

Buku Manajemen Pembiayaan Bank Syariah ini menjelaskan mengenai manajemen pembiayaan bank syariah dalam lingkup kajian ekonomi syariah dengan lebih lengkap sehingga mudah untuk dipahami. Buku ini terdiri dari 5 (lima), Bab I membahas mengenai tinjauan tentang pembiayaan, pembiayaan syariah dalam spek jual beli angsur, dan pembiayaan tazkiyah. Bab II menguraikan konsep akad dalam pembiayaan terkait pengertian, asas, rukun, macam-macam, dan syarat sah nya akad dalam pembiayaan. Bab III membahas tentang manajemen pembiayaan pada bank syariah dan juga praktiknya seperti pada jual beli, bagi hasil, sewa-menyewa dan pinjaman. Bab IV menjelaskan konsep jaminan yang dipraktikkan secara umum dan di bank syariah juga konsep jaminan dalam ekonomi syariah, dan Bab V membahas tentang pembiayaan bermasalah atau macet mulai dari penyelesaiannya, penilaiannya, dan penyelamatannya.

Buku ini selain merupakan buku rujukan mahasiswa program studi Ekonomi dan Perbankan Syariah lingkup Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Perguruan Tinggi Keagamaan Islam (PTKI) Negeri dan Swasta, juga sangat sesuai untuk Masyarakat dan Praktisi yang tertarik dengan perkembangan ekonomi syariah, terkhusus mengenai permasalahan pembiayaan syariah pada Bank Syariah.

Harapan penulis semoga buku ini dapat bermanfaat bagi para pembacasekalian baik mahasiswa atau masyarakat pada umumnya dalam memahami transaksi dalam pembiayaan syariah di Bank Syariah.



SulQa Press  
Anggota IKAPI  
Jl. Sultan Qaimuddin, No. 17, Baruga, Kendari,  
Sulawesi Tenggara  
Email: [sulqapress@iainkendari.ac.id](mailto:sulqapress@iainkendari.ac.id)



MUNADI IDRIS

Manajemen PEMBIAYAAN BANK SYARIAH



MUNADI IDRIS

# Manajemen PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

MENGETAHUI SELUK BELUK PEMBIAYAAN  
DALAM LINGKUP EKONOMI SYARIAH



**MANAJEMEN  
PEMBIAYAAN BANK  
SYARIAH**



MUNADI IDRIS

**MANAJEMEN  
PEMBIAYAAN BANK  
SYARIAH**

Editor

Nur Rahmah



## **Manajemen Pembiayaan Bank Syariah**

Penulis : Munadi Idris  
Editor : Nur Rahmah  
Layout : Dimaswids  
Desain Sampul : Riyanto

Copyright© Munadi idris

Hak cipta dilindungi undang-undang

Dilarang memplagiasi atau memperbanyak buku ini tanpa seizin penerbit.

Edisi Cetakan I, Oktober 2022

Jumlah Halaman: xii, 159

Ukuran : 15,5 x 23 cm

ISBN: 978-623-599-025-5



Diterbitkan oleh:

**SulQa Press, IAIN Kendari**

Anggota IKAPI

Jl. Sultan Qaimuddin, No. 17, Baruga, Kendari,

Sulawesi Tenggara

Tlp/Fax: 0401 – 393711/0401 – 393710

Email: [Sulqapress@iainkendari.ac.id](mailto:Sulqapress@iainkendari.ac.id)

# KATA PENGANTAR

**A**lhamdulillah, puji syukur kepada Allah swt karena buku ini dapat terselesaikan dan diterbitkan sehingga sampai ke hadapan pembaca. salawat serta salam kepada Nabi Muhammad saw., beserta keluarga, sahabat dan ummatnya yang selalu istiqomah di jalannya hingga akhir kelak.

Buku ini dapat berada di tangan pembaca karena berkat arahan, dan bantuan dari Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari dan Dekan dan Wakil Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, juga dukungan civitas akademik IAIN Kendari. Oleh karenanya penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Tak lupa terima kasih juga penulis haturkan kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LP2M) IAIN Kendari khususnya SulQa Press, yang telah banyak memberikan masukan dan rujukan dalam penyusunan buku ini. Semoga doa dan ilmu serta bantuan yang telah diberikan dalam menyusun buku ini menjadi amal ibadah bagi kita semua.

Saya menyadari sepenuhnya bahwa buku ini jauh dari sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Karena itu, dengan

segala kerendahan hati saya memohon maaf atas segala kekurangan dan kekhilafan yang ada dan juga mohon ampunan Allah swt jika terdapat kekhilafan dalam mengutip al-Qur'an dan hadis.

Akhir kata, penulis sangat berterima kasih atas segala kritik, saran dan nasihat dari pembaca yang pasti berguna sebagai bahan perbaikan buku ini pada masa yang akan datang.

Kendari, Agustus 2022

# MUKADDIMAH

**M**anajemen Pembiayaan Bank Syariah berdasarkan prinsip ekonomi syariah merupakan penyediaan dana atau tagihan transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa, transaksi jual beli dalam bentuk piutang, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang, dan transaksi sewa-menyewa jasa. Adapun dalam prakteknya pembiayaan terdiri dari dua jenis, yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif antara lain terdiri dari; pembiayaan likuiditas, piutang, persediaan modal, pembiayaan modal kerja untuk perdagangan terdiri dari; perdagangan umum dan perdagangan berdasarkan pesanan dan pembiayaan investasi. Sedangkan pembiayaan konsumtif lebih kepada pemenuhan kebutuhan sekunder maupun primer.

Maka fungsi pembiayaan secara umum adalah untuk membantu masyarakat yang membutuhkan sesuatu akan tetapi tidak memiliki biaya yang cukup untuk memenuhi kebutuhannya tersebut. Atas dasar tersebut, maka pembiayaan disebut solusi bagi masyarakat. Akan tetapi karena banyaknya pembahasan mengenai konsep pembiayaan, baik dalam aspek pembiayaan dalam tinjauan

Islam ataupun dalam lingkup kelembagaan, lembaga keuangan syariah, menyebabkan konsep pembiayaan sulit untuk dimengerti dan dipahami.

Buku ini membahas konsep manajemen pembiayaan bank syariah dalam lingkup kajian ekonomi syariah sehingga lebih mudah dipahami.

Buku ini terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu Bab I: Konsep pembiayaan Syariah, Bab II: Akad dalam Pembiayaan Syariah, Bab III: Pembiayaan Bank Syariah, Bab IV: Agunan dan Jaminan, Bab V: Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah:

Bab I membahas mengenai tinjauan tentang pembiayaan, pembiayaan syariah dalam aspek jual beli angsur, pembiayaan tazkiyah.

Bab II menguraikan konsep akad dalam pembiayaan terkait pengertian, asas, rukun, macam-macam, dan syarat sahnya akad dalam pembiayaan.

Bab III membahas tentang manajemen pembiayaan pada bank syariah dan juga praktiknya seperti pada jual beli, bagi hasil, sewa-menyewa dan pinjaman.

Bab IV menjelaskan konsep jaminan yang dipraktikkan secara umum dan di bank syariah juga konsep jaminan dalam ekonomi syariah

BAB V membahas tentang pembiayaan bermasalah atau macet mulai dari penyelesaiannya, penilaiannya, dan penyelesaiannya.

Buku ini selain merupakan buku rujukan mahasiswa di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari, juga sangat sesuai untuk pembaca dan praktisi

yang tertarik dengan perkembangan ekonomi syariah, terkhusus mengenai permasalahan pembiayaan Syariah.

Akhirnya, semoga buku ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa dan para pembaca dalam memahami transaksi dalam pembiayaan Syariah.

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>MUKADDIMAH .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I</b>	
<b>KONSEP PEMBIAYAAN SYARIAH.....</b>	<b>1</b>
1.    Defenisi Pembiayaan .....	1
2.    Tujuan dan Jenis Pembiayaan .....	3
3.    Unsur-Unsur Pembiayaan .....	7
4.    Prinsip Pembiayaan .....	9
5.    Pembiayaan dalam Islam .....	11
6.    Konsep Pembiayaan Tazkiyah .....	34
<b>BAB II</b>	
<b>AKAD DALAM PEMBIAYAAN SYARIAH .....</b>	<b>39</b>
1.    Pengertian dan Asas Akad .....	39
2.    Rukun dan Syarat dalam Akad.....	41
3.    Macam-macam Akad.....	44
4.    Syarat Sahnya Akad dalam Pembiayaan.....	50
5.    Akad Pembiayaan Harus Secara Tertulis .....	74

### **BAB III**

<b>PEMBIAYAAN BANK SYARIAH .....</b>	<b>79</b>
1. Pembiayaan dalam Sistem Bagi Hasil .....	81
a. Prinsip Mudharabah .....	81
b. Prinsip Musyarakah .....	85
2. Pembiayaan dalam Sistem Jual Beli .....	89
a. <i>Murabahah</i> .....	89
b. <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> (MMQ). .....	91
c. <i>Istisna'</i> .....	95
d. <i>Salam</i> .....	97
3. Pembiayaan dalam Sistem Sewa-Menyewa/Sewa-Beli.....	103
a. <i>Ijarah</i> .....	103
b. <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> (IMBT).....	108
4. Pembiayaan dalam Sistem Pinjaman (Qardh) .....	114

### **BAB IV**

#### **AGUNAN DAN JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN**

<b>SYARIAH.....</b>	<b>125</b>
1. Agunan.....	125
2. Konsep Jaminan dalam Islam.....	128
a. <i>Rahn</i> .....	128
b. <i>Kafalah</i> .....	131

### **BAB V**

#### **PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH.....**

1. Konsep Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Utang Piutang) dalam Islam .....	137
2. Pembiayaan Bermasalah/Macet pada Bank Syariah .....	143
3. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah .....	146

a.	Penjadwalan Kembali ( <i>rescheduling</i> ) .....	146
b.	Persyaratan Kembali ( <i>reconditioning</i> ) .....	146
c.	Penataan Kembali ( <i>restructuring</i> ).....	147
4.	Penyelesaian Pembiayaan Macet.....	148

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>151</b>
----------------------------	------------

<b>BIODATA PENULIS.....</b>	<b>159</b>
-----------------------------	------------

## BAB I

---

# KONSEP PEMBIAYAAN SYARIAH

### 1. Defenisi Pembiayaan

**S**ecara umum pembiayaan merupakan suatu kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Sedangkan dalam arti luas pembiayaan adalah berarti financing atau pembelian, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain.

Secara etimologi pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dsb) sesuatu. Adapun secara terminologi pengertian pembiayaan terdiri dari beberapa pendapat, yaitu menurut Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank

dan/atau lembaga lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

Menurut Syafi'i Antoni pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Adapun menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang 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.

Pengertian pembiayaan dalam UU No. 10 tahun 1998 di atas, kemudian dilengkapi pada Pasal 1 (25) UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudarabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna'*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Adapun syariah secara harfiah berarti jalan, dan lebih khusus jalan menuju tempat air. Secara terminologi syariah memiliki pengertian secara luas dan sempit, syariah dalam arti luas

dimaksudkan sebagai keseluruhan ajaran dan norma-norma yang dibawa oleh Nabi Muhammad yang mengatur kehidupan manusia baik dalam aspek kepercayaan (akidah) maupun aspek kepercayaan tingkah laku praktisnya (muamalah). Sedangkan syariah dalam arti sempit merujuk pada aspek praktis dari pengertian syariah dalam arti luas, yaitu aspek yang berupa kumpulan ajaran dan norma-norma yang mengatur tingkah laku konkret manusia. Syariah dalam arti sempit inilah yang lazim diidentikkan atau diterjemahkan sebagai hukum Islam.

Dari beberapa pengertian pembiayaan di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan kepada pihak lain (*nasabah*) yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut secara angsur dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil yang sesuai dengan prinsip syariah.

## **2. Tujuan dan Jenis Pembiayaan**

Tujuan pembiayaan terdiri atas dua yaitu bersifat makro dan mikro. Tujuan yang bersifat makro, yaitu: (1) Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi (2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan. Pihak surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana. (3) Meningkatkan produktivitas dan memberi peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya. (4) Membuka lapangan kerja baru. Sedangkan tujuan yang bersifat mikro antara lain: (1) Memaksimalkan laba, (2) meminimalisasikan risiko kekurangan

modal pada suatu usaha, (3) pendayagunaan sumber daya ekonomi, (3) penyaluran kelebihan dana dari yang surplus dana ke yang defisit dana.

Adapun pembagian jenis-jenis pembiayaan terdiri dari beberapa tinjauan, yaitu:

- a. Berdasarkan sifat Penggunaannya, terdiri dari:
  - 1) Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
  - 2) Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang dipergunakan untuk memenuhi konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.
- b. Berdasarkan cara pembayaran/angsuran bagi hasil, dibedakan dalam:
  - 1) Pembiayaan dengan angsuran pokok dan bagi hasil periodik, yakni angsuran untuk jenis pokok dan bagi hasil dibayar/diangsur tiap periodik yang telah ditentukan misalnya bulanan.
  - 2) Pembiayaan dengan bagi hasil angsuran pokok periodik dan akhir, yakni untuk bagi hasil dibayar/diangsur tiap periodik sedangkan pokok dibayar sepenuhnya pada saat akhir jangka waktu angsuran
  - 3) Pembiayaan dengan angsuran pokok dan bagi hasil akhir, yakni untuk pokok dan bagi hasil dibayar pada saat akhir jangka waktu pembayaran, dengan catatan jangka waktu maksimal satu bulan.
- c. Berdasarkan metode hitung angsuran yang akan digunakan. Terdiri dari tiga metode, yaitu:

- 1) *Efektif*, yakni angsuran yang dibayarkan selama periode angsuran. Tipe ini adalah angsuran pokok pembiayaan meningkat dan bagi hasil menurun dengan total sama dalam periode angsuran.
  - 2) *Flat*, yakni angsuran pokok dan *margin* merata untuk setiap periode.
  - 3) *Sliding*, yakni angsuran pokok pembiayaan tetap dan bagi hasilnya menurun mengikuti sisa pembiayaan (*outstanding*)
- d. Berdasarkan Jangka Waktu Pemberiannya, dibedakan dalam:
- 1) Pembiayaan dengan Jangka Waktu Pendek umumnya dibawah 1 tahun
  - 2) Pembiayaan dengan Jangka Waktu Menengah umumnya sama dengan 1 tahun
  - 3) Pembiayaan dengan Jangka Waktu Panjang, umumnya diatas 1 tahun sampai dengan 3 tahun.
  - 4) Pembiayaan dengan jangka waktu diatas tiga tahun dalam kasus yang tertentu seperti untuk pembiayaan investasi perumahan, atau penyelamatan pembiayaan
- e. Berdasarkan Sektor Usaha yang dibiayai
- 1) Pembiayaan Sektor Perdagangan (contoh: pasar, toko kelontong, warung sembako dll.)
  - 2) Pembiayaan Sektor Industri (contoh: *home industri*; konfeksi, sepatu)
  - 3) Pembiayaan *konsumtif*, kepemilikan kendaraan bermotor (contoh: motor , mobil dll.)
- f. Berdasarkan tujuan penggunaannya, terdiri dari:
- 1) Pembiayaan dengan prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*) Tingkat keuntungan ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan yakni model pembiayaan murabahah, salam, dan istisna'.

2) Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (Ijarah)

Transaksi Ijarah dilandasi oleh adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip Ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksi adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah.

3) Prinsip Bagi Hasil

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil pembiayaan musyarakah dan pembiayaan mudharabah.

4) Pembiayaan Dengan Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tetapi di tujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini. Adapun jenis-jenis akad pelengkap ini yakni akad hiwalah (Alih Hutang-

Piutang), rahn (Gadai), qardh (pinjaman), wakalah (Perwakilan), kafalah (Garansi Bank).

- g. Berdasarkan penyebab terjadinya, pembiayaan terbagi dalam dua jenis:
- 1) Pembiayaan dalam pinjam meminjam. Pembiayaan dalam pinjam meminjam dikenal dengan istilah kredit. Yaitu debitur meminjam sesuatu dalam bentuk sejumlah uang kepada kreditur, kemudian mengembalikan uang tersebut tidak secara tunai (kredit) baik ditangguhkan ataupun diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua pihak dengan adanya kelebihan (bunga).
  - 2) Pembiayaan dalam jual beli. Yaitu seseorang menjual suatu barang kepada orang lain, kemudian nasabah/*user* membayar barang tersebut tidak secara tunai baik ditangguhkan ataupun diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua pihak dengan adanya kelebihan (margin).

### 3. Unsur-Unsur Pembiayaan

Dalam pembiayaan mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan menurut Kasmir yaitu:

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah diberikan. Kepercayaan yang diberikan oleh lembaga pemberi pembiayaan sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu

pembiayaan berani dikucurkan. Oleh karena itu sebelum pembiayaan dikucurkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara intern maupun ekstern. Setelah terjadi kesepakatan antara si pemohon dengan pihak lembaga pemberi pembiayaan. Kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani kedua belah pihak.

b. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

c. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu risiko tidak ter-tagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan lembaga pemberi pembiayaan, baik risiko disengaja, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga tidak mampu melunasi pembiayaan yang diperoleh.

d. Balas Jasa

Dalam kredit balas jasa diberikan dalam bentuk bunga, sedangkan dalam pembiayaan balas jasa berupa bagi hasil atau upah.

#### 4. Prinsip Pembiayaan

Selain dari unsur-unsur pembiayaan tersebut, terdapat juga prinsip-prinsip dari pembiayaan yaitu:

a. *Character* (Kepribadian)

Salah satu unsur yang mesti diperhatikan sebelum memberikan Pembiayaan adalah penilaian atas karakter kepribadian/watak dari calon nasabah/*user*nya. Karena watak yang jelek akan menimbulkan perilaku-perilaku yang jelek pula. Perilaku yang jelek ini termasuk tidak mau membayar hutang. Karena itu sebelum pembiayaan diluncurkan harus terlebih dahulu ditinjau apakah misalnya calon nasabah/*user* berkelakuan baik, tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan-tindakan tidak terpuji lainnya.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon nasabah/*user* harus pula diketahui kemampuan bisnisnya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan pembiayaan dalam skala besar. Demikian juga jika bisnisnya ataupun kinerja bisnisnya lagi menurun, maka pembiayaan juga semestinya tidak diberikan, kecuali jika menurunnya itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran pembiayaan, maka kinerja bisnisnya tersebut dipatikan akan semakin membaik.

c. *Capital* (Modal)

Permodalan dari suatu nasabah/*user* juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh lembaga pemberi pembiayaan. Karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu nasabah/*user* akan memiliki korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar pembiayaannya, jadi masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya.

d. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum pembiayaan diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak nasabah/*user*. Misalnya jika bisnis nasabah/*user* adalah dibidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah, jika misalnya ia terdapat *policy* di mana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian pembiayaan terhadap perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati.

e. *Collateral* (Agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian pembiayaan. Karena itu bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian pembiayaan. Sungguhpun agunan itu misalnya hanya berupa hak tagihan yang terbit dari proyek yang dibiayai oleh pembiayaan yang bersangkutan. Agunan penting di mana bila suatu pembiayaan benar-benar dalam keadaan macet maka akan di-realisasi/dieksekusi.

