶⁰

- 1) Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
- 2) Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan
- 3) Skim pembiayaan adalah jual beli (*murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah (*fixed margin*)
- 4) Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serata tidak ada unsur spekulatif
- 5) Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

F. Hasil Penelitian Yang Relevan

Adapun hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁶⁰ <https://affgani.wordpress.com>, diakses pada tanggal 8 November 2017, pukul 22:29

1. Implementasi *Murabahah* Pada Bank Syariah (Studi Pada Bank Muamalat Cabang Kendari) dari hasil penelitiannya menyatakan bahwa, praktik *murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Kendari masih menerapkan pembayaran uang muka pada program KPR, akad seperti ini sesungguhnya tidak berbeda dengan pinjaman uang berbunga, karena pihak bank tidak membeli rumah dari developer. Karena oleh developer rumah telah dijual ke nasabah yang kemudian datang ke Bank untuk mengajukan pembiayaan. Praktik *murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Kendari masih menerapkan denda (*Ta'zir*) dan ganti rugi (*Ta'wid*). Dimana kedua hal tersebut telah ditentang oleh mayoritas para ulama dan difatwakan haram oleh lembaga-lembaga fikih internasional.⁶¹

Berdasarkan penelitian relevan diatas yang menjadi persamaan dengan penulis adalah sama-sama meneliti dan menganalisis implementasi *murabahah* pada Bank Syariah, tetapi yang menjadi perbedaannya adalah penelitian diatas meneliti implementasi akad *murabahah* di perbankan dari segala aspek produk yang ada di perbankan sedangkan peneliti hanya meneliti produk KPR Syariah yang ada di Bank BRI Syariah Cabang Kendari.

2. Jurnal Hukum No. 1 Vol. 16 Januari 2009, dengan judul: Konsep Akad *Murabahah* Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murabahah* di Indonesia dan Malaysia) study kasus pada PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) kantor cabang syariah yogyakarta, yang ditulis oleh: Bagya Agung Prabowo, dengan menggunakan pendekatan

⁶¹ Disertasi yang ditulis oleh: Amir Baktiar, *Implementasi Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Pada Bank Muamalat Cabang Kendari)*

penelitian kualitatif. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa bank syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus di tempuh oleh *musytari* yang hampir sama dengan syarat bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu; umum, tidak hanya diperuntukkan untuk kaum muslimin saja, harus cakap hukum, sesuai dengan KUHPerdara, memenuhi 5C yaitu: *character* (watak), *collateral* (jaminan), *capital* (modal), *condition of economi* (prospek usaha), *capability* (kemampuan).⁶²

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh *bai'* dan *musytari* adalah perjanjian jual beli, jika seseorang datang kepada bank syariah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya mobil atau rumah, suka atau tidak suka ia harus melakukan jual beli dengan bank syariah, bank syariah bertindak sebagai *bai'* dan nasabah sebagai *musytari*, begitulah cara dari bank untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yaitu dari laba penjualan atas barang bukan dari kelebihan yang disyaratkan dalam perjanjian pinjam meminjam karena bagaimanapun juga bank syariah sebagai lembaga komersil pasti ingin mendapatkan keuntungan. Keuntungan yang diperoleh dari pihak *bai'* adalah *mark up* (laba) penjualan barang dalam pembiayaan *murabahah*.⁶³

Adapun yang menjadi persamaan penelitian diatas dengan calon peneliti adalah sama-sama meneliti akad *murabahah* dalam perbankan syariah, akan

⁶² Bagya Agung Prabowo, *Konsep Akad Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)*, Jurnal Hukum no. 1 Vol 16 Januari 2009 h. 106-126

⁶³ Bagya Agung Prabowo,... h, 106-126

tetapi penelitian diatas membahas tentang pembiayaan *murabahah* secara umum yang ada di bank syariah. sedangkan calon peneliti hanya fokus pada pembiayaan *murabahah* pada KPR syariah di Bank Syariah.

3. Analisis system pembiayaan KPR konvensional dan pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat) ditulis oleh: Nabila Fatmasari. Pada KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) di Bank Muamalat, akad yang sering dipakai adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli dengan kata lain bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang. Sebagai gambaran dimisalkan seorang nasabah yang mengajukan KPR Syariah yang berminat pada rumah yang berharga Rp. 120 juta dari developer. Dia mempunyai uang muka sebesar Rp. 20 juta sehingga dia membutuhkan KPR sebesar Rp. 100 juta yang akan diangsur selama 20 tahun. Dimisalkan bank menghendaki pendapatan sebesar 14 % pertahun sesuai bunga KPRS saat ini, maka didapat angka anuitas tahunan sebesar 0,150986.
$$\text{Angsuran perbulan} = 0,150986 \times \text{Rp. } 1.258217/\text{bulan} = \text{Rp. } 301.972.080,-$$
 harga baru ini dibayar secara angsuran oleh nasabah, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran yang dibayarkan oleh pihak nasabah. Barang yang telah dibayar secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah proporsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank menjadi 0%.⁶⁴

⁶⁴ Nabila Fatmasari, *Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dan Bank Muamalat)*, Jurnal Akutansi Unesa, Vol 1, No 3

Dari hasil kajian relevan diatas yang menjadi persamaan dengan penulis adalah tentang analisis pebiayaan KPR di perbankan, namun kalau penelitian diatas membandingkan persamaan dan perbedaan antara KPR di Bank Konvensional dengan KPRS Bank Syariah di Bank Muamalat, sedangkan penulis hanya menganalisis pembiayaan KPR IB di perbankan syariah pada bank BRI Syariah Cabang Kendari.