## 5. Pembiayaan dalam Islam

Pembiayaan atau jual beli dengan cara mengangsur pembayaran harga barang dalam kurun waktu tertentu dan jumlah nominal tertentu belum ada pada zaman Rasulullah. Masyarakat Arab baru mengenal jual beli tangguh bayar (*al-bai' ila ajal*) pada abad VII M itupun belum sampai pada cara mengangsur.

Seiring perkembangan zaman, praktek jual beli angsur banyak dipraktikkan masyarakat modern. Hal ini dikarenakan adanya unsur kemudahan dalam pembayaran karena tidak secara tunai dengan durasi waktu yang lama, sehingga masyarakat dapat memenuhi kebutuhannya tanpa beban yang memberatkan. Akan tetapi jual beli dengan cara angsur seiring perkembangannya mengalami beberapa bentuk dan masalah, sehingga terjadi perbedaan pendapat dikalangan ulama fikih terhadapnya.

Perbedaan dikalangan ulama fikih tersebut dalam jual beli angsur terdapat pada jenis dan masalah-masalah berikut:

### a. *Bai' Al-Taqsit*

*Bai' al-taqsit* atau jual beli secara *taqsit*, secara etimologis adalah bermakna membagi sesuatu menjadi bagian-bagian tertentu dan terpisah. Adapun secara terminologis, Jual beli secara *taqsit* adalah menjual sesuatu dengan pembayaran yang ditangguhkan, diserahkan dengan pembagian-pembagian tertentu pada waktu yang telah ditetapkan dengan jumlah keseluruhannya yang lebih banyak dari harga kontan. Contoh: Seseorang membeli mobil dengan harga Rp. 100.000.000,- dengan membayar pada setiap bulannya sebanyak Rp. 10.000.000,- selama sepuluh bulan. Di mana harga mobil ini secara kontan hanya Rp. 90.000.000,- .

Adapun jenis-jenis jual beli *taqsit*, dibagi menjadi tiga bentuk yaitu:

1. Sistem kontan dan angsur. Contohnya, seorang penjual berkata: “Saya jual mobil ini seharga 100 juta secara kontan dan seharga 150 juta secara angsur”.
2. Sistem angsuran pilihan dengan jangka waktu. Contoh, seorang penjual berkata: “Saya jual mobil ini secara angsur, kalau satu tahun harganya 150 juta, kalau dua tahun harga 175 juta dan kalau tiga tahun harganya 200 juta”.
3. Sistem kontan dan angsur dengan pilihan jangka waktu. Contoh: seorang penjual berkata: “Saya jual mobil ini 100 juta secara kontan dan kalau secara angsur satu tahunnya seharga 150 juta, kalau dua tahun seharga 175 juta dan kalau tiga tahun seharga 200 juta”.

Selain jenis-jenis jual beli *taqsit*, terdapat juga prinsip-prinsip dalam jual beli *taqsit*, yaitu:

1. Tidak diragukan bahwa jual beli secara *taqsit* adalah *mustahab* (sunnah, dianjurkan) bila dilakukan dengan maksud memudahkan pembeli sesuai keadaannya. Rasulullah saw. bersabda dari Jabir bin Abdillah:

رَحِمَ اللهُ عَبْدًا سَمَحًا إِذَا بَاعَ , سَمَحًا إِذَا اشْتَرَى , سَمَحًا  
إِذَا اقْتَضَى

Artinya:

*Allah merahmati seorang hamba yang samhan (pemurah hati, toleran) bila membeli, samhan bila menjual (dan) samhan bila memberi keputusan”. (HR Ibnu Majah)*

2. Tidak dibolehkan transaksi jual beli secara *taqsit* pada barang *ribawi* yang memiliki 'illat yang sama. Sebab dua barang *ribawi* yang sama dalam 'illatnya namun berbeda jenisnya, maka dalam penukaran antara satu jenis dengan yang lainnya disyaratkan harus saling pegang dan pada saat itu juga (kontan). Maka tidak boleh -misalnya- mencicil emas dengan menggunakan mata uang, sebab keduanya adalah barang *ribawi* dan memiliki 'illat yang sama yaitu *mutlaqu al-samanyah* (mempunyai nilai tukar dalam transaksi jual-beli) sehingga harus kontan tidak boleh secara berangsur.
3. Adapun kalau hak kepemilikan sudah ditetapkan dan tertulis untuk pembeli maka tidak mengapa penjual menyimpannya sebagai jaminan agar pembeli tetap menyelesaikan tunggaknya.
4. Tidak diperbolehkan penjual menetapkan denda materi terhadap pembeli bila terjadi keterlambatan pembayaran setelah jatuh tempo, sama sekali tidak diperbolehkan walaupun penetapan denda terjadi sebelum akad transaksi karena hal tersebut tergolong *riba jahiliyyah*. Adapun denda yang berkaitan dengan badan seperti dipenjara atau semisalnya maka hal tersebut diperbolehkan, tentunya dengan melalui mahkamah syariah.
5. Tidaklah pantas seorang muslim membeli dengan cara *taqsit* kecuali kalau punya kemampuan untuk membayar cicilannya dan bersungguh-sungguh untuk hal itu agar ia tidak merugikan orang lain dan tidak

pula membebani dirinya dengan sesuatu yang ia tidak mampu.

6. Boleh hukumnya membeli barang secara *taqsit* walaupun ia mampu membayar secara kontan. Kendati demikian kalau seseorang mampu membayar kontan maka itu lebih baik dan lebih terpuji untuk dirinya.
7. Tidak boleh seorang penjual memanfaatkan banyaknya kebutuhan manusia untuk meninggikan harga sehingga menjadi sangat mahal.
8. Pembeli dan penjual bersungguh-sungguh dalam menunaikan kesepakatan keduanya dalam jual beli *taqsit*. Sebagaimana hadis Rasulullah saw. dari rafi' ra:

إِنَّ خَيْرَ النَّاسِ أَحْسَنُهُمْ قَضَاءً

Artinya: *Sesungguhnya sebaik-baik manusia adalah yang paling baik dalam menunaikan.* (H.R Muslim)

### ***Hukum jual beli taqsith***

Ada dua pendapat dikalangan para ulama tentang hukum jual beli secara *taqsith* ini dan uraiannya sebagai berikut:

*Pendapat Pertama:* Bolehnya jual beli secara *taqsith*. Ini adalah pendapat Jumhur Ulama dari kalangan shohabat, tabi'in dan para Imam Ahli Ijtihad termasuk di dalamnya para pengikut fiqh empat madzhab. Bahkan sebahagian ulama menukil kesepakatan para ulama tentang bolehnya hal ini seperti Syaikh 'Abdul 'Aziz bin Baz rahimahullah, ketika ditanya tentang hukum membeli sekarung gula dan semisalnya dengan harga 150 Riyal SA sampai suatu waktu ketika angsur dan senilai 100 Riyal secara kontan, maka beliau menjawab: Sesungguhnya mu'amalah ini tidaklah mengapa, karena menjual secara kontan berbeda dari menjual secara angsur

dan kaum muslimin terus menerus melakukan mu'amalah seperti ini. Ini adalah Ijma' (keepakatan) dari mereka tentang bolehnya. Dan telah syadz (ganjil/bersendirian) sebagian ulama, bila ia melarang adanya tambahan disebabkan karena (tambahan) waktu sehingga ia menyangka hal tersebut adalah bagian dari riba. Ia adalah pendapat tidak ada sisinya, bahkan tidaklah (hal tersebut) termasuk riba sama sekali karena seorang pedagang ketika ia menjual barang sampai suatu waktu (dengan angsur), ia menyetujui adanya penanguhan hanyalah karena ia mengambil manfaat dengan tambahan (harga) dan si pembeli rela adanya tambahan karena ada pengunduran dan karena ketidakmampuannya untuk menyerahkan harga secara kontan maka keduanya mengambil manfaat dengan mu'amalah ini dan telah tsabit (pasti/tetap) dari Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam sesuatu yang menunjukkan bolehnya hal tersebut".

Begitu juga dinukilkan dari pendapat Syaikhul Islam Ibnu Taimiyah rahimahullah ditanya tentang seorang lelaki yang memiliki seekor kuda yang dia beli dengan harga 180 Dirham, lalu seseorang memintanya dengan harga 300 Dirham dalam jangka waktu (pembayaran) tiga bulan; apakah hal tersebut halal baginya. Beliau menjawab: "Al-Hamdulillah, Apabila ia membelinya untuk diambil manfaatnya atau untuk ia perdagangkan maka tidaklah mengapa menjualnya sampai suatu waktu (dengan angsur). Akan tetapi janganlah ia mengambil keuntungan dari orang yang butuh kecuali dengan keuntungan yang wajar. Jangan ia menambah (harga) karena daruratnya (karena ia sangat membutuhkannya). Adapun kalau ia butuh dirham lalu membelinya (kuda tersebut) untuk ia jual pada saat itu juga dan ia mengambil harganya maka ini adalah makruh menurut (pendapat) yang paling zhohir dari dua

pendapat ulama. Dan hukum bolehnya ini juga merupakan fatwa Al-Lajnah Ad-Da`imah Saudi Arabia dalam kitab ke-99 pada tanya jawab soal jual beli, keputusan Majma' Al-Fiqh Al-Islamy no. 51 (2/6) dan no. 64 (2/7), kesimpulan dalam Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyyah Al-Kuwaitiyah, Fatwa Syaikh Muhammad bin Sholih Al-'Utsaimin dalam Al-Mudayanah, Fatwa Syaikh Sholih Al-Fauzan dalam Al-Muntaqa 3/198-202 no. 304-307, 4/135-136 no. 139 dan 5/211-212 no. 319., Fatwa Syaikh Sholih bin 'Abdul 'Aziz Alu Asy-Syaikh dalam syarah Bulughul Maram dan kebanyakan Ulama di zaman ini.

*Pendapat Kedua:* Tidak bolehnya jual beli secara taqsith. Dinukil oleh Imam Asy-Syaukany dalam Nailul Authar dari Zainal 'Abidin 'Ali bin Husain dan beberapa orang Syiah. Diantara ulama zaman ini yang berpendapat tentang tidak bolehnya adalah Syaikh Al-Albany dalam Ash-Shahihah dan Syaikh Muqbil bin Hadi Al-Wadi'iy dalam Ijabah As-Sail rahimahumallah.

Adapun dalil-dali para ulama terkait hukum bolehnya atau tidaknya jual beli *taqsith* sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

***Pendapat pertama (bolehnya bai' taqsith).***

*Dalil pertama:*

Asal dalam setiap mu'amalah adalah halal dan boleh (sebagaimana telah dibahas dalam pembahasan sebelumnya terkait hukum muamalah) karena tidak ada nash/dalil yang menunjukkan haramnya membuat dua harga pada suatu barang, yaitu harga kontan dan harga kredit lalu penjual dan pembeli melakukan transaksi pada salah satu dari keduanya, maka jual beli dengan cara taqsith adalah halal berdasarkan kaidah tersebut.

Dalil Kedua:

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

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

Terjemahnya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlangsung atas dasar suka sama-suka di antara kamu". (QS. An-Nisa': 29)

Dari ayat di atas, maka dapat dipahami bahwa jual beli dengan cara taqsith adalah transaksi yang berlangsung atas dasar suka sama suka, berarti jual beli secara taqsith ini adalah boleh menurut nash ayat.

Dalil ketiga:

Hadits Ibnu 'Abbas radhiyallahu 'anhuma riwayat Al-Bukhari dan Muslim, Rasulullah saw. bersabda:

مَنْ أَسْلَفَ فِي تَمْرٍ فَلْيَسْلِفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ  
مَعْلُومٍ

Artinya: Siapa yang yang memberi salaf pada korma maka hendaknya memberi salaf pada takaran yang dimaklumi dan timbangan yang dimaklumi sampai waktu yang dimaklumi.

Hadis di atas menunjukkan bolehnya As-Salam atau As-Salaf yaitu transaksi pada suatu barang yang maklum ; jelas sifatnya dan bentuknya, dibayar didepan kepada si penjual dan diambil pada waktu yang telah disepakati. Contoh: Seperti penjual roti yang telah membayar harga 3000 buah roti tertentu kepada pabrik roti dengan perjanjian ia mengambilnya dari pabrik roti sebanyak 100 buah roti

setiap harinya selama 30 hari. As-Salam atau As-Salaf ini adalah diperbolehkan dalam syari'at Islam menurut kesepakatan para ulama. Dari uraian di atas, ditarik suatu pendalilan tentang bolehnya jual beli secara *taqsith* karena ia merupakan kebalikan dari As-Salam atau As-Salaf. Dan pada keduanya ada kesamaan jenis dari sisi adanya perbedaan antara harga dan barang, yaitu pada As-Salam atau As-Salaf, pembeli menyerahkan harganya kepada penjual dan mengambil barangnya selang beberapa waktu kemudian sesuai dengan perjanjian guna mendapatkan potongan harga sementara jual beli secara *taqsith* penjual menyerahkan barang kepada pembeli dan dibayar secara berangsur guna mendapat tambahan harga.

*Dalil keempat:*

Allah Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Terjemahnya: *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya* (QS. Al-Baqarah: 282)

Berkata Ibnu 'Abbas radhiyallahu 'anhuma: "Ayat ini turun pada As-Salam secara khusus". Berkata Al-Qurthuby: "Maknanya bahwa Salam penduduk Madinah adalah sebab (turunnya) ayat, kemudian ia mencakup seluruh hutang piutang menurut Ijma' (kesepakatan ulama). "Dan Al-Qurthuby juga berkata: "Hakikat hutang adalah sebuah ibarat bagi setiap mu'amalah yang salah satu dari dua barang adalah kontan dan yang lainnya secara berangsur dalam tanggung jawabnya karena barang menurut orang Arab adalah apa-apa yang hadir dan hutang adalah apa yang ghaib (tidak ada di depannya)".

*Kelima:*

Hadits 'Aisyah radhiyallahu 'anha riwayat Al-Bukhary dan Muslim, beliau berkata:

جَاءَتْ بَرِيرَةٌ فَقَالَتْ إِنَّنِي كَاتِبْتُ أَهْلِي عَلَى تِسْعِ أَوْاقٍ فِي كُلِّ عَامٍ  
أَوْقِيَةٌ فَأَعَيْنَنِي فَقَالَتْ عَائِشَةُ إِنَّ أَحَبَّ أَهْلِكَ أَنْ أُعِدَّهَا لَهُمْ عِدَّةً  
وَاحِدَةً وَأَعْتَقَكَ فَعَلْتُ وَيَكُونُ وَلَأُزَكِّي لِي فَذَهَبْتُ إِلَى أَهْلِهَا فَأَبَوْا  
ذَلِكَ عَلَيْهَا فَقَالَتْ إِنَّنِي قَدْ عَرَضْتُ ذَلِكَ عَلَيْهِمْ فَأَبَوْا إِلَّا أَنْ يَكُونَ  
الْوَلَاءُ لَهُمْ فَسَمِعَ بِذَلِكَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَعَلَى آلِهِ وَسَلَّمَ  
فَسَأَلَنِي فَأَخْبَرْتُهُ فَقَالَ خُذِيهَا فَأَعْتِقِيهَا وَاشْتَرِطِي لَهُمُ الْوَلَاءَ فَإِنَّمَا  
الْوَلَاءُ لِمَنْ أَعْتَقَ

Artinya: Bariroh datang kepadaku lalu berkata: "Sesungguhnya saya melakukan mukatabah<sup>1</sup> terhadap keluargaku (tuanku,-pent.) dengan sembilan auqiyah, pada tiap tahunnya satu auqiyah<sup>2</sup> maka bantulah saya". Maka 'Aisyah berkata: "Kalau keluargamu suka aku akan menyiapkan persiapan sekaligus bagi mereka dan saya membebaskanmu, maka saya akan kerjakan dan hendaknya walamu adalah milikku". Maka ia (Bariroh) pergi kepada keluarganya dan mereka enggan hal tersebut atasnya. Kemudian ia (Bariroh) berkata (kepada Aisyah): "Saya telah menawarkan hal tersebut pada mereka dan mereka enggan kecuali wala'nya untuk mereka". Maka hal tersebut didengar oleh Rasulullah shallallahu 'alaihi wa 'ala alihi wa spallam lalu beliau bertanya kepadaku maka saya kabarkanlah

---

<sup>1</sup> Mukatabah adalah kesepakatan seorang budak untuk menebus dirinya dari tuannya dengan sejumlah harga tertentu dengan pembayaran yang telah ditentukan waktunya.

<sup>2</sup> Satu Auqiyah adalah 40 dirham dan satu dirham adalah seperdua tambah seperlima mitsqol dan satu mitsqol adalah 4.25 gr, berarti satu Auqiyah sejumlah 119 gr.

hal tersebut kepadanya maka beliau bersabda: “Ambillah ia dan bebaskanlah serta syaratkan wala terhadap mereka karena sesungguhnya wala itu bagi siapa yang membebaskan.” (HR. Bukhari)

Menurut Syaikh ‘Abdul ‘Aziz bin Baz *rahimahullah* berdasarkan kisah Bariroh yang tsabit (tetap, pasti) di atas, bahwa Ia (Bariroh) menebus dirinya dari tuannya dengan (harga) sembilan auqiyah, pada setiap tahunnya satu auqiyah dan ini adalah jual beli secara *taqsit*. Nabi saw. tidak mengingkari hal tersebut bahkan beliau menetapkannya dan tidak melarang darinya. Tidak ada perbedaan antara harganya semisal dengan (harga) barang tersebut dijual dengannya secara kontan atau lebih dari hal tersebut karena (kelonggaran) waktu.

#### ***Pendapat kedua (haramnya bai' taqsith)***

Adapun pendapat kedua, mereka berdalilkan dengan beberapa dalil dari Al-Qur`an dan Al-Hadits yang pendalilannya bertumpu penuh pada hadits Abu Hurairah dan hadits ‘Abdullah bin ‘Amr bin ‘Ash yang dianggap terdapat didalamnya larangan tegas dari jual beli secara *taqsith*. Hadits-hadits itu adalah:

Satu: Hadits Abu Hurairah *radhiyallahu ‘anhu*, Rasulullah saw. bersabda:

مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ فَلَهُ أَوْ كَسَهُمَا أَوْ الرِّبَا

Artinya: “Siapa yang menjual dua dengan penjualan dalam satu transaksi maka baginya (harga) yang paling sedikit atau riba.

Hadits dengan lafaz ini diriwayatkan oleh Ibnu Abi Syaibah, Abu Daud, Ibnu Hibban, Al-Hakim, Al-Baihaqy dan Ibnu ‘Abdil Barr dalam At-Tamhid. Semuanya dari jalan Yahya bin Zakariya bin Abi Zaidah dari Muhammad bin ‘Amr bin ‘Alqomah dari Abu Salamah dari Abu Hurairah.

Hadis ini menunjukkan haramnya jual beli secara *taqsith* dengan adanya penambahan pada harga kredit di atas harga kontan, dan padanya juga dua penjualan, secara kontan dan kredit pada satu transaksi, sehingga pada hal ini tidak lepas dari dua kemungkinan yaitu mengambil yang paling sedikit berupa harga kontan atau melakukan riba dengan mengambil harga kredit. Demikianlah hadits ini telah ditafsirkan oleh sebahagian ulama salaf bahwa makna dua penjualan dalam satu transaksi adalah jika seseorang berkata: “Barang ini secara cicil dengan harga sekian dan secara kontan dengan harga sekian”. Dan dikuatkan pula oleh ucapan Ibnu Mas’ud:

الصَّفَقَةُ فِي الصَّفَقَتَيْنِ رِبَاٌ

Artinya: *Transaksi dalam dua penjualan adalah riba.*

Menurut jumbuh ulama pendalilan tentang haramnya *bai' taqsith* sangat lemah disebabkan oleh beberapa alasan:

- a. Hadis abu hurairah di atas adalah hadis yang mengandung syadz pada lafaznya karena terdapat perbedaan dengan lafadz dalam periwatan yang mayoritas yakni berasal dari Muhammad bin ‘Amr bin ‘Alqomah dari Abu Salamah dari Abu Hurairah, yang lafaznya:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَعَلَى آلِهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْبَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

Artinya: *Rasulullah saw. melarang dari dua penjualan dalam satu transaksi*

- b. Kandungan hadis abu hurairah tidaklah mencakup masalah jual beli secara *taqsith* karena seorang penjual misalnya bila

menetapkan harga barang yang berbeda-beda berdasarkan panjang waktu mengangsur, lalu datang seorang pembeli dan bersepakat dengan penjual untuk mengambil barang tersebut dengan suatu harga tertentu dan jangka waktu angsur yang telah ditetapkan maka tentunya yang ada hanya satu transaksi ; tidak ada akad transaksi sebelumnya dan tidak pula ada transaksi setelah penjual dan pembeli bersepakat diatas suatu harga. Karena itu Ibnu Qoyyim berkata: “Dan telah jauh dengan sangat jauh orang yang membawa (pengertian) hadits kepada penjualan dengan 100 secara kredit dan 50 secara kontan, tidak ada disini (dalam jual beli secara taqsith.) riba, tidak pula jahalah (ketidak jelasan), ghoror, qimar dan tidak (pula) ada sesuatu dari kerusakan. Sesungguhnya ia memberi pilihan antara dua harga yang ia inginkan dan tidaklah ini lebih jauh dari memberikan pilihan kepadanya setelah transaksi selama tiga hari antara mengambil dan membiarkannya”.

- c. Andaikata haidis Abu Hurairah dalam riwayat Yahya bin Zakariya bin Abi Zaidah dengan lafazh, “*Siapa yang menjual dua dengan penjualan dalam satu transaksi maka baginya (harga,-pent) yang paling sedikit atau riba,*” kuat dan bisa dipakai berhujjah maka Al-Khaththoby dalam Ma’alim As-Sunan berkata: “Saya tidak mengetahui seorangpun dari ahli fiqh yang berpendapat dengan zhohir hadis ini atau membenarkan transaksi dengan harga yang paling rendah kecuali sesuatu yang dikhayatkan dari Al-Auza’iy dan ia adalah madzhab yang rusak karena terkandung di dalam akad ini berupa *gharar* dan ketidak jelasan”.

d. Al-Khaththoby juga menyebutkan bahwa makna yang paling pantas bagi hadits Abu Hurairah dari riwayat Yahya bin Zakariya bin Abi Za'idah adalah seperti orang yang memberi pinjaman senilai satu dinar (mata uang emas) berupa satu qofiz (takaran) burr (sejenis gandum) dalam jarak satu bulan. Kemudian setelah jatuh tempo, si peminjam yang belum mampu membayar berkata: "Juallah qofiz burr yang merupakan hakmu kepadaku dengan nilai dua qofiz sampai satu bulan lagi". Maka ini adalah penjualan kedua yang telah masuk pada penjualan pertama sehingga jadinya dua penjualan dalam satu transaksi. Maka menurut konteks hadits keduanya harus kembali pada yang paling sedikit yaitu satu qofiz dan kapan transaksi dengan dua penjualan itu tetap berlangsung maka keduanya dianggap telah melakukan riba. Demikian kesimpulan keterangan beliau dalam Ma'alim As-Sunan dan keterangan Ibnul Atsir dalam An-Nihayah semakna dengannya.

Adapun Ibnul Qayyim yang dinukil dari Ibnu Taimiah rahimahumallah maka beliau menganggap bahwa hadits Abu Hurairah dari riwayat Yahya bin Zakariya bin Abi Za'idah pengertiannya hanyalah terbatas dalam bentuk Bai'ul 'Inah saja, tidak pada yang lainnya.

e. Adapun penafsiran makna dua penjualan dalam satu transaksi dengan perkataan seseorang: "Barang ini secara cicil dengan harga sekian dan secara kontan dengan harga sekian", ini adalah menyelisihi penafsiran jumhur ulama (kebanyakan ulama). Berkata Imam At-Tirmidzy setelah menyebutkan hadits Abu Hurairah: "Sebagian ahli ilmu menafsirkannya, mereka berkata: "Dua penjualan dalam satu

transaksi adalah (seseorang) berkata: “Saya menjual kepadamu baju ini dengan kontan (senilai) sepuluh dan dengan berangsur (senilai) dua puluh” dan ia tidak berpisah (tidak bersepakat) dengannya pada salah satu harga. Kalau ia berpisah dengannya di atas salah satunya maka itu tidak apa-apa apabila akad berada di atas salah satu dari keduanya. Berkata Imam Asy-Syafi’iy: “Dan dari makna larangan Nabi saw. dari dua penjualan dalam satu transaksi, seseorang berkata: “Saya menjual rumahku kepadamu dengan (syarat) kamu menjual budakmu kepadaku dengan (harga) begini, kalau budakmu telah wajib untukku maka aku wajibkan rumahku untukmu” dan ini berpisah (bersepakat) dengan penjualan tanpa harga yang pasti dan setiap dari keduanya tidak mengetahui bagaimana bentuk transaksinya terjadi”.”. Tersimpul dari uraian At-Tirmidzy diatas bahwa pada makna dua penjualan dalam satu transaksi ada dua penafsiran:

- 1) Penjualan barang dengan harga kredit dan kontan kemudian penjual dan pembeli berpisah tanpa menentukan salah satu dari dua harga. Ini penafsiran yang paling banyak disebut.
- 2) Penjualan barang dengan mengharuskan pembeli untuk menjual suatu barangnya kepada penjual dengan harga yang ia inginkan tanpa mengetahui berapa harga barang itu sebenarnya.

Dan dua penafsiran di atas yang disebut dalam buku-buku fiqh dalam empat madzhab dan lain-lainnya. Dan dua perkara di atas yang tercakup dalam larang yang tertera dalam hadits.

Maka dapat disimpulkan dari pendapat ulama yang melarang jual beli taqsith bahwa konteks larangan dari hadis “Dan tidak (pula) dua syarat dalam satu transaksi” tidak ada kaitannya dengan hukum jual beli secara taqsith. Sehingga hukum jual beli taqsith boleh untuk diamalkan.

**a. Bai' Al-'Inah**

Bai' *al-'inah* atau jual beli dengan cara *al-'Inah* adalah seseorang menjual suatu barang dengan harga tertentu secara kredit lalu ia kembali membelinya dari pembeli dengan harga yang lebih sedikit secara kontan. Hakikatnya ia tidaklah dianggap sebagai jual beli, melainkan hanya sekedar pinjaman riba yang disamarkan dalam bentuk jual beli dan termasuk bentuk *hilah* (tipu daya) orang-orang yang senang melakukan riba. Contoh: Ahmad menjual barang kepada Muhammad dengan harga Rp. 1.000.000,- secara angsur selama satu bulan, kemudian Ahmad atau yang mewakilinya kembali datang kepada Muhammad membeli barang tersebut dengan harga Rp. 800.000,- secara kontan.

Kasus ini banyak terjadi di zaman ini, seperti seseorang yang hanya memegang uang sebesar 20 juta sedang ia mempunyai kebutuhan yang sangat mendesak sebesar 200 juta, maka datanglah orang tersebut ke sebuah perusahaan mobil yang mempunyai bagian penjualan dan bagian pembelian kemudian mengkredit dari bagian penjualan sebuah mobil senilai 220 juta dengan membayar panjar menggunakan uang yang dia pegang sebanyak 20 juta. Setelah mengambil mobilnya ia datang kepada bagian pembelian dan menjual mobil tersebut dengan 200 juta. Inilah yang disebut dengan jual beli dengan cara *al-'Inah*.

Jadi ukurannya, kapan barang tersebut jatuh kembali kepada pihak penjual maka ia terhitung sebagai jual beli dengan cara Al-

'Inah. Demikian pula *hilah* (tipu daya) segitiga yang disebutkan oleh ulama dengan contoh seorang fakir yang butuh uang lalu ia pun datang seorang seorang pedagang. Oleh si pedagang ia diajak ke toko untuk mengambil barang apa saja yang ia inginkan. Si fakir mengambil sebuah barang dengan harga Rp. 1.000.000,-, yang oleh si pedagang dinilai 1.200.000,-. Karena si fakir sebenarnya hanya butuh uang maka barang tersebut kembali dijual kepada pemilik toko dengan harga yang lebih rendah dari 1.000.000,-.

Hukum jual beli secara *Al-'Inah* adalah haram dan tidak diperbolehkan menurut Jumhur ulama. Hal tersebut diriwayatkan dari 'Aisyah, Ibnu 'Abbas, Anas bin Malik, Ibnu Sirin, Asy-Sya'by, An-Nakh'iy dan juga merupakan pendapat Al-Auza'iy, Ats-Tsaury, Abu Hanifah, Malik, Ahmad dan Ishaq. Di sisi lain Imam Asy-Syafi'iy dan pengikutnya membolehkan jual beli dengan cara *Al-'Inah*. Mereka berdalilkan dengan Hadits Abu Sa'id dan Abu Hurairah riwayat Al-Bukhari dan Muslim:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَعَلَى آلِهِ وَسَلَّمَ اسْتَعْمَلَ رَجُلًا عَلَى خَيْرٍ فَجَاءَهُ بِتَمْرٍ جَنِيْبٍ. فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَعَلَى آلِهِ وَسَلَّمَ: (( أَكُلْتُ تَمْرَ خَيْرٍ هَكَذَا ؟ )) قَالَ: لَا، وَاللَّهِ يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنَّا لَنَأْخُذُ الصَّاعَ مِنْ هَذَا بِالصَّاعَيْنِ وَالصَّاعَيْنِ بِالثَّلَاثَةِ. فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَعَلَى آلِهِ وَسَلَّمَ: (( لَا تَفْعَلْ، بَعِ الْجَمْعَ بِالِدِّرَاهِمِ ثُمَّ ابْتَعْ بِالِدِّرَاهِمِ جَنِيْبًا. ))

Artinya:

*Sesungguhnya Rasulullah saw. mempekerjakan seorang di Khaibar. Maka datanglah dia kepada beliau membawa korma Janib (korma dengan mutu*

sangat baik) maka Rasulullah saw. bertanya: “Apakah semua korma Khaibar seperti ini ? ia menjawab: “Tidak, demi Allah wahai Rasulullah, kami mengganti satu sho’ dari (korma Janib) ini dengan dua sho’ (dari korma jenis lain) dan dua sho’nya dengan tiga sho’. Maka Rasulullah saw. bersabda: Jangan kamu lakukan seperti itu, juallah semua dengan dirham (mata uang perak) lalu dengan dirham itu belilah korma Janib.

Sabda Rasulullah saw. “Juallah semua dengan dirham (mata uang perak) lalu dengan dirham itu belilah korma Janib” berlaku umum sehingga kalau korma jelek itu dibeli oleh pemilik korma Janib lalu dengan uang dari hasil penjualan korma jelek itu oleh pemiliknya kembali dibelikan korma Janib, berarti uangnya kembali kepada pemiliknya. Pendalilan di atas tidak sesuai dengan hakikat dari *bai’ al-‘Inah* karena dalam *bai’ al-‘Inah* hakikatnya adalah tipu daya riba yang nampak dengan sangat jelas. Apalagi terdapat hadis yang sangat tegas tentang haram jual beli secara *Al-‘Inah* sehingga menjadi dalil khusus yang membatasi keumuman dalil yang disebutkan oleh Imam Asy-Syafi’iy dan pengikutnya. Ibnul Qoyyim dalam Tahdzibus Sunan menerangkan dalil-dalil tentang haramnya jual beli dengan cara *Al-‘Inah*. Diantara yang beliau sebutkan adalah hadits Ibnu ‘Umar radhiyallahu ‘anhuma, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa ‘ala alihi wa sallam:

إِذَا تَبَايَعْتُمْ بِالْعِينَةِ وَأَخَذْتُمْ أَذْنَابَ الْبَقَرِ وَرَضَيْتُمْ بِالزَّرْعِ  
وَتَرَكْتُمُ الْجِهَادَ سَلَّطَ اللَّهُ عَلَيْكُمْ ذُلًّا لَا يَنْزِعُهُ حَتَّى  
تَرْجِعُوا إِلَى دِينِكُمْ

Artinya:

Apabila kalian telah berjual beli dengan cara *Al-‘Inah* dan kalian telah ridho dengan perkebunan dan kalian telah mengambil ekor-ekor sapi dan kalian meninggalkan jihad, maka Allah akan menimpakan kepada kalian

*suatu kehinaan yang (Allah) tidak akan mencabutnya sampai kalian kembali kepada agama kalian". (HR. Abu Daud)*

Hadis di atas adalah ancaman yang sangat keras dan peringatan yang sangat tegas berupa kehinaan bagi orang yang melakukan pelanggaran yang tersebut dalam hadits yang diantaranya adalah jual beli dengan cara *Al-'Inah*. Bahkan seakan-akan pelakunya sama kedudukannya dengan orang yang keluar dari agama sehingga diakhir hadits dikatakan, "maka Allah akan menimpakan kepada kalian suatu kehinaan yang (Allah) tidak akan mencabutnya sampai kalian kembali kepada agama kalian". Semua ini menunjukkan haramnya jual beli dengan cara *Al-'Inah*.

**b. Jual Beli *Tawarruq***

*At-Tawarruq* adalah jika seseorang membeli barang dari seorang penjual dengan harga angsur lalu ia menjual barang tersebut secara kontan kepada pihak ketiga selain dari penjual.

Dinamakan dengan nama *At-Tawarruq* dari kalimat *waraqoh* yaitu lembaran uang, sebab pembeli yang merupakan pihak pertama sebenarnya tidak menginginkan barang tapi yang ia inginkan hanyalah mendapatkan uang sehingga ia bisa lebih leluasa menggunakannya. Contoh: Seseorang memiliki uang sebesar 1.000.000,- sedangkan ia butuh uang 10.000.000,-, maka ia pun mencicil motor senilai 11.000.000,- dengan panjar 1.000.000,- tersebut. Setelah motor ia pegang, ia menjualnya kepada pihak ketiga selain penjual dengan harga 10.000.000,-.

Jadi, letak perbedaannya dengan jual beli dengan cara *Al-'Inah* (sebagaimana yang telah dijelaskan di atas) hanya pada tempat penjualan kembali. Kalau jual beli dengan cara *Al-'Inah* penjualannya kembali kepada pihak penjual sedangkan *At-*

*Tawarruq* penjualannya kepada pihak ketiga selain dari pihak penjual.

Ada dua pendapat dikalangan para ulama tentang hukum At-Tawarruq ini.

*Pertama:* Hukumnya adalah boleh. Ini adalah pendapat kebanyakan ulama dan pendapat Iyas bin Mu'awiyah serta salah satu riwayat dari Imam Ahmad. Dan ini yang dikuatkan oleh Syaikh 'Abdurrahman bin Nashir As-Sa'dy dan Syaikh 'Abdul 'Aziz bin Baz sebagaimana dalam Taudhihul Ahkam, Syaikh Sholih Al-'Utsaimin dalam *Asy-Syarh Al-Mumtî'* dan *Al-Mudayanah*, Syaikh Sholih Al-Fauzan dalam *Al-Farq Bainal Bai'i war Riba fii Asy-Syari'atul Islamiyah* dan dalam *Al-Muntaqo* dan keputusan Majlis Majma' Al-Fiqh Al-Islamy sebagaimana dalam *Taudhihul Ahkam..*

*Kedua:* Hukumnya adalah haram. Ini adalah riwayat kedua dari Imam Ahmad dan pendapat 'Umar bin 'Abdul 'Aziz serta dikuatkan oleh Syaikhul Islam Ibnu Taimiyah, Ibnul Qoyyim dan fatwa Al-Lajnah Ad-Da'imah Saudi Arabia yang disebutkan dalam kitab 99 tanya-jawab dalam jual beli dan bentuk-bentuknya.

Pendapat yang kuat dalam masalah ini adalah pendapat pertama. Hal ini berdasarkan kaidah umum bahwa asal dalam jual beli adalah halal dan tercakup dalam firman Allah 'Azza wa Jalla:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ

*Terjemahnya: Dan Allah telah menghalalkan jual beli (QS. Al-Baqorah: 275)*

Dan dalam masalah At-Tawarruq ini tidak nampak bentuk riba baik secara maksud maupun bentuk, sementara manusia membutuhkan mu'amalah yang seperti ini dalam melunasi hutang,

nikah dan lain-lainnya. Namun ulama mensyaratkan bolehnya dengan beberapa ketentuan:

- 1) Ia butuh untuk melakukan transaksi tersebut dengan kebutuhan yang jelas.
- 2) Sulit baginya mendapatkan keperluannya dengan jalan Al-Qardh (pinjaman), As-Salam maupun yang lainnya. Hendaknya barang yang akan ditransaksikan telah dipegang dan dikuasai oleh penjual.

c. ***Bai' al Murabah Lil Amiri Bi asy-Syira***

*Bai'ul Murabah Lil Amiri Bisy Syira* (Jual Beli Keuntungan Bagi Yang Meminta Pembelian) adalah bila seseorang (disebut pihak pertama) yang tidak memiliki uang tunai untuk membeli suatu barang maka ia pun datang kepada seorang pedagang atau pihak tertentu (disebut pihak kedua) yang mampu membelikan dan membayarkan untuknya barang tersebut secara tunai dari seorang penjual (disebut pihak ketiga) lalu pihak pertama membayar kepada pihak kedua secara angsur.

Kebanyakan ulama di zaman ini berpendapat bahwa jual beli keuntungan bagi yang meminta pembelian adalah boleh dengan ketentuan tidak disertai keharusan dari pihak kedua atas pihak pertama untuk membeli barang tersebut. Apabila ada keharusan maka hal tersebut masuk ke dalam kategori menjual sesuatu yang belum ia miliki dan ini adalah terlarang berdasarkan hadits Hakim bin Hizam secara marfu':

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

Artinya: *Jangan kamu jual apa yang tidak ada disisimu (padamu).* (HR. Ahmad, Abu Daud, At-Tirmidzy, An-Nasa'i, Ibnu Majah)

Maksud hadis di atas yaitu tidak bolehnya menjual sesuatu yang belum dimiliki, belum dalam pegangan atau berada di luar kemampuan.

Syaikh 'Abdul 'Aziz bin Baz ditanya terkait permasalahan ini, yaitu: Apabila seorang nasabah Bank Islam berhasrat untuk membeli barang seharga 1.000 Riyal Saudi lalu ia memperlihatkan dan mensifatkannya (barang tersebut) kepadanya (bank tersebut,-pent.) dan berjanji untuk membelinya darinya secara keuntungan dengan angsur selama satu tahun dengan keuntungan sekadar 100 Riyal Saudi sehingga menjadilah total harganya 1.100 Riyal Saudi. Hal tersebut setelah Bank membelinya (barang tersebut) dari pemiliknya tanpa ada keharusan pada nasabah untuk menunaikan janjinya tersebut maupun tertulis. Bagaimana pendapat anda tentang mu'amalah ini?"

Maka beliau menjawab: "Kalau kenyataannya seperti yang disebut dalam pertanyaan maka tidak haraj (dosa, ganjalan) dalam mu'amalah tersebut apabila barang telah tetap dalam kepemilikan Bank Islam dan ia telah mengambilnya dari kepemilikan penjual (hal ini,-pent) berdasarkan dalil-dalil syari'at. Mudah-mudahan Allah memberi Taufiq kepada semuanya".

Dan Syaikh Sholih Al-Fauzan ditanya dengan pertanyaan berikut: "Seseorang datang kepadaku dan ia berkata saya butuh sejumlah uang dan ia meminta kepadaku agar saya pergi bersamanya kesuatu tempat supaya saya membelikan untuknya mobil kemudian ia akan menjualnya dan mengambil harganya dengan (ketentuan) ia akan melunasinya kepadaku dengan taqsith (cicilan) bulanan. Saya tidak punya tempat penjualan mobil tapi siapa yang datang kepadaku menginginkan uang untuk ia pakai nikah atau membangun rumah maka saya pun pergi bersamanya

ke suatu tempat penjualan mobil dan saya belikan untuknya mobil dengan harga 40 ribu Riyal -misalnya- dan ia menjualnya dengan (harga) 38 ribu Riyal dan saya mencatat (kewajiban) atasnya senilai 55 ribu riyal atau 60 ribu riyal dengan (ketentuan) ia membayarnya dalam bentuk taqsih bulanan?”. Maka beliau menjawab: “Hukum pada seperti mu’amalah ini adalah apabila tidak terdapat dari engkau akad bersamanya sebelum pembelian mobil bahkan terdapat janji (saja) -misalnya- atau terdapat saling paham dan belum ada akad kemudian engkau pergi dan membeli mobil lalu engkau jual kepadanya setelah engkau beli dan engkau pegang maka tidak haraj (dosa, ganjalan) pada hal itu adapun kalau penjualanmu kepadanya sudah terjadi sebelum engkau membeli mobil lalu engkau pergi dan membeli mobil itu maka ini tidaklah boleh berdasarkan sabda beliau shallallahu ‘alaihi wa sallam kepada Hakim bin Hizam “Jangan kamu jual apa yang tidak ada disisimu (padamu).

Dan dalam keputusan Majlis Majma’ Al-Fiqh Al-Islamy no. 40, 41 point pertama disebutkan bahwa: “Sesungguhnya jual beli keuntungan bagi yang meminta pembelian apabila terjadi pada barang setelah masuk kedalam kekuasaan orang yang dimintai (pihak kedua,-pent.) dan setelah terdapat kepemilikan yang diinginkan secara syari’at maka ia adalah jual beli yang boleh sepanjang terbebaskan atas orang yang dimintai (pihak kedua) tanggung jawab kerusakan sebelum penyerahan dan rentetan pengembalian karena aib yang tersembunyi dan semisalnya dari hal-hal yang mengharuskan pengembalian setelah penyerahan dan telah terpenuhi syarat-syarat jual beli dan telah tiada penghalang-penghalangnya”.

Di pihak lain, Syaikh Ibnu 'Utsaimin rahimahullah berpendapat tentang haramnya jual beli keuntungan bagi peminta transaksi. Dalam kitab *Asy-Syarh Al-Mumtī'* 8/224, beliau menyatakan: "Dan dari masalah-masalah (baca: bentuk-bentuk) Al-'Inah atau dari hilah (tipu daya) untuk riba adalah apa yang dilakukan oleh sebagian manusia pada hari ini, (yaitu) tatkala ia butuh mobil kemudian ia pergi kepada seorang pedagang dan berkata saya butuh mobil begini di tempat penjualan mobil begini maka pergilah si pedagang lalu membeli mobil dari tempat penjualan mobil itu dengan suatu harga kemudian ia menjualnya dengan yang lebih banyak dari harganya kepada orang yang butuh mobil sampai ke suatu waktu (secara kredit,-pent.) maka ini adalah hilah yang sangat jelas untuk melakukan riba...". Dan semisal dengan itu keterangan beliau dalam ketika menjawab pertanyaan no. 501 dalam silsilah *Liqo`ul Maftuh*.

Penamaan masalah ini dengan nama jual beli keuntungan bagi yang meminta pembelian adalah penamaan yang baru muncul pada abad belakangan ini, namun hakikatnya sudah terbahas di kalangan para Imam fiqih terdahulu. Karena itu sebagian penulis dalam masalah ini menukil bolehnya jual beli keuntungan bagi yang meminta pembelian sebagai pendapat dari madzhab Hanafiyah, Malikiyah dan Syafi'iyah. Karena itu pembolehan jual beli keuntungan bagi yang meminta pembelian memiliki argument yang paling kuat dalam masalah ini, akan tetapi dengan beberapa ketentuan yang bisa disimpulkan berdasarkan pembahasan di atas yaitu:

- 1) Tidak ada keharusan bagi pihak pertama kepada pihak kedua untuk membeli barang tersebut darinya (pihak kedua).

- 2) Tanggung jawab rusaknya barang atau mengembalikannya bila ada kekurangan atau cacat ditanggung oleh pihak kedua.
- 3) Akad transaksi bersama pihak pertama bila barang telah dimiliki dan dipegang oleh pihak kedua.

## 6. Konsep Pembiayaan Tazkiyah

Konsep pembiayaan tazkiyah merupakan pengembangan dari teori bisnis tazkiyah yang menjadi *grand* teori dalam melaksanakan kegiatan atau bisnis yang sesuai dengan syariah dan juga dapat difungsikan sebagai standar evaluasi semua kegiatan ekonomi berbasis syariah termasuk dalam pembiayaan.

Kata tazkiyah berasal dari suku kata *zakka*, *yuzakki*, *tazkiyah* memiliki arti antara lain tumbuh, suci, dan berkah. Dalam konteks makna berarti mensucikan seperti disebutkan dalam Al-Qur'an surat asy-syams ayat 9: قَدْ أَفْلَحَ مَنْ زَكَّاهَا (Sungguh beruntung bagi orang yang selalu mensucikan diri), atau pada surat At-taubah ayat 103: وَتَزَكِّيهِمْ (dan untuk membersihkan diri mereka), dan pada surat An-Nisa ayat 49: بَلِ اللَّهُ يُزَكِّي مَنْ يَشَاءُ (Sebenarnya Allah membersihkan siapa yang dikehendaki-Nya), dan pada ayat lainnya.

Perintah Al-Qur'an untuk mensucikan semua amal-amal termasuk dalam konteks pembiayaan, merupakan asas utama yang menjadi tujuan segala jenis pembiayaan karena ini merupakan konsep utama dalam pembiayaan syariah. Akan tetapi konsep pembiayaan tazkiyah harus juga dilengkapi dengan sunnah atau hadis Rasulullah tentang aspek ekonomi dan juga pendapat para ulama dan ilmuan dalam bidang ekonomi khususnya aspek pembiayaan.

Hal ini karena konsep tazkiyah dimaksudkan sebagai sebuah konsep yang suci meliputi makna bersih dan sah secara *lahiriyah* dan suci secara *bathiniyyah*. Kedua aspek ini menjadi hakikat utama dalam konsep tazkiyah dalam aspek ekonomi secara umum dan pembiayaan secara khusus.

Selain itu, konsep tazkiyah juga harus seuai dengan aturan dalam Al-Qur'an, Hadis, dan kaidah-kaidah fikih yang relevan diantaranya:

- a. Harus halal dan baik

يَا أَيُّهَا النَّاسُ كُلُوا مِمَّا فِي الْأَرْضِ حَلَالًا طَيِّبًا وَلَا تَتَّبِعُوا  
خُطُواتِ الشَّيْطَانِ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ مُبِينٌ

Terjemahnya: "Hai sekalian manusia, makanlah yang halal lagi baik dari apa yang terdapat di bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah syaitan; karena sesungguhnya syaitan itu adalah musuh yang nyata bagimu" (Q.S Al-Baqarah (2): 168)

- b. Tidak boleh dengan cara yang batil

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Terjemahnya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kami saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil" (Q.S. An-Nisa' (4): 29)

- c. Bebas dari Riba

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Terjemahnya: "Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (Q.S. Al-Baqarah (2): 275)

- d. Makanan yang haram/batil, bagian dari neraka.

يَا كَعْبُ بْنُ عَجْرَةَ لَا يَرَبُّو لَحْمَ نَبْتٍ مِنْ سُحْتٍ إِلَّا كَانَتْ النَّارُ  
أُولَىٰ بِهِ

Artinya: "Wahai Ka'ab bin 'Ujrah, tidaklah daging manusia tumbuh dari barang yang haram kecuali neraka lebih utama atasnya". (H.R Tirmidzi)

إِنَّ رَجَالًا يَتَخَوِّضُونَ فِي مَالِ اللَّهِ بِغَيْرِ حَقٍّ فَلَهُمُ النَّارُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

Artinya: "Sesungguhnya ada sebagian orang yang mengambil harta milik Allâh bukan dengan cara yang haq, sehingga mereka akan mendapatkan neraka pada hari Kiamat". (HR. al-Bukhari).

- e. Dalam konsep fikih dikenal lima kategori hukum atau *al-ahkamul khamzah* yang lazim juga disebut sebagai hukum *taklify*, yaitu pembebanan hukum terhadap perbuatan manusia dan terhadap objek/benda.
- f. Masih dalam konsep fikih keharaman sesuatu itu disebabkan karena dua hal yaitu (1) karena zatnya (*al-haramu lizatihi*), objeknya memang diharamkan antara lain khamar, narkoba, prostitusi, bangkai, darah hewan tertentu, usaha yang mengandung judi, riba, dan lainnya. (2) haram selain zatnya (*al-haramu lighairi zatihi*), yaitu berkaitan dengan proses dan cara memperolehnya, antara lain gharar, zhalim, sumpah palsu, penipuan, persaingan tidak sehat, tidak jujur, penimbunan (iktinaz), dan segala tindakan tidak amanah lainnya.

Untuk mengkualifikasi konsep tazkiyah dalam pembiayaan, maka minimal harus melalui 4 (empat) tahapan sebagai unsur (rukun) yang saling berkaitan dan tidak terpisahkan, sehingga melahirkan sistem pembiayaan yang betul-betul sesuai syariah, sebagaimana digambarkan berikut ini.

### JALUR KONSEP PEMBIAYAAN TAZKIYAH

Tahapan	Uraian Kegiatan	Kualifikasi Keabsahan (Halal, Sunnah, Mubah, Makruh, Haram)				
I	Objek	Haram	Halal	Halal	Halal	Halal
II	Proses	Halal	Haram	Halal	Halal	Halal
III	Hasil	Haram	Haram	Haram	Halal	Halal
IV	Pemanfaatan Pengelolaan	Halal	Haram	Halal	Haram	Halal
<b>Entitas</b>	<b>Kesimpulan</b>	<b>Haram</b>	<b>Haram</b>	<b>Haram</b>	<b>Haram</b>	<b>Halal</b>

Gambar di atas menunjukkan dengan jelas, bahwa dalam konsep pembiayaan tazkiyah, dalam aspek objek, proses, hasil dan pemanfaatan pengelolaan harus dalam koridor halal secara keseluruhan. Apabila satu aspek dalam konsep pembiayaan tazkiyah cacat atau haram maka akan menghasilkan pembiayaan yang haram, karena konsep pembiayaan tazkiyah mulai dari awal (akad) sampai selesai pembiayaannya, semuanya berkaitan berkaitan, sehingga suci secara keseluruhan, sesuai dengan makna konsep tazkiyah itu sendiri.



## BAB II

---

# AKAD DALAM PEMBIAYAAN SYARIAH

### 1. Pengertian dan Asas Akad

**S**ecara bahasa, akad berasal dari kata *العقد* artinya ikatan, mengencangkan, menjamin, atau perjanjian. Sedangkan secara istilah, pengertian akad ada dua: *Pertama*, pengertian akad secara umum, akad artinya sesuatu yang menjadi komitmen seseorang untuk dilakukan atau komitmen seseorang yang menuntut agar orang lain melakukan suatu perbuatan tertentu yang dia inginkan. Berdasarkan pengertian ini maka jual-beli, nikah, dan semua transaksi komersial dan ganti rugi bisa disebut akad. Demikian pula sumpah untuk melakukan perbuatan tertentu di masa mendatang juga disebut akad. Karena sumpah termasuk diantara komitmen untuk melakukan sesuatu di masa mendatang. *Kedua*, pengertian akad secara khusus, akad adalah ikatan antara beberapa pihak transaksi melalui ijab dan qabul. Berdasarkan

pengertian ini maka sumpah tidak termasuk akad. Demikian pula berjanji untuk diri sendiri, tidak termasuk akad. Istilah akad hanya digunakan untuk transaksi antara beberapa pihak, baik saling mengikat maupun tidak saling mengikat.

Adapun asas-asas akad dalam Islam, sebagai berikut:

- a) *Asas ilahiyyah*; Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak luput dari ketentuan Allah *Swt*. Kegiatan *muamalah*, termasuk di dalamnya perbuatan perikatan, tidak pernah terlepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan pengertian tiap perbuatan dalam perikatan didasarkan pada ketauhidan. Misalkan melakukan akad *musyarakah* dengan baik, maka diharapkan akad *musyarakah* itu selain memenuhi kebutuhan *muamalah*, juga dapat meningkatkan hubungan dengan Allah *Swt*.
- b) *Asas al-hurriyyah* (asas kebebasan); Islam memberikan kebebasan para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan ditentukan oleh para pihak. Para pihak berhak menentukan bentuknya, seperti akad secara tertulis yang isinya memberikan hak dan kewajiban pada para pihak secara seimbang sesuai dengan syariah.
- c) *Asas al-musawah* (persamaan/kesetaraan); Setiap manusia memiliki kesempatan yang sama dalam melakukan perikatan. Persamaan kedudukan para pihak merupakan asas dalam akad. Para pihak dianggap sama kedudukannya dalam syariah agar para pihak dapat menentukan isi akad sesuai dengan hak dan kewajibannya.
- d) *Asas al-adalah* (keadilan); Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral maupun materiil, antar individu dan masyarakat. Asas

keadilan memberikan keseimbangan dari para pihak yang melakukan akad untuk mengatur sendiri hak dan kewajibannya sesuai dengan yang disepakati dalam akad itu sendiri.

- e) Asas *al-ridha* (kerelaan); Dalam Alquran surat Annisa ayat (29), dinyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan, didasarkan atas suka sama suka. Semua perbuatan dalam menjalankan akad, didasarkan dengan suka sama suka dan bukan karena pihak satu memaksa pihak yang lain.
- f) Asas *ash-shidq* (kejujuran); Kejujuran dalam melaksanakan perikatan harus ada. Kejujuran dari para pihak yang berakad sangat menentukan jalannya akad itu sendiri. Jika salah satu berhianat maka telah terjadi pelanggaran hak dan kewajiban dari salah satu pihak.
- g) Asas *al-kitabah* (tertulis); dalam al-Qur'an surat Albaqarah ayat (282) dan (283), hendaknya perikatan itu dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi dan diberi tanggung jawab individu-individu yang melakukan perikatan. Akad hendaknya dilakukan secara tertulis agar hak dan kewajiban para pihak menjadi jelas.

## 2. Rukun dan Syarat dalam Akad

Terjadi perbedaan pandangan di antara fuqaha berkenaan dengan unsur pembentuk akad tersebut (rukun dan syarat). Menurut jumhur fuqaha, rukun akad terdiri atas:

- a. *al-'Aqidani*, yakni para pihak yang terlibat langsung dengan akad.
- b. *Mahallul 'aqd*, yakni obyek akad yang disebut juga dengan "sesuatu yang hendak diakadkan"
- c. *Shighatul 'aqd*, pernyataan kalimat akad yang lazimnya dilaksanakan melalui pernyataan ijab dan qabul.

Sedangkan menurut fuqaha Hanafiyah, mempunyai pandangan yang berbeda dengan jumhur fuqaha diatas. Bagi mereka, rukun akad adalah unsur-unsur dari pokok pembentuk akad dan unsur tersebut hanya ada satu yaqin sighat akad (ijab qabul). *Al- Aqidani dan mahallul 'aqd* bukan merupakan rukun akad melainkan lebih tepatnya untuk dimasukkan sebagai syarat akad. Pendirian seperti ini didasarkan pada pengertian rukun sebagai sesuatu yang menjadi tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan dia bersifat internal (dakhily) dari sesuatu yang ditegakkannya.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka jika duhubungkan dengan pembahasan rukun akad, dapat dijelaskan bahwa rukun akad adalah kesepakatan dua kehendak, yakni ijab dan qabul. Seorang pelaku tidak dipandang sebagai rukun dari perbuatannya karena pelaku bukan merupakan bagian internal dari perbuatannya. Dengan demikian para pihak dan obyek akad adalah unsur yang berada diluar akad, tidak merupakan esensi akad, karena dia bukan merupakan rukun akad. Hal ini dapat diqiyaskan pada perbuatan shalat, dimana pelaku shalat tidak dipandang sebagai rukun dari perbuatan shalat. Oleh karena itu, berdasarkan argumen ini maka al-'Aqid (orang/ pihak yang melakukan akad) tidak dipandang sebagai rukun akad.

Adapun syarat menurut pengertian fuqaha dan ahli ushul adalah, “segala sesuatu yang dikaitkan pada tiadanya sesuatu yang lain, dan syarat itu bersifat eksternal (kharijy)”. Maksudnya adalah, tiadanya *syarat* mengharuskan tiadanya *masyrut* (sesuatu yang disyaratkan), sedangkan adanya syarat tidak mengharuskan adanya *masyrut*. Misalnya, kecakapan pihak yang berakad merupakan syarat yang berlaku pada setiap akad sehingga tiadanya kecakapan menjadi tidak berlangsungnya akad.

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas, memerlukan adanya syarat-syarat agar rukun (unsur) tersebut dapat berfungsi dan dapat membentuk suatu akad. Tanpa adanya syarat-syarat yang dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk suatu tujuan dari pada akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat tersebut dinamakan “syarat-syarat terbentuknya akad (*syuruth al-In’iqad*)”.

*Rukun pertama*, yaitu: “para pihak”, yang harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, diantaranya adalah: (1) tamyiz, dan (2) berbilang/ *at-Ta’addud*. *Rukun kedua*, yaitu: “pernyataan kehendak”, yang harus memenuhi dua syarat juga, diantaranya adalah: (1) adanya persesuaian ijab dan qabul, dengan kata lain tercapainya kata “sepakat”. (2) kesatuan majelis akad. *Rukun ketiga*, yaitu: “obyek akad”, yang harus memenuhi tiga syarat terbentuknya akad, diantaranya adalah: (1) obyek akad itu dapat diserahkan, (2) tertentu atau dapat ditentukan, dan (3) obyek itu dapat ditransaksikan.

Kemudian syarat untuk terbentuknya akad yang keempat adalah “tidak bertentangan dengan syariat”. Syarat-syarat yang terkait dengan rukun tersebut dinamakan dengan “syarat terbentuknya akad (*syuruth al-Iniqad*)” yang telah diuraikan di atas. Adapun syarat-syarat pada umumnya ada delapan macam, yaitu:

- a. Tamyiz
- b. Berbilang pihak (*at-Ta’addud*)
- c. persatuan ijab dan qabul (kesepakatan)
- d. kesatuan majelis akad
- e. obyek akad dapat diserahkan
- f. obyek akad tertentu atau dapat ditentukan

- g. obyek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/*mutaqawwim* dan *mamluk*)
- h. tujuan tidak bertentangan dengan syariat.

### 3. Macam-macam Akad

Akad dibagi menjadi beberapa bentuk, tergantung dari aspek tinjauannya.

*Pertama*, pembagian akad ditinjau dari keterkaitannya dengan harta, akad dibagi menjadi dua:

- a. *Akad maliyah*, yaitu semua akad yang melibatkan harta atau benda tertentu. Baik untuk transaksi komersial, seperti jual-beli maupun non komersial, seperti hibah, hadiah. Termasuk juga akad terkait dengan pekerjaan dengan kompensasi tertentu, seperti akad *mudharabah*, *muzara`ah* atau *musaqah*.
- b. *Akad ghairu maliyah*, adalah akad yang hanya terkait dengan perbuatan saja tanpa ada kompensasi tertentu. Seperti *akad hudnah* (perjanjian damai), mewakili, wasiat, dll.

Ada akad yang tergolong maliyah dari satu sisi dan ghairu maliyah dari sisi yang lain. Contohnya: akad nikah, *khulu'*, *shulhu*, dan sebagainya.

*Kedua*, pembagian akad ditinjau dari konsekwensinya, dibagi dua:

- a. *Akad lazim*, adalah akad yang mengikat semua pihak yang terlibat, sehingga masing-masing pihak tidak punya hak untuk membatalkan akad kecuali dengan kerelaan pihak yang lain. Contoh: akad jual-beli, sewa-menyewa, *hiwalah*, dan sebagainya.
- b. *Akad jaiz* atau *akad ghairu lazim*, adalah akad yang tidak mengikat. Artinya salah satu pihak boleh membatalkan akad

tanpa persetujuan rekannya. Contoh: akad pinjam-meminjam, wadiah, wakalah (mewakilkkan), dan lain-lain.

*Ketiga*, pembahasan akad ditinjau dari keterkaitan dengan hak pilih.

Ditinjau dari adanya *khiyar* (hak pilih) dan tidak diterimanya hak pilih, akad dibagi menjadi enam:

- a. Akad mengikat yang tujuan utama komersial. Ada dua bentuk:
  - 1) Akad yang memberi kesempatan untuk *khiyar* majlis dan *khiyar* syarat. Misalnya akad jual beli yang tidak dipersyaratkan adanya *qabdh* (serah terima), transaksi jasa untuk suatu pekerjaan tertentu.
  - 2) Akad yang dipersyaratkan adanya *qabdh* di tempat transaksi. Seperti transaksi tukar-menukar uang, transaksi salam, dan transaksi tukar menukar barang ribawi. Semua transaksi ini tidak boleh ada *khiyar*.
- b. Akad mengikat namun bukan komersial. Seperti akad pernikahan, khulu', wakaf, atau hibah. Semua akad ini tidak ada hak pilih untuk membatalkan dari salah satu pihak.
- c. Akad yang hanya mengikat salah satu pihak namun tidak mengikat pihak lainnya. Seperti akad rahn (gadai), yang mengikat bagi pihak rahin (orang yang menggadaikan barang). Sebaliknya, tidak mengikat bagi murtahin (orang yang memberi hutang dengan gadai). Dalam transaksi ini tidak ada hak *khiyar*. Karena akad bagi murtahin adalah akad jaiz, sehingga dia bisa membatalkan transaksi kapan saja tanpa menunggu persetujuan pihak rahin.
- d. Akad jaiz dari semua pihak yang terlibat transaksi. Seperti akad syirkah, mudharabah, ju'alah, wakalah, wadi'ah, atau

wasiat. Pada kasus transaksi semacam ini tidak ada hak khiyar karena masing-masing bebas menentukan keberlanjutan transaksi tanpa harus ada persetujuan dari pihak lain.

- e. Akad pertengahan antara jaiz dan lazim, seperti musaqah dan muzara`ah. Yang lebih mendekati kebenaran, keduanya adalah akad jaiz. Sehingga tidak perlu ada hak khiyar, karena masing-masing pihak memiliki wewenang untuk membatalkan transaksi tanpa persetujuan pihak lain.
- f. Akad lazim, dimana salah satu pihak transaksi tidak terikat. Contoh akad hiwalah. Dalam akad ini tidak ada khiyar, karena pihak yang tidak ditunggu persetujuannya tidak memiliki hak khiyar. Jika dalam akad, pada salah satu pihak transaksi tidak memiliki hak khiyar maka pihak yang lain juga tidak memiliki khiyar.

**Keempat**, akad ditinjau dari tujuannya, dibagi dua:

- a. Akad Tabarru` (akad non komersial). Contoh akad hibah, `ariyah, wadiah, wakalah, rahn, wasiat, hutang-piutang, dll
- b. Akad Muawadhat (akad komersial). Contoh: jual beli, salam, tukar-menukar mata uang, ijarah, istishna`, mudharabah, muzara`ah, musaqah, dll.

**Kelima**, pembagian akad berdasarkan sah dan tidaknya. Akad ditinjau dari hukumnya, apakah diakui secara syariat ataukah tidak dibagi menjadi dua:

- a. Akad yang sah. Akad dianggap sah jika semua syarat dan rukunnya terpenuhi. Konsekuensi akad yang sah adalah adanya perpindahan hak kemanfaatan dalam sebuah transaksi. Misalnya, dalam akad jual beli yang sah maka

konsekuensinya, penjual berhak mendapatkan uang dan pembeli berhak mendapatkan barang.

- b. Akad yang tidak sah. Kebalikan dari akad yang sah, akad dianggap tidak sah jika tidak diakui secara syariat dan tidak memberikan konsekwensi apapun. Baik karena bentuk transaksinya yang dilarang, seperti judi, riba, jual beli bangkai, dst. Maupun karena syarat atau rukun transaksi tidak terpenuhi, misalnya menjual barang hilang, transaksi yang dilakukan orang gila, dst.

**Keenam**, akad terkait adanya *qabdh* (serah-terima) dibagi dua:

- a. Akad yang tidak dipersyaratkan adanya *qabdh* di tempat akad. Misalnya akad jual beli secara umum, ijarah, nikah, wasiat, wakalah, hiwalah, dan yang lainnya. Dalam akad jual beli, transaksi jual beli sah jika sudah ada ijab-qabul. Baik sekaligus dilakukan serah terima barang maupun serah terimanya ditunda. Demikian pula akad nikah. Tepat setelah akad, masing-masing telah berstatus suami istri, baik serah terima mahar dilakukan di tempat akad maupun ditunda.
- b. Akad yang dipersyaratkan adanya *qabdh* di tempat transaksi. Akad ini dibagi menjadi beberapa macam:
  - 1) Akad yang dipersyaratkan adanya *qabdh* untuk dinyatakan sah berpindahnya kepemilikan. Meskipun akadnya dianggap sah sebelum adanya *qabdh*, namun kepemilikan belum berpindah sampai Seperti hibah, hutang, atau `ariyah (pinjam-meminjam). Dalam transaksi hibah, barang yang hendak dihibahkan tidak secara otomatis pindah kepada orang yang diberi hanya dengan ijab-qabul. Namun disyaratkan adanya penyerahan barang dengan izin orang yang memberi.

Demikian pula dalam transaksi hutang-piutang. Kreditur tidak secara otomatis memiliki uang yang dihutangkan dengan sebatas ijab-qabul, sampai dia menerima uang tersebut dari debitur. Ini adalah pendapat mayoritas ulama. Oleh karena itu, andaikan uang yang hendak dihutangkan itu hilang sesudah transaksi namun sebelum dilakukan serah terima, maka uang itu menjadi tanggungan debitur bukan kreditur.

- 2) Akad yang dipersyaratkan adanya *qabd* untuk bisa dinilai sah. Jika tidak ada serah terima di tempat transaksi maka transaksi dianggap batal. Contoh: transaksi tukar-menukar mata uang, tukar-menukar barang ribawi, transaksi salam, mudharabah, musaqah, atau muzara`ah. Ini berdasarkan hadis, Nabi shallallahu `alaihi wa sallam bersabda: *“Janganlah kalian menjual emas dengan emas kecuai yang beratnya sama dan tunai”*. (HR. Muslim). Untuk jual beli salam (uang dibayar di muka, barang tertunda), mayoritas ulama berpendapat bahwa uang harus sudah diserahkan sebelum berpisah antara penjual dan pembeli. Ini berdasarkan hadis: *“Barangsiapa yang ingin melaksanakan transaksi salam maka hendaknya dia tentukan takarannya, timbangannya, dan waktunya”*. (HR. Muslim)

**Ketujuh**, ditinjau dari konsekwensinya, akad dibagi dua:

- a. Akad Nafidz (terlaksana). Akad dianggap nafidz ketika akad tersebut sah dan tidak ada lagi keterkaitan dengan hak orang lain. Contoh akad jual beli yang sempurna. Barang yang dijual tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain,

sementara uang yang diserahkan adalah murni milik pembeli. Akad nafidz hanya bisa dilakukan oleh orang yang memiliki ahliyat tasharruf (kemampuan untuk bertransaksi).

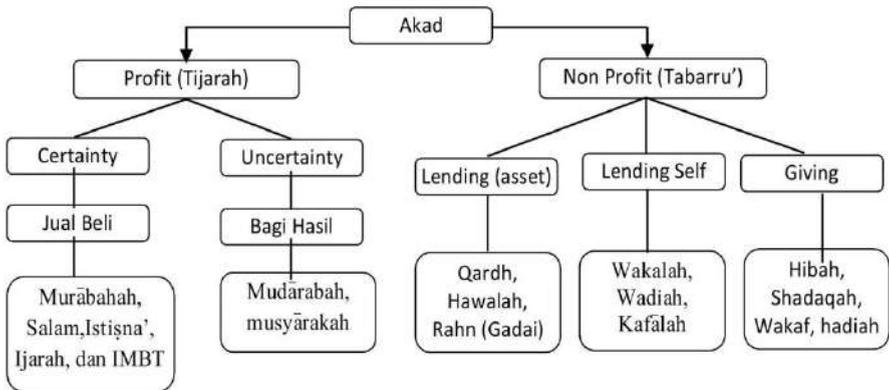
- b. Akad Mauquf (menggantung). Akad mauquf adalah akad yang masih memiliki keterkaitan dengan hak orang lain. Seperti menjual barang orang lain tanpa izin. Mayoritas ulama berpendapat bahwa akad mauquf hukumnya sah, hanya saja konsekwensi akad bergantung pada pemilik barang atau pemilik uang. Sehingga pembeli tidak boleh menerima barang sampai mendapatkan izin dari pemiliknya. Demikian pula penjual tidak boleh menerima uang sampai dia mendapat izi dari pemilik uang. (Al-Mausu`ah al-Fiqhiyah al-Kuwaitiyah, Kementerian Wakaf dan Urusan Islam Kuwait, 30/237)

**Kedelapan**, Akad ditinjau dari batas waktunya

- a. Akad *Muaqqat* (terbatas dengan batas waktu tertentu). Akad muaqqat adalah semua akad yang harus dibatasi waktu tertentu. Misalnya: ijarah, musaqah, atau hudnah (perjanjian damai).
- b. Akad Mutlak (tanpa batas waktu), ada dua bentuk:
  - 1) Akad yang tidak boleh dibatasi waktu tertentu. Misalnya: akad nikah, jual beli, jizyah, atau wakaf. Tidak boleh seseorang nikah untuk jangka waktu tertentu. Demikian pula terlarang menjual barang, tetapi untuk jangka waktu tertentu.
  - 2) Akad yang boleh dibatasi waktu, namun terkadang tidak membatasi, seperti hutang. Terkadang dibatasi waktu, namun jika kreditur tidak mampu melunasi

pada batas waktu yang ditentukan maka wajib ditunggu.

Secara umum pembagian akad dalam muamalah, dapat digambarkan sebagai berikut:



#### 4. Syarat Sahnya Akad dalam Pembiayaan

Sebelum pembiayaan direalisasikan, terlebih dahulu harus dibuat akad atau perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban antara pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan. Sebagaimana telah ditetapkan oleh para fukaha tentang syarat sahnya akad seperti yang telah dibahas sebelumnya, maka syarat sahnya akad atau perjanjian dalam pembiayaan pada dasarnya sama dengan syarat sahnya akad. Adapun syarat sahnya akad dalam pembiayaan yaitu:

##### 1) Kecakapan para pihak (*Al-'Aqidain*)

*Al-'aqidain* merupakan pelaku atau pihak yang melakukan akad pembiayaan yang terdiri dari pemberi (*shohibul mal*) dan penerima pembiayaan sebagai bentuk esensi dari terlaksananya ijab-qabul. Ijab dan qabul dinyatakan oleh

sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz yakni bisa menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain ijab dan qabul harus keluar dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum.

Dilihat dari segi kecakapan melaksanakan akad, sebagian di antara manusia tidak dapat melaksanakan akad apapun, sebagian lagi bisa melaksanakan akad tertentu dan sebagian lagi cakap melakukan semua akad. Adanya perbedaan kualifikasi dalam melakukan akad antara satu orang dengan yang lain sangat ditentukan oleh permasalahan *ahliyyah* (kelayakan melakukan akad). Berikut ini akan diberikan penjelasan tentang permasalahan *ahliyyah* ini.

Menurut para ahli fuqaha dan ahli usul, *ahliyyah* didefinisikan dengan “kecakapan seseorang untuk memiliki hak dan memikul kewajiban, dan kecakapan untuk melakukan tasarruf”. Dengan demikian, kecakapan dibedakan menjadi kecakapan menerima hukum yang disebut dengan *ahliyyatul wujub* yang bersifat pasif, dan kecakapan untuk bertindak hukum yang disebut dengan *ahliyyatul ada'*, yang bersifat aktif, dan inilah yang dimaksudkan oleh kata-kata tasarruf di atas.

*Ahliyyatul wujub* (kecakapan untuk memiliki hak dan memikul kewajiban) adalah kecakapan seseorang untuk mempunyai sejumlah hak kebendaan, seperti hak waris, hak atas ganti rugi atas sejumlah kerusakan harta miliknya. *Ahliyyatul wujub* ini bersumber dari kehidupan dan kemanusiaan. Dengan demikian, setiap manusia sepanjang masih bernyawa, ia secara hukum dipandang cakap memiliki hak, sekalipun berbentuk janin yang masih berada dalam kandungan ibunya. Hanya saja ketika masih berada dalam

kandungan, kecakapan tersebut belum sempurna, karena subjek hukum hanya cakap untuk menerima beberapa hak secara terbatas dan ia sama sekali tidak cakap untuk menerima kewajiban. Oleh karena itu, kecakapan ini dinamakan kecakapan menerima hukum tidak sempurna (ahliyyatul wujub an-naqisah). Setelah lahir, barulah kecakapannya meningkat menjadi kecakapan menerima hukum sempurna, yakni cakap untuk menerima hak dan kewajiban sampai ia meninggal dunia. Hanya saja kecakapan ini ketika berada pada masa kanak-kanak bersifat terbatas, kemudian meningkat pada periode tamyiz dan meningkat lagi pada periode dewasa.

Adapun ahliyyatul ada' (kecakapan bertindak hukum) adalah kecakapan seseorang untuk melakukan tasarruf (tindakan hukum) dan dikenai pertanggungjawaban atas kewajiban yang muncul dari tindakan tersebut, yang berupa hak Allah maupun hak manusia. Artinya, kecakapan ini adalah kemampuan seseorang untuk melahirkan akibat hukum melalui pernyataan kehendaknya dan bertanggung jawab atas perbuatannya. Sumber atau sandaran dari kecakapan ini adalah, pertama, sifat mumayyiz, yakni dapat membedakan antara dua hal yang berbeda, seperti antara baik dan buruk, salah dan benar dan sebagainya. Kedua, berakal sehat. Hanya saja kecakapan periode tamyiz ini, kecakapan bertindak hukum ini belum sempurna karena tindakan hukumnya hanya dapat dipandang sah dalam beberapa hal tertentu. Karena itu, kecakapan bertindak seseorang yang mumayyiz yang berakal sehat dinamakan ahliyyatul ada an-naqisah (kecakapan bertindak yang tidak sempurna). Akad hanya dapat dilakukan seseorang yang mempunyai kecakapan bertindak secara sempurna (ahliyyatul ada' kamilah), yakni orang yang telah mencapai usia akil baligh dan berakal sehat. Atau dengan kata lain telah mencapai usia dewasa.

Selama ini, pembahasan makna kedewasaan oleh para ahli ushul selalu dikaitkan dengan tanda-tanda fisik seperti ihtilam dan haid, batasan umur ketika telah mencapai 15, 17 atau 18 tahun, dan sebagainya.<sup>3</sup> Menurut Syamsul Anwar, kedewasaan dan tamyiz haruslah dibedakan dalam kaitannya dengan ibadah dengan kedewasaan dan tamyiz dalam lapangan hukum harta kekayaan (muamalat maliyah). Lebih lanjut menurut beliau, patokan kedewasaan dalam lapangan hukum muamalat malah lebih tepat bila didasarkan kepada QS. 4:6. Dalam ayat tersebut dapat dijelaskan bahwa anak yatim dapat mengelola harta kekayaannya sendiri ketika ia telah mencapai usia baligh untuk menikah dan matang (*rusyd*). Baligh di sini maksudnya adalah anak itu telah ihtilam, yakni keluar mani, sehingga ia mampu melaksanakan pernikahan. Hanya saja ulama berbeda pendapat kapan usia ihtilam tersebut dan bagaimana kriteria rusyid tersebut. Ada yang menyebutkan 12 tahun merupakan usia ihtilam. Sedangkan maksud rusyid adalah kemampuan bertindak secara tepat (*isbatul haqq*) seperti yang dikemukakan oleh al-Mawardi, dan ada juga yang menyatakan bahwa rusyid adalah sikap yang benar dan terkendali dalam tindakan mengelola kekayaan.

Dalam konteks Indonesia, kata *rusyd* tersebut dalam diterjemahkan dengan kata kematangan. Kenyataannya, dalam kehidupan sehari-hari dapat disaksikan bahwa anak yang berusia 15 tahun ternyata belum begitu matang dalam berpikir apalagi untuk bertindak yang menyangkut kekayaan. Oleh karena itu untuk menentukan kedewasaan dalam lapangan hukum

---

<sup>3</sup> Hal ini tampak pada pendapat jumbuh ulama, bahwa tanda kedewasaan itu adalah apabila telah mengalami ihtilam (mimpi basah) bagi laki-laki, dan keluarnya darah haid bagi perempuan. Bila tanda ini tidak muncul-muncul juga, maka yang dipakai adalah batasan umur yakni umur 15 tahun.

kekayaan lebih tepat dianut pendapat fuqaha Hanafi bahwa maksud dewasa adalah ketika seseorang memasuki usia 18 tahun dan 19 tahun, karena anak pada usia tersebut telah matang secara fisiologis dan psikologis tanpa membedakan anak laki-laki dan perempuan, tanpa ada pembedaan. Ini sesuai pula dengan adat kebiasaan yang menganggap kematangan usia tercapai pada usia 18 tahun.

Begitu pula dengan usia 7 tahun sebagai batas usia *tamyiz*, lebih dekat pada kriteria yang berlaku dalam ibadah. Untuk lapangan harta kekayaan diperlukan usia lebih besar tetapi belum matang, yakni usia 12 tahun hingga 18 tahun, karena pada usia 12 tahun anak sudah dapat melakukan tindakan yang murni menguntungkan pada usia 12 tahun, sedangkan usia di bawahnya masih dipandang sebagai usia kanak-kanak. Hal ini sejalan pula dengan Kompilasi Hukum Islam pasal 105 yang membatasi usia *mumayyiz* pada usia 12 tahun.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa periodisasi manusia dalam kaitannya dengan tingkat-tingkat kecakapan hukum dalam hukum harta kekayaan adalah: (1) periode janin di mana subjek hukum memiliki kecakapan menerima hukum tidak sempurna, (2) periode kanak-kanak yaitu usia 0 tahun hingga genap 11 tahun, di mana ia memiliki kecakapan menerima hukum sempurna, hanya saja untuk kewajiban ia dapat menerima kewajiban terbatas, (3) anak *mumayyiz*, yakni usia 12 tahun hingga genap usia 18 tahun, di mana ia memiliki kecakapan bertindak hukum tidak sempurna di samping kecakapan menerima hukum sempurna, dan (4) orang berusia genap 18 tahun, adalah orang dewasa dan memiliki kecakapan bertindak hukum sempurna, di samping kecakapan menerima hukum sempurna.

## 2) Kesepakatan Para Pihak (*sighat al-aqd*)

Kesepakatan adalah apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan disetujui oleh pihak lainnya yang melakukan pembiayaan terkait dengan hak dan kewajiban mereka. Kesepakatan yang terjadi dalam pembiayaan harus jelas, seperti maksimum pembiayaan yang diberikan (plafon pembiayaan), tujuan pemberian pembiayaan, tanggal jatuh tempo pembiayaan, kewajiban penerima pembiayaan untuk melunasi hutangnya, dan berbagai aspek lainnya.

Sedangkan tidak terjadinya kesepakatan, apabila suatu perjanjian muncul karena adanya paksaan (*dwang/ikrah*), kekhilafan (*dwaling/ghalat*) atau penipuan (*bedrog/taghrir-tadlis*). Paksaan terjadi jika seseorang misalnya memberikan persetujuannya karena takut terhadap suatu ancaman. Yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychic*) sehingga orang itu memberikan persetujuannya tidak secara bebas, jadi bukan paksaan badan (fisik). Misalnya, salah satu pihak karena diancam atau ditakut-takuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Jadi kalau orang itu dipegang tangannya dan dipaksa menulis tanda tangan di atas sepucuk surat perjanjian, itu bukan paksaan, karena orang yang dipegang tangannya itu tidak memberikan persetujuannya. Tetapi kalau ancaman itu diizinkan karena undang-undang, misalnya ancaman akan digugat dimuka Hakim dengan penyitaan barang, maka ancaman seperti itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan.

*Kekhilafan* dapat terjadi terhadap orang (subjek perjanjian) atau barang (objek perjanjian) yang menjadi tujuan dari perjanjian. Misalnya perjanjian pembiayaan dilakukan dengan direktur suatu PT, ternyata bukan dengan direktur PT dimaksud.

*Penipuan* dapat terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar secara luhai sehingga pihak lainnya terbujuk memberikan persetujuan/izinnya.

Dalam bahasa fikih, kesepakatan yang mengikat ini diistilahkan *sighat al-aqd*. *Sighat al-aqd* bisa diwujudkan dalam bentuk *ijab* dan *qabul*. *Ijab* dan *qabul* ini merepresentasikan perizinan (ridha, persetujuan) yang menggambarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak atas hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari akad. Agar *ijab* dan *qabul* ini menimbulkan akibat hukum, maka disyaratkan dua hal. Pertama, adanya persesuaian (*tawafuq*) antara *ijab* dan *qabul* yang menandai adanya persesuaian kehendak sehingga terwujud kata sepakat. Kedua, persesuaian kehendak tersebut haruslah disampaikan dalam satu majelis yang sama (kesatuan majelis)

### 1) **Persesuaian *ijab* dan *qabul*.**

Sebagai salah satu asas dari akad dalam Islam, bahwa suatu perjanjian yang dipegangi adalah pernyataan lahir, bukan kehendak batin. *Ijab* dan *qabul* adalah merupakan manifestasi eksternal atau pernyataan lahir dari kehendak batin tersebut, yang mana kehendak batin tersebut tidak dapat diketahui oleh orang lain melainkan melalui manifestasi eksternal berupa kata-kata atau cara lain yang dapat menyatakan kehendak batin tersebut. Kehendak nyata inilah yang menjadi pegangan dalam berakad, kecuali dalam keadaan kehendak nyata tidak jelas, barulah kehendak batin dijadikan sebagai pegangan. Perkataan atau hal lain yang digunakan untuk menyatakan kehendak batin inilah yang disebut sebagai *sighat akad*.

Dalam hukum perjanjian Islam, pernyataan kehendak sebagai manifestasi eksternal ini, dapat dinyatakan dalam berbagai bentuk:

- a) Pernyataan kehendak secara lisan, di mana para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini akan sangat jelas bentuk ijab dan qabul yang dilakukan oleh para pihak. Pernyataan kehendak melalui ucapan itu harus jelas maksudnya dan tegas isinya. Ijab dan qabul dapat dilakukan secara langsung dan dapat juga dilakukan dengan tidak berhadapan langsung, melalui telepon misalnya. Tentang permasalahan akad secara tidak berhadapan langsung ini, terdapat permasalahan di dalamnya, yakni penentuan kapan terjadinya akad jika dihubungkan dengan kesatuan majelis akadnya sebagai syarat ijab dan qabul. Hal ini akan dibahas pada bagian majelis akad.
- b) Pernyataan akad melalui tulisan. Selain melalui perkataan lisan, akad juga dilakukan melalui tulisan. Dalam fungsinya sebagai pernyataan kehendak, tulisan mempunyai fungsi dan kekuatan yang sama dengan akad secara lisan. Akad dalam bentuk ini sangat tepat untuk akad yang dilaksanakan secara berjauhan dan berbeda tempat. Akad ini dapat juga digunakan untuk perikatan-perikatan yang lebih sulit seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum. Akan ditemui kesulitan apabila suatu badan hukum melakukan perikatan tidak dalam bentuk tertulis karena diperlukan alat bukti dan tanggungjawab terhadap orang-orang yang bergabung dalam badan hukum tersebut. Dalam hal tidak satu tempat ini, akad dapat dilaksanakan melalui tulisan dan mengirimkan utusan. Dalam hal ini terdapat kaidah fiqih:

“tulisan bagi orang yang hadir sepadan dengan pembicaraan lisan orang yang hadir”.

- c) Penyampaian ijab melalui tulisan, bentuknya adalah bahwa seseorang mengutus orang lain kepada pihak kedua untuk menyampaikan penawarannya secara lisan apa adanya. Hal ini beda dengan penerima kuasa, di mana ia tidak sekedar menyampaikan kehendak pihak pemberi kuasa (al-muwakkil) melainkan juga melakukan tindakan hukum berdasarkan kehendaknya sendiri atas nama pemberi kuasa, sedang utusan tidak menyatakan kehendaknya sendiri melainkan menyampaikan secara apa adanya kehendak orang yang mengutusnya (al-mursil). Bila kehendak pengutus telah disampaikan kepada mitra janji dan mitra tersebut telah menerima ijab tersebut (menyatakan qabulnya) pada majelis tempat dinyatakan ijab itu, maka perjanjian telah terjadi. Bila ijab tersebut disampaikan tanpa adanya perintah dari prisipal, kemudian diterima oleh mitra janji, maka akadnya dianggap terjadi akan tetapi berstatus mauquf, karena ia dianggap sebagai pelaku tanpa kewenangan (fuduli). Bila ijab disampaikan melalui tulisan/surat, dan penerima surat tersebut menyatakan penerimaannya terhadap penawaran tersebut, maka perjanjian dianggap sudah terjadi. Apabila penerima tulisan tersebut tidak menyatakan penerimaannya pada majelis tempat diterimanya surat tersebut, maka penawaran tidak terhapus, tapi tetap berlaku selama surat tersebut ada pada penerimanya. Ini beda dengan penawaran melalui utusan, apabila tidak dijawab oleh penerima penawaran di tempat disampaikannya penawaran tersebut, maka ijab menjadi hapus dan diperlukan ijab baru.

- d) Pernyataan Kehendak dengan isyarat. Suatu perjanjian tidak hanya dapat dilakukan oleh orang yang normal, akan tetapi bisa juga dilakukan oleh orang yang cacat melalui isyarat dengan syarat jelas maksudnya dan tegas menunjukkan kehendak untuk membuat perjanjian. Bila yang berakad adalah orang yang mampu untuk berakad secara lisan, maka akadnya tidak dianggap terwujud. Ia harus memmanifestasikan kehendaknya secara lisan atau tulisan, karena isyarat meskipun menunjukkan kehendak, ia tidak memberikan keyakinan jika dibandingkan dengan keyakinan yang dihasilkan dari akad secara lisan atau tulisan. Demikian pendapat Hanafiyah dan Syafi'iyah.

Hanya saja para fuqaha berbeda pandangan tentang kapan bentuk isyarat ini digunakan bagi orang yang normal. Ada yang menganggapnya sebagai pengecualian ketika cara lain tidak dapat dipergunakan. Syafi'I tidak membolehkan digunakannya bentuk pernyataan kehendak secara tulisan, tentunya untuk isyarat lebih-lebih tidak membolehkannya. Yang paling fleksibel adalah pendapat mazhab maliki yang membenarkan penggunaan isyarat oleh siapapun juga sekalipun bukan orang yang cacat. Akad dapat terjadi dengan segala cara yang bisa menunjukkan perizinan (ridha) para pihak.

- e) Pernyataan kehendak secara diam-diam (*at-ta'ati*). Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, akad dapat juga dilakukan secara perbuatan langsung, tanpa menggunakan kata-kata, tulisan atau isyarat untuk menyatakan kehendaknya. Bentuknya, adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah memahami perbuatan

perjanjian tersebut dengan segala akibat hukumnya. Misalnya jual beli yang terjadi di supermarket misalnya, yang tidak ada proses tawar menawar. Pihak pembeli telah mengetahui harga barang yang secara tertulis dicantumkan pada barang tersebut. Pada saat pembeli pergi ke meja kasir sambil memberikan sejumlah uang, ini menunjukkan bahwa antara mereka telah memberikan persetujuannya masing-masing, sehingga akad terjadi.

Fuqaha juga berbeda pandangan tentang jenis pernyataan ini. Kelompok Hanafiah menganggap sah akad secara *ta'ati* dalam setiap akad kebendaan, jika hal ini telah menjadi kebiasaan sebuah masyarakat, tetapi harga barang harus diberitahukan dengan jelas. Menurut Malikiyah akad *ta'ati* ini harus disertai dengan indikasi yang sangat jelas yang menunjukkan kerelaan masing-masing pihak, baik telah menjadi adat atau tidak. Sedang menurut Syafi'iyah, akad tidak bisa dilaksanakan secara *ta'ati*.

## 2) Kesatuan majelis akad

Sebelumnya telah dijelaskan berbagai cara untuk menyatakan kesepakatan, salah satunya adalah dengan tulisan, atau secara lisan dimana masing-masing pihak tidak berada dalam kesatuan majelis, melalui telepon misalnya. Sementara itu, para fuqaha menyatakan bahwa salah satu syarat akad adalah harus dilaksanakan dalam satu majelis akad.

Tempat dan waktu di mana kedua belah pihak berada pada saat negosiasi yang dimulai dari saat diajukannya ijab dan berlangsung selama mereka tetap fokus pada masalah perundingan perjanjian serta berakhir dengan berpalingnya mereka dari negosiasi tersebut, inilah yang disebut dengan majelis akad. Teori

majelis akad ini secara umum dimaksudkan untuk menentukan kapan dan di mana akad terjadi dan secara khusus untuk menentukan kapan qabul dapat diberikan dan untuk memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak guna mempertimbangkan akad itu. Sebagai konsekwensi dari teori majelis akad ini adalah lahirnya khiyar qabul, khiyar penarikan (khiyar ar-ruju') dan khiyar majelis (khiyar al-majelis).

Kesatuan akad seharusnya tidak dipahami secara kaku dalam batasan dimensi ruang dan waktu. Sebaliknya konsep kesatuan majelis perlu dikembangkan sejalan dengan perkembangan dan kemajuan media bisnis. Dalam hal ini, kesatuan majelis menjadi tidak ada artinya jika para pihak secara fisik bersatu dalam majelis akad akan tetapi tidak terjadi kesesuaian gagasan bertransaksi, jika dibandingkan dengan transaksi yang dilakukan dalam keadaan berjauhan akan tetapi kesatuan atau kesepakatan transaksi antara kedua pihak secara substantif telah tercapai.

Kesatuan majelis tidaklah dimaksudkan dengan kesatuan tempat dan waktu, karena hal ini akan sulit diterapkan dalam realitas kehidupan kontemporer, di mana transaksi bisa saja terjadi melalui alat komunikasi yang menempatkan para pihak tidak dalam kesatuan tempat. Akan tetapi yang dimaksudkan dengan kesatuan majelis akad adalah kesatuan waktu, bukan kesatuan tempat secara fisik, di mana para pihak yang berakad masih fokus pada perjanjian yang dibuat ketika salah satu pihak sudah pindah perhatian, maka majelis akad dianggap telah berakhir. Dengan demikian, maka akad dengan ijab melalui telepon atau alat komunikasi adalah majelis sejak dibuatnya ijab melalui telepon atau dikirimkannya surat sampai ada jawaban dari pihak lawan.

Ijab dianggap berakhir ketika pembicaraan dialihkan kepada soal lain sebelum qabul dinyatakan.

Masalahnya sekarang adalah bagaimana menentukan kapan tercapainya kesepakatan dalam akad antara pihak yang berjauhan tempat. Kepastian hal ini adalah penting untuk menentukan kapan hak khiyar ruju' bisa digunakan, penentuan kadaluarsa dan resiko. Untuk menjawab permasalahan ini, terdapat 4 teori hukum mengenai kapan perjanjian dianggap lahir antara pihak yang berjauhan tempat, yaitu:

- a) Teori pernyataan, lahirnya perjanjian di saat penerima menyatakan akseptasinya, dalam hal ini pernyataan tertulis. Alasannya adalah bahwa teori ini sesuai dengan asas umum bahwa perjanjian adalah pertemuan kehendak kedua belah pihak. Bila pihak yang mendapat penawaran telah menyatakan akseptasinya berarti perjanjian telah lahir. Teori ini juga sesuai dengan karekater dunia perdagangan yang cepat dan praktis, di mana pihak yang mendapat penawaran dapat memenuhi kepentingannya seketika ia menyatakan penerimaannya. Kelemahan teori ini adalah tidak diketahui dengan pasti kapan akseptasi diberikan oleh pihak mitra janji sehingga sulit ditentukan kapan bisa digunakan hak khiyar ruju.
- b) Teori pengiriman. Perjanjian lahir di saat pernyataan akseptasi final dibuat sehingga tidak dapat diulur-ulur lagi. Pernyataan final ini terwujud pada saat akseptor mengirimkan jawabannya kepada pembuat penawaran. Kelemahan teori ini tetap tidak diketahui dengan pasti oleh pihak yang memberikan penawaran kapan adanya penerimaan penawaran oleh pihak penerima penawaran. Belum lagi, surat atau

kiriman bisa saja dikembalikan oleh kantor pos atau telegram, bahkan bisa terjadi kehilangan.

- c) Teori penerimaan. Lahirnya perjanjian di saat orang yang membuat penawaran menerima jawaban akseptasi dari pihak yang menerima penawaran, baik pembuat penawaran telah mengetahui isi surat jawaban tersebut ataupun belum mengetahuinya karena belum membukanya. Di sini diandaikan bahwa dengan menerima surat itu ia dianggap ia telah mengetahui isinya. Teori ini memperbaiki teori pengiriman dengan menggeser waktu terjadinya perjanjian hingga saat pembuat penawaran menerima surat jawaban akseptor sekalipun ia belum tahu isinya, yang penting suratnya telah sampai.
- d) Teori pengetahuan. Lahirnya perjanjian di saat pembuat penawaran mengetahui jawaban akseptasi dari akseptor dengan cara membuka dan membaca isi surat yang dikirim oleh akseptor kepadanya. Teori ini tetap saja mempunyai kelemahan, yakni masih adanya kesempatan untuk mengulur-ulur waktu terjadinya perjanjian dengan cara sengaja tidak membuka surat jawaban akseptasi yang dikirim oleh akseptor. Di samping itu, sulit pula menentukan kapan sesungguhnya ia mengetahui isi surat itu dan yang tahu hal tersebut hanya orang bersangkutan. Kelemahan ini ditutup dengan memperluas arti mengetahui itu dengan persangkaan mengetahui, sehingga berdasarkan patokan ini, perjanjian lahir pada saat yang patut dipersangkakan bahwa pembuat penawaran mengetahui jawaban akseptasi yang dikirim oleh akseptor. Jadi, pembuat penawaran tidak mesti mengetahui secara aktual terhadap jawaban akseptasi.

As-Sanhuri sebagai arsitek sejumlah kitab undang-undang hukum perdata di negeri Arab, menganut teori pengetahuan yang disempurnakan ini. Menurutnya, karena penawaran dibuat oleh pembuatnya, maka kehendaknyalah yang harus dipertimbangkan dan menentukan kapan perjanjian itu lahir. Akseptasi dari pihak kedua tidak lain hanya menyetujui tawaran pembuat penawaran itu dan jika tidak sesuai berarti tidak terjadi perjanjian. Kalau kehendak pembuat penawaran tidak jelas, maka kehendak itu dipersangkakan kepadanya sesuai dengan kepentingan hukumnya, yang dapat dilihat dari diterimanya jawaban akseptasi dari akseptor oleh pembuat penawaran.

### 3) Kejelasan Objek Akad (*mahal akad*)

Kebutuhan akan suatu barang yang merupakan objek akad dalam pembiayaan merupakan alasan utama seseorang mengambil pembiayaan. Dalam literatur fikih, suatu barang agar dapat menjadi objek akad memiliki persyaratan, yaitu:

- 1) Objek akad harus sudah ada ketika berlangsung akad. Barang yang belum ada tidak dapat menjadi objek akad menurut pendapat mayoritas fuqaha, sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum terwujud. Di kalangan para fuqaha, syarat ini masih terjadi selang sengketa tentang keabsahannya. Imam Malik misalnya memandang sah akad yang sifatnya melepaskan hak atau harta tanpa imbalan (*tabarru'*) terhadap benda-benda yang mungkin eksis di masa mendatang, meskipun pada waktu akad masih belum eksis, seperti wakaf, wasiat, hibah dan sebagainya. Ibn Taimiyyah, pengikut mazhab Hanbali, juga memandang sah akad yang objeknya belum ada dalam

berbagai bentuknya, selagi dapat dipastikan tidak akan menimbulkan persengketaan di kemudian hari. Masalahnya dalam akad yang seperti ini bukan ada atau belum adanya objek akad, akan tetapi apakah akan mudah menimbulkan persengketaan di kemudian hari. Dengan kata lain, unsur gharar-nya dipastikan tidak ada.

Meskipun terdapat perbedaan pendapat di kalangan fuqaha tentang syarat ini, secara umum adanya persyaratan bahwa objek harus telah eksis pada waktu akad terjadi, memang diperlukan bagi akad-akad yang memerlukan kepastian. Misalnya, jual beli binatang dalam kandungan tidak boleh dilakukan sebab ada kemungkinan bahwa objek akad yang belum ada tersebut, ada kemungkinannya dalam keadaan mati. Dalam hal akad tidak memerlukan kepastian seketika, dan berdasarkan atas pengalaman yang telah menjadi adat kebiasaan yang diterima umum, bahwa kepastian di masa mendatang akan diperoleh, maka syarat adanya objek akad pada waktu akad diadakan, bisa diperlunak. Objek akad cukup diperkirakan akan ada di masa mendatang, seperti dalam hal akad bagi hasil, pesan membuat barang dan lain sebagainya. Lebih tegas lagi, Ibn al-Qayyim al-Jauziyyah menyatakan pendapatnya tentang maksud gharar tersebut dengan membedakan antara 'barang yang tidak eksis' dengan 'ketidakpastian' yang menimbulkan keraguan eksisnya benda tersebut di masa akan datang. Ia menekankan bahwa yang dilarang syariat bukanlah karena tidak atau belum eksis akan tetapi unsur ketidakpastiannya. Dengan demikian, objek akad yang tidak ada pada waktu akad namun dapat dipastikan ada di kemudian hari, maka akadnya tetap sah.

Sebaliknya, objek yang tidak ada pada waktu akad dan tidak dapat dipastikan adanya di kemudian hari maka akadnya tidak sah.

Dalam konteks legislasi moderen, pembahasan tentang unsur gharar atau spekulasi lebih banyak mengartikan gharar tersebut dengan unsur ketidakpastiannya, bukan eksistensi barangnya, dan ini sangat berbeda dengan pembahasan fuqaha klasik yang pada umumnya tidak membolehkan transaksi atas barang yang tidak ada pada waktu penutupan akad, meskipun sebagian mereka mengecualikan akad salam, istisna dan sewa menyewa. Hal ini dapat dilihat dalam sejumlah Kode Sipil sejumlah Negara di wilayah Timur tengah, seperti Mesir, Irak, Qatar, Jordania dan Kuwait.

- 2) Objek akad dapat menerima hukum akad. Para fuqaha sepakat, bahwa akad yang tidak dapat menerima hukum akad, tidak bisa menjadi objek akad. Dalam akad jual beli misalnya, barang yang diperjualbelikan harus merupakan benda bernilai bagi pihak-pihak yang mengadakan akad jual beli. Minuman keras bukan merupakan benda bernilai bagi kaum muslimin. Oleh karenanya keadaan ini tidak memenuhi syarat untuk menjadi objek akad jual beli antara pihak-pihak yang keduanya atau salah satu pihak beragama Islam.

Akad jual beli, tidak dapat dilakukan terhadap benda mubah yang belum menjadi milik seorangpun, sebab benda mubah masih menjadi milik semua orang untuk menikmatinya. Begitu juga benda-benda negara yang tidak boleh menjadi milik perseorangan, juga tidak memenuhi syarat objek akad perseorangan, seperti hutan, jembatan dan sungai.

- 3) Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui. Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan objek akad akan mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari, sehingga tidak memenuhi syarat objek akad. Syarat ini diperlukan agar para pihak dalam melakukan akad benar-benar atas dasar kerelaan bersama. Ketidakjelasan tidak mesti berkaitan dengan semua satuan barang yang akan menjadi objek akad, tetapi cukup sebagian saja, apabila barang tersebut merupakan suatu jenis yang dapat diketahui contohnya atau keterangan yang jelas tentang sifat-sifatnya. Untuk menentukan apakah syarat kejelasan suatu objek akad itu sudah terpenuhi atau belum, adat kebiasaan ('urf) mempunyai peranan penting. Apabila 'urf memandang jelas, misalnya jual beli kacang tanah yang sudah waktunya dipanen, tetapi masih berada dalam tanah, maka kacang yang ada dalam tanah tersebut dipandang sudah memenuhi syarat kejelasan. Yang penting jangan sampai mengenyampingkan prinsip keadilan dalam muamalat; penjual jangan menerima harga yang jauh di bawah harga yang wajar dan dapat dijamin tidak akan terjadi sengketa di belakang hari.

Objek akad itu harus tertentu maksudnya adalah diketahui dengan jelas oleh para pihak sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan sengketa. Apabila objek tidak jelas secara mencolok sehingga dapat menimbulkan persengketaan, maka akadnya tidak sah. Ketidakjelasan yang bersifat sedikit yang tidak membawa pada persengketaan tidak membatalkan akad. Ahli hukum Hanfi menjadikan adat kebiasaan dalam

masyarakat sebagai ukuran menentukan menyolok atau tidaknya suatu ketidakjelasan.

Seluruh fuqaha sepakat bahwasanya syarat ini harus dipenuhi dalam akad mu'awadah maliyah. Adapun dalam akad lainnya, mereka berbeda pandangan. fuqaha Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa syarat ini harus terpenuhi pada akad mu'awadah ghairu maliyah seperti akad nikah misalnya. Demikian juga halnya Hanafiyah, hanya saja mereka tidak mensyaratkan pada akad tabarru'. Sedangkan Imam Malik tidak mensyaratkan pada selain akad mu'awadah al-maliyah.

Apabila objek akad berupa perbuatan, maka objek tersebut juga harus tertentu atau dapat ditentukan, dalam pengertian jelas dan diketahui oleh para pihak. Dalam akad melakukan satu pekerjaan, pekerjaan tersebut harus dijelaskan sedemikian rupa sehingga meniadakan ketidakjelasan yang mencolok.

- 4) Objek akad dapat ditransaksikan. Hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Yang dimaksud adalah pada waktu akad yang telah ditentukan, objek akad dapat diserahkan, karena memang benar-benar berada di bawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, ikan di laut, burung di udara, binatang yang masih berkeliaran di hutan tidak memenuhi syarat untuk menjadi objek akad. Untuk dapat diserahkan, maka objek akad tersebut harus memenuhi criteria sebagai berikut:
  - a) Tujuan objek akad tidak bertentangan dengan transaksi. Dengan kata lain, sesuatu tidak dapat ditransaksikan bila transaksi bertentangan dengan tujuan yang diten-

tukan untuk sesuatu tersebut. Misalnya wakaf, karena barangnya ini sudah dilembagakan untuk dimanfaatkan untuk kepentingan agama atau umum, maka milik individu atas benda tersebut sudah berubah menjadi milik umum (milik Allah). Aturannya benda wakaf dilarang untuk dijual. Akan tetapi aturan umum ini dapat disimpangkan dengan adanya alasan syar'i. misalnya, gedung sekolah yang tidak bisa lagi menjalankan fungsi pendidikan seperti yang disebutkan dalam ikrar wakaf, maka benda tersebut boleh dijual dan diganti di tempat lain. Begitu juga dengan objek akad perbuatan. Pengerjaan sholat dan menjalani hukuman tidak bisa digantikan oleh orang lain.

- b) Sifat objek akad tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan bila sifat atau hakikat sesuatu itu tidak memungkinkan untuk diadakan transaksi. Bendanya yang tidak berharga atau bertentangan dengan aturan syariat, maka objek akad yang seperti ini tidak bisa ditransaksikan.
- c) Objek akad tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Tidak sah akad terhadap benda-benda yang bertentangan dengan ketertiban umum. Termasuk ke dalam perbuatan yang bertentangan dengan ketertiban umum ini adalah riba dan klausul-klausul perjanjian yang bertentangan dengan syarak.

#### 4) **Kejelasan Tujuan akad (*maudhu' al-aqd*)**

Tujuan akad dalam syariat Islam, yang menentukan adalah yang memberikan syarak (*al-syar'i*), yaitu Allah swt. Jadi Tuhannlah yang menentukan tujuan dari setiap perjanjian yang dibuat.

Misalnya tujuan pokok akad jual beli adalah memindahkan hak milik atas barang dengan sejumlah imbalan tertentu, dalam sewameyewa tujuannya memberi manfaat dari barang yang disewakan. Tujuan setiap akad,<sup>4</sup> menurut ulama fikih, hanya diketahui melalui syarak dan harus sejalan dengan syarak.

Dalam akad, adanya hukum akad yakni akibat hukum yang timbul dari akad, yang dibedakan lagi menjadi dua macam yaitu hukum pokok akad dan hukum tambahan akad. Hukum pokok akad adalah akibat hukum yang pokok yang menjadi maksud dan tujuan bersama yang hendak direalisasikan oleh para pihak melalui akad. Hukum pokok akad inilah yang dimaksudkan dengan tujuan akad. Sedangkan hukum tambahan akad adalah hak dan kewajiban yang timbul dari akad, misalnya kewajiban penjual untuk menyerahkan barang kepada pembeli<sup>5</sup>.

Beberapa pengkaji hukum moderen melihat konsep tujuan akad ini sebagai kausa yang menjadi dasar keabsahan dan perjanjian. Teori kausa sendiri merupakan konsep yang berkembang dalam hukum Barat. Dengan demikian, mereka mencoba berbicara teori kausa dalam hukum perjanjian Islam dalam

---

<sup>4</sup> Bagaimanapun, tujuan akad berbeda dengan akibat hukum pokok akad. Tujuan akad adalah maksud para pihak ketika membuat akad, sedangkan akibat hukum pokok adalah hasil yang dicapai bila akad direalisasikan. Dalam akad jual beli, maksud pokoknya adalah pemindahan kepemilikan atas benda dengan sejumlah imbalan, sedangkan akibat hukum pokoknya adalah terrealisirnya maksud tersebut dengan adanya akad yakni terjadinya perpindahan kepemilikan. Tujuan akad dibedakan lagi dengan objek akad, di mana ia adalah tempat terjadinya akibat hukum sedangkan tujuan akad adalah maksud para pihak yang bila teralisir timbul akibat hukum pada objek tersebut.

<sup>5</sup> Akibat hukum tambahan ini dibedakan lagi menjadi dua yaitu (1) yang ditetapkan oleh hukum sendiri seperti kewajiban penyerahan barang dan harga dalam akad jual beli (2) yang ditetapkan oleh para pihak seseuai dengan kepentingan masing-masing, disebut juga dengan syarat-syarat (klausul-klausul) penyerta akad.

kerangka hukum barat. Tidak ada kesepakatan tentang teori kausa ini dalam hukum perjanjian Islam apakah ia sama dengan motif atau ia merupakan consideration (prestasi), sama halnya dengan perdebatan yang terjadi dalam hukum Barat sendiri. Ada juga yang menganggapnya sebagai tujuan bersama para pihak

Abdur Razaq as-Sanhuri merupakan sarjana hukum Islam moderen yang menganggap kausa adalah motif. Walaupun hukum Islam tidak merumuskan ajaran kausa ini secara khusus, namun dari berbagai detail perjanjian khusus, ajaran kausa ini dapat dirumuskan. Menurutnya, dengan mengkaji aneka perjanjian khusus tersebut, terlihat hukum Islam berada di antara dua kutub semangat yang berlawanan. Pertama, hukum Islam yang bercirikan semangat objektivisme, yang lebih mementingkan dan memberikan perhatian lebih terhadap ungkapan kehendak daripada kehendak itu sendiri. Dalam hal ini, ajaran kausa sulit untuk mendapat tempat dan tidak berkembang. Kedua, hukum Islam yang dicirikan oleh semangat dan prinsip etika dan keagamaan, karena hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari agama itu sendiri. Di sinilah ajaran kausa mendapat tempat yang luas, di mana ia digunakan untuk mengukur kesucian hati dan niat seseorang dalam melakukan perjanjian.

Jika perbedaan orientasi di atas dikaitkan dengan mazhab hukum dalam Islam, maka mazhab Hanafi dan Syafi'i masuk ke dalam kategori mazhab yang dikuasai oleh semangat objektivisme. Dalam kedua mazhab ini, motif pembentukan akad tidak dipertimbangkan kecuali kalau disebutkan dalam akad. Motif hanya bisa masuk dalam wilayah yang sangat sempit melalui formula akad dan ungkapan kehendak, kalau motif tidak disebutkan dalam pernyataan kehendak, maka motif tidak diper-

hitungkan. Ketika motif telah disebutkan dalam perjanjian, maka sah atau tidaknya perjanjian tersebut tergantung pada sah atau tidaknya kausa tersebut. Jika seseorang menyewa mobil untuk membunuh orang maka akad sewa tersebut tidak sah karena kausanya adalah suatu yang terlarang, yakni membunuh. Sebaliknya kalau seseorang berniat menikahi orang lain dengan niat untuk diceraikan setelah 2 hari pernikahan, maka pernikahan tersebut dipandang sah selama tidak diungkapkan dalam formula akad. demikian pendapat Syafi'i.

Kausa dapat pula disimpulkan secara diam-diam dengan melihat sifat dan hakikat objek akad. Jual beli alat musik misalnya, bisa menjadi tidak sah karena sifat dan hakikat dari objek jual beli terkandung sifat hura-hura yang bisa menjauhkan orang dari mengingat Allah. Demikian pendapat Abu Yusuf dan Muhammad, murid dari Abu Hanifah. Namun menurut Abu Hanifah sendiri membolehkan akad tersebut karena alat-alat musik itu bisa saja digunakan untuk keperluan lain tidak mesti untuk hura-hura, meskipun sifat hura-hura terkandung dalam sifat objek akad.

Mazhab Maliki dan Hanbali adalah mazhab yang dapat dikategorikan sebagai mazhab yang didominasi oleh konsep etis dan moral sehingga memberi tempat yang sangat luas bagi motif tanpa mempertimbangkan apakah motif tersebut terkandung atau tidak di dalam pernyataan kehendak (ungkapan akad) selama motif tersebut diketahui oleh pihak lawan. Perjanjian menjadi batal atau tidak tergantung pada apakah motif itu sah atau tidak. Hal ini dapat dilihat dalam kasus jual beli senjata kepada orang yang diketahuinya bermaksud menggunakannya untuk membunuh orang, maka jual beli tersebut batal. Sebaliknya, bila ia menjualnya kepada perang yang diketahuinya untuk berjihad fi sabilillah, maka

jual beli itu sah. Demikian juga yang yang melakukan riba dengan akad jual beli yang dilakukannya, maka terjadilah riba bagaimanapun bentuk akadnya. Demikian pendapat Ibn al-Qayyim, pemuka mazhab Hanbali.

Mazhab Maliki membahas konsep motif ini dalam kerangka *sadd al-zari'ah* (tindakan preventif). Dalam kasus jual beli perasan anggur kepada orang yang akan menjadikannya sebagai *khamar*, dengan alasan *sadd al-zari'ah*, maka jual beli tersebut menjadi batal. Dengan kerangka berpikir seperti inilah mazhab ini mengharamkan jual beli *bai' al-'inah* yakni jual beli dengan tujuan untuk mendapatkan sejumlah uang melalui pinjaman dengan penangguhan waktu, dan ini adalah riba yang dilarang.

Sementara itu ahli hukum dengan latar belakang konsepsi hukum anglosaxon mengkonsepsikan kausa dalam hukum Islam sebagai *consideration* (prestasi), yakni prestasi yang diberikan oleh lawan janji yang menjadi dasar pertimbangan bagi pemberi janji untuk melaksanakan janjinya. Prestasi ini harus disetujui oleh pemberi janji yang dapat dilihat dari kenyataan bahwa prestasi itu dikehendaki olehnya sebagai imbalan atas janji yang ia berikan. Sebaliknya penerima janji melakukan prestasi itu juga sebagai imbalan atas pelaksanaan janji pihak pertama. Susan E Reiner membahas *consideration* ini dengan menghubungkannya dengan harga dalam objek akad. Menurutnya, harga harus ada saat dibuatnya akad dan tidak dapat ditentukan kemudian berdasarkan harga pasar atau diserahkan penentuannya kepada pihak ketiga. Intinya akad harus mempunyai *consideration*, baik pembayaran dilakukan seketika di majelis akad, pada waktu sebelum diserahkan atau pada yang sudah ditentukan.

## 5. Akad Pembiayaan Harus Secara Tertulis

Secara normatif dalam hukum Islam, keharusan perjanjian dibuat secara tertulis didasarkan pada firman Allah swt.:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ  
اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ  
مِنْهُ شَيْئاً

Terjemahnya: *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. (Q.S al-Baqarah (2) ayat 282)*

Secara tekstual, ayat di atas berisi perintah untuk menulis utang yang dilakukan manusia. Hanya saja ulama berbeda pendapat dalam memahami perintah ini, apakah menunjukkan wajib, ataukah hanya anjuran. Diantaranya:

*Pertama*, madzhab dzahiriyah, ayat ini menjadi dalil wajibnya menulis transaksi utang piutang yang pelunasannya tertunda. Ibnu Hazm adz-Dzahiri mengatakan,

فإن كان القرض إلى أجل، ففرض عليهما أن يكتباه وأن يشهدا  
عليه عدلين فصاعداً أو رجلاً وامرأتين، عدولاً فصاعداً. فإن كان

ذلك في سفر ولم يجدا كاتباً فإن شاء الذي له الدين أن يرهن به  
رهنا فله ذلك

Jika utang ditangguhkan pelunasannya, maka wajib bagi keduanya untuk menuliskannya dan mencari saksi dua orang atau lebih atau seorang lelaki dengan dua wanita yang adil, atau lebih. Jika dia dalam safar, dan tidak menemukan orang yang mencatat, jika mau, orang yang berutang bisa menggadaikan sesuatu.

*Kedua*, mayoritas ulama dari kalangan hanafiyah, malikiyah, syafiiyah, dan hambali, berpendapat bahwa mencatat transaksi utang menghadirkan saksi ketika transaksi, hukumnya tidak wajib. Sementara perintah dalam ayat sifatnya bimbingan agar manusia lebih hati-hati dan lebih yakin dalam melakukan muamalah dengan orang lain, terutama masalah utang. Sehingga statusnya bukan perintah yang wajib dikerjakan.

Imam as-Syafii menjelaskan dengan bagus tafsir ayat ini. Beliau menyebutkan, ada dua alasan, mengapa perintah dalam ayat di atas (al-Baqarah: 282) bukan perintah wajib,

1. Di ayat berikutnya (283), Allah perintahkan ketika seseorang tidak menemukan penulis, agar menggadaikan barangnya.
2. Di lanjutan ayat, Allah bolehkan untuk tidak menggadaikan barang, selama masing-masing yakin bisa saling menjaga amanah.

As-Syafii dalam Ahkam al-Quran mengatakan,

فلما أمر إذا لم يجدا كاتباً بالرهن، ثم أباح ترك الرهن وقال [فإن  
أمن بعضكم بعضاً فليؤد الذي أؤتمن أمانته] فدل على أن الأمر

الأول دلالة على الحظ لا فرض فيه يعصي من تركه.

Ketika Allah perintahkan untuk menggadaikan barang, apabila tidak menemukan penulis, kemudian Allah bolehkan untuk tidak menggadaikan barang, melalui firman-Nya,

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ

*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) (QS. al-Baqarah (2): 283)*

Ini menunjukkan bahwa perintah di ayat sebelumnya, memberi kesimpulan anjuran, dan bukan kewajiban yang ketika ditinggalkan, bernilai maksiat.

Sementara itu, Imam Abu Bakr al-Jasshas - ulama hanafiyah - (w. 370 H) menjelaskan bahwa para ulama sepakat, adanya catatan dan kehadiran saksi dalam transaksi utang piutang, hukumnya tidak wajib. Dibuktikan dengan banyaknya transaksi utang piutang sejak masa silam, dan turun temurun hingga masa beliau, namun mereka tidak mencatatnya dan tidak menghadirkan saksi.

Dalam karyanya Ahkam al-Quran, Beliau mengatakan.,

ولا خلاف بين فقهاء الأمصار أن الأمر بالكتابة والإشهاد والرهن المذكور جميعه في هذه الآية ندب وإرشاد إلى ما لنا فيه الحظ والصالح والاحتياط للدين والدنيا، وأن شيئاً من ذلك غير واجب

Tidak ada perselisihan diantara ulama dari berbagai negeri, bahwa perintah untuk menulis dan mengambil saksi, serta menggadaikan barang, seperti yang disebutkan dalam ayat, statusnya anjuran dan bimbingan, yang lebih memberikan keuntungan dan kebaikan bagi kita, serta kehati-hatian dalam masalah utang dan urusan dunia. Dan semua itu tidak wajib.

Kemudian beliau melanjutkan,

وقد نقلت الأمة خلفا عن سلف عقود المداينات والأشربة والبياعات في أمصارهم من غير إشهاد، مع علم فقهاءهم بذلك من غير نكير منهم عليهم، ولو كان الإشهاد واجبا لما تركوا النكير، على تاركه مع علمهم به. وفي ذلك دليل على أنهم رأوه ندبا وذلك منقول من عصر النبي صلى الله عليه وسلم إلى يومنا هذا

Umat generasi sekarang telah mengikuti pendahulunya dalam akad utang-piutang, jual beli di berbagai daerah, tanpa adanya saksi. Padahal para ulama mereka mengatahui, tanpa ada pengingkaran ulama untuk mereka. Andai menghadirkan saksi itu wajib, tentu mereka tidak akan tinggal diam untuk mengikari orang yang tidak melakukannya, padahal mereka tahu. Ini menunjukkan bahwa mereka menganggap hal itu sifatnya anjuran. Dan semacam ini dinukil dari sejak masa Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam sampai masa kita saat ini.

Dengan memperhatikan keterangan di atas, menunjukkan bahwa hukum asal pencatatan dan saksi dalam transaksi utang itu sifatnya anjuran. Akan tetapi, jika bisa dipastikan akan menimbulkan sengketa dan pertikaian jika tidak ada pencatatan, maka

mencatat transaksi utang atau menghadirkan saksi dalam hal ini statusnya wajib. Rincian semacam ini, disampaikan oleh Imam as-Sa' di dalam tafsirnya,

الأمر بكتابة جميع عقود المداينات إما وجوبا وإما استحبابا لشدة الحاجة إلى كتابتها، لأنها بدون الكتابة يدخلها من الغلط والنسيان والمنازعة والمشاجرة شر عظيم

Perintah untuk mencatat setiap akad utang piutang, bisa hukumnya wajib, dan bisa anjuran. Mengingat besarnya kebutuhan untuk mencatatnya. Karena jika tanpa dicatat, rentan kesalahan, lupa, peselisihan, dan pertikaian, yang itu kejelekan yang besar.

Berdasarkan perbedaan pendapat ulama di atas, maka akad dalam pembiayaan sangat dianjurkan bahkan bisa sampai tingkatan wajib, karena besarnya kecenderungan untuk terjadi sengketa diantara pihak yang melakukan pembiayaan, sehingga akad yang tertulis tersebut bisa menjadi alat bukti ketika terjadi persengketaan. Selain itu juga agar tercapai kebaikan dan terhindar dari kerugian bagi pihak-pihak yang melakukan akad pembiayaan tidak secara tunai tersebut.

## BAB III

---

# PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

Istilah Bank Syariah terdiri dari dua kata, yaitu Bank dan Syariah, yang secara internasional terkenal dengan istilah Islamic Banking (iB) atau juga disebut juga dengan *interest-free Banking*. Secara etimologis, kata “banco” dalam bahasa Italia, yang berarti peti atau lemari atau bangku. Kata peti atau lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat menyimpan benda-benda berharga, seperti peti emas, peti berlian, peti uang dan sebagainya. Dalam Al-Qur’an istilah bank tidak disebutkan secara eksplisit. Tetapi jika yang dimaksud adalah suatu yang memiliki unsur seperti struktur, manajemen, fungsi, hak dan kewajiban, maka semua itu disebutkan dengan jelas seperti: zakat, sedekah, ganimah (rampasan perang) dan yang memiliki fungsi yang dilaksanakan oleh peran tertentu dalam kegiatan ekonomi.

Keberadaan Bank Syariah di Indonesia relatif masih cukup baru, di mana bank umum syariah yang pertama kali berdiri adalah BMI (Bank Muamalat Indonesia) yang berdiri pada tahun 1992. Adapun sekarang, perkembangan Bank Syariah Indonesia

mengalami kenaikan yang diindikasikan dengan keberadaan dua bank umum syariah, (yaitu; BMI /Bank Muamalat Indonesia dan BSM/ Bank Syariah Mandiri) serta banyaknya bank-bank konvensional yang membuka unit usaha syariah (UUS).

Pada prinsipnya, bank syariah adalah sama dengan perbankan konvensional<sup>6</sup> yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk pelemparan dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank-bank syariah.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Menurut Antonio, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua berdasar sifat penggunaannya, yaitu:

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

---

<sup>6</sup> Sebagaimana yang telah diketahui, bahwa dalam Perbankan Syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam Bank Konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam Bank Syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Jika dalam bank konvensional keuntungan bank diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam perbankan syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi Bank Syariah menerapkan sistem bagi hasil.

digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Sistem pembiayaan yang dipraktekkan pada bank syariah dapat dikalsifikasikan sebagai berikut:

1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah dan prinsip musyarakah
2. Pembiayaan jual beli berdasarkan prinsip murabahah, musyarakah mutanaqisah (MMQ) prinsip istishna dan prinsip as-salam
3. Pembiayaan sewa-menyewa/Sewa-beli berdasarkan prinsip ijarah (sewa murni) dan Ijarah al-muntahia bit-tamlik (sewa beli atau sewa dengan hak opsi).
4. Pembiayaan pinjaman dalam bentuk Qardh hasanah (pinjaman lunak).

Keempat sistem pembiayaan pada bank syariah di atas akan dijelaskan sebagai berikut:

### **1. Pembiayaan dalam Sistem Bagi Hasil**

Bagi hasil adalah akad kerja sama antara bank sebagai pemilik modal dengan nasabah sebagai pengelola modal untuk memperoleh keuntungan dan membagi keuntungan yang diperoleh berdasarkan nisbah yang disepakati. Pembiayaan dengan sistem bagi hasil ada dua macam yaitu berdasarkan prinsip mudharabah dan prinsip musyarakah.

Bagi hasil menurut syariah diperbolehkan sebab Rasulullah telah melakukan bagi hasil, beliau mengambil modal dari Siti Khadijah sewaktu berniaga ke Syam. Sistem bagi hasil ini dalam prakteknya ada dua yaitu:

#### **a Prinsip Mudharabah**

Mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama sebagai pemilik modal dan pihak kedua

sebagai pengelola modal, sedang keuntungan dibagi kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian. Para pakar perbankan syariah kebanyakan sependapat dengan pengertian di atas.

Abdullah Saeed memberikan definisi *mudharaba* is a contract between two parties where by one party called *rabb-almal* (investor) entrust money to a second party, called *mudharib* for the purpose of conducting trade. Sedang M. Abdul Mannan mengartikan *mudharaba* yaitu tenaga kerja dan pemilik modal bergabung bersama-sama sebagai mitra usaha untuk kerja, ia lebih menyoroti adanya kesejajaran antara pemilik modal dan pemilik tenaga untuk digabungkan melakukan usaha, karena itu *mudharaba* dapat menyelesaikan pertentangan antara tenaga kerja dan majikan.

Kesimpulan dari berbagai pengertian yang dikemukakan di atas bahwa hal-hal pokok yang terdapat dalam *mudharabah* yaitu: adanya pemilik modal (bank), adanya orang yang punya kapabiliti untuk usaha dan butuh modal, adanya kerjasama atau kesepakatan untuk usaha mencari keuntungan, keuntungan dibagi para pihak sesuai perjanjian, pemilik dana (bank) menanggung kerugian yang tidak disebabkan oleh pengelola, asalkan modal pokok tidak berkurang.

*Mudharabah* dalam syariah tidak dilarang sesuai hadits Nabi SAW riwayat Ibnu Majah dari Shalih bin Shuhaib r.a.: Artinya: tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan, jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual (HR. Ibnu Majah).

*Mudharabah* dibagi menjadi dua jenis yaitu *mudharabah mutlaqah* dan *mudharabah muqayyadah*. Perbedaan antara keduanya bahwa *mudharabah mutlaqah* yaitu kerja sama antara *shahibul maal* dan *mudharib* tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu dan daerah bisnis. Sedang *mudharabah muqayyadah* dibatasi dengan jenis usaha, waktu dan tempat usaha.

Adapun pembiayaan *mudharabah* ini biasanya diterapkan dalam dua hal yaitu:

- a. Pembiayaan modal kerja, seperti modal kerja perdagangan dan jasa.
- b. Investasi khusus.

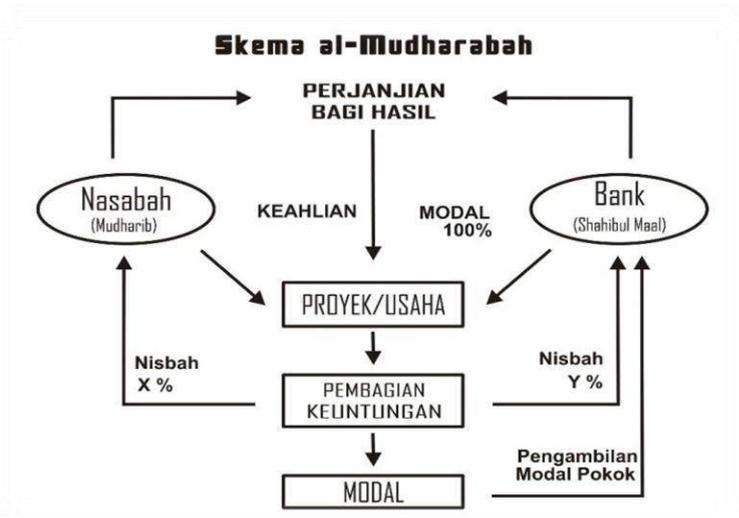
Prinsip *mudharabah* terdapat adanya penggabungan antara pengalaman keuangan dengan pengalaman bisnis. Dalam sistem ini bank memberikan modal dana dan nasabah menyediakan kapabiliti usaha. Selanjutnya laba dibagi menurut suatu rasio yang disepakati. Dalam hal kerugian, banklah yang memikulnya dan nasabah hanya kehilangan nilai kerjanya selama modal pokok tidak berkurang. Bila modal pokok berkurang, maka nasabah harus mengembalikannya seperti semula dan nasabah disebut sebagai orang yang mempunyai hutang terhadap bank selama belum dibayar. Pembiayaan *mudharabah* bila dijalankan dengan manajemen yang baik dan keterbukaan dapat bermanfaat menghilangkan kesenjangan antara majikan dan karyawan.

Contoh: Amin seorang pedagang yang memerlukan modal untuk berdagang, kemudian mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah dalam bentuk bagi hasil berdasarkan prinsip *mudharabah* untuk jangka waktu satu atau dua tahun. Caranya adalah dengan menghitung perkiraan modal yang dibutuhkan dan pendapatan yang akan diperoleh dari usaha tersebut,

misalnya jumlah modal yang dibutuhkan Rp. 30.000.000, -dan keuntungan yang diperoleh Rp. 5.000.000,- perbulan. Dari pendapatan ini harus disisihkan terlebih dahulu untuk tabungan pengembalian modal misalnya Rp. 2.000 000,- selebihnya dibagi antara bank dengan nasabah debitur sesuai perjanjian misalnya 50% untuk nasabah dan 50% untuk bank.

Perlu adanya tabungan pengembalian modal karena suatu saat bila terjadi kerugian yang mengakibatkan modal pokok berkurang, nasabah mempunyai cadangan untuk mengganti dan bank tidak kesulitan likuiditas. Pada saat tabungan itu telah mencapai Rp. 30.000.000,- modal akan ditarik oleh pemiliknya, bank dan nasabah masih dapat melanjutkan kerja sama dan sisa modal adalah milik nasabah dan bank, sehingga apabila kerja sama ini telah selesai, aset yang ada tadi akan dibagi berdua.

Agar lebih jelasnya pembiayaan mudharabah ini, dapat dilihat pada skema pembiayaan mudharabah di bawah ini:



## **b Prinsip Musyarakah**

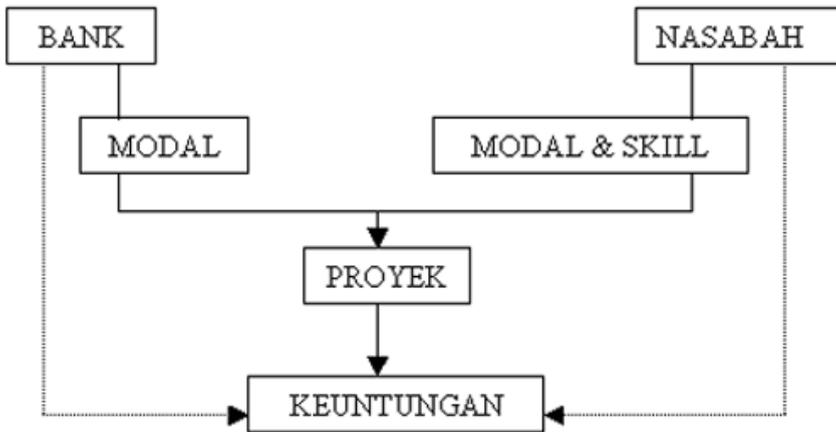
Musyarakah dari kata syirkah disebut juga syarikah yang artinya akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi kontribusi dana atau kesepakatan bersama. Abdullah Saeed mengartikan musyarakah adalah partnership. Musyarakah dapat diartikan penyertaan atau equity participation yang artinya akad kerja sama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha dimana pendapatan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

Kesimpulan dari berbagai pengertian diatas bahwa hal-hal pokok yang terdapat dalam musyarakah adalah: adanya dua sekutu atau lebih, masing-masing memasukkan modal, adanya obyek persekutuan yang diperjanjikan, adanya pembagian resiko dan keuntungan dari hasil persekutuan.

Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip musyarakah diperbolehkan menurut syariah sesuai dengan hadits rasulullah, dari Abu Hurairah Rasulullah bersabda: aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya (HR. Abu Dawud)

Adapun skema pembiayaan musyarakah sebagai berikut:

## Skema Pembiayaan Musyarakah



Bank syariah dengan sistem ini mengadakan hubungan kemitraan dengan nasabah untuk suatu masa terbatas pada suatu proyek. Baik bank maupun nasabah memasukkan modal dalam perbandingan yang berbeda-beda dan menyetujui suatu rasio laba yang ditetapkan sebelumnya. Sistem tersebut juga berdasarkan atas prinsip untuk mengurangi kemungkinan partisipasi yang menuju kepada pemilikan akhir oleh nasabah dengan diberikannya hak oleh bank pada mitra usaha untuk membayar kembali saham bank secara berangsur-angsur dari sebagian pendapatan bersih.

Pembiayaan musyarakah ini terdiri dari berbagai jenis, menurut Saad Abdul Sattar Al-Harran membagi musyarakah menjadi dua bagian yaitu:

- a) Syirkah al-milk (non contractual partnership).
- b) Syirkah al-uqaad (contractual partnership).

Syirkah pemilikan (*non contractual partnership*) terbentuk karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dua orang atau lebih

itu berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkannya. Pengertian Syirkah al-milk di atas dari sudut pandang ekonomi, tetapi dari segi yuridis syirkah pemilikan adalah terbentuk dari perjanjian dan disebut *contractual partnership*. Musyarakah akad (*contractual partnership*) terbentuk dengan cara kesepakatan dimana dua orang atau lebih sepakat bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal musyarakah. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.

Musyarakah akad terbagi menjadi:

- a) Syirkah inan (restricted authority and obligation).  
Yaitu kontrak antara dua orang atau lebih, setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Porsi masing-masing tidak harus sama sesuai dengan kesepakatan mereka. Contohnya Perseoran Terbatas.
- b) Syirkah mufawadhah (full authority and obligation).  
Yaitu kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih setiap pihak memberikan satu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Misalnya koperasi.
- c) Syirkah a' maal (labour, skill and management).  
Yaitu kontrak kerja sama dua orang atau lebih seprofesi untuk menerima bekerja sama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya: arsitek yang sama-sama menggarap proyek.
- d) Syirkah wujuh (Good will, credit worthiness and contracts).  
Yaitu kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki keahlian dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit kemudian menjual barang tersebut secara tunai, selanjutnya

berbagi keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra.

Praktek pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah dalam perbankan syariah diantaranya:

a. Pembiayaan proyek

Al-Musyarakah biasanya diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek itu selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

b. Pembiayaan melalui pembelian saham

Bank diperbolehkan melakukan investasi dalam kepemilikan perusahaan, dimana bank memberikan modal atau membeli saham yang dimiliki oleh sebuah perusahaan. Penanaman modal dilakukan untuk jangka waktu tertentu dan setelah itu bank melakukan divestasi atau menjual saham bagiannya, baik secara singkat maupun bertahap.

Contoh: Badrun seorang pengusaha yang akan melaksanakan suatu proyek usaha tersebut membutuhkan modal sejumlah Rp. 200.000.000,-. Badrun dapat mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah. Ternyata setelah dihitung pak Badrun hanya memiliki Rp. 100.000.000,- atau 50% dari modal yang diperlukan. Hal ini berarti kebutuhan terhadap modal dapat dipenuhi 50% dari nasabah dan 50% dari bank syariah. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati. Seandainya keuntungan dari proyek itu Rp. 50.000.000,- dan nisbah bagi hasil 50%:50% maka pada akhir proyek pak Badrun harus mengembalikan kepada bank dana sebesar Rp. 100.000.000,- di tambah Rp. 25.000.000,- (50% dari keuntungan).

Isi dalam perjanjian ini menghendaki adanya kerjasama antara kedua belah pihak yaitu bank dengan nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang nantinya dibagi kepada para pihak sesuai kesepakatan. Karena yang menjadi pokok perjanjian adalah kerjasama para pihak, maka struktur hukum pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam perjanjian bagi hasil adalah struktur hukum persekutuan atau partnership.

Seiring perkembangannya pembiayaan musyarakah ini, mengalami perkembangan yang cukup signifikan sehingga muncullah pembiayaan musyarakah mutanaqisah (MMQ). Pembiayaan MMQ ini digunakan dalam pembiayaan dengan sistem jual beli sebagaimana yang dijelaskan di bawah ini.

## **2. Pembiayaan dalam Sistem Jual Beli**

### **a. *Murabahah***

Secara etimologi, *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, *murabahah* adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.

Produk *murabahah* ini merupakan produk pembiayaan di mana pihak bank sebagai mediasi antara pihak yang berkepentingan, yaitu nasabah dan developer atau pemasok, maksudnya dalam hal ini adalah apabila nasabah menginginkan memiliki atau membeli sesuatu barang dari developer sementara nasabah belum memiliki dana yang cukup untuk dapat membelinya, maka bank dalam hal ini memberikan bantuan berupa pembiayaan dengan cara membeli barang yang diinginkan oleh nasabah terlebih dahulu dari developer, kemudian pihak bank menjual kembali barang

tersebut kepada nasabah dengan harga sesuai dengan pembelian pihak bank dari pihak developer dengan metode angsuran dan ditambah keuntungan bagi pihak bank yang telah disepakati antara pihak bank dan pihak nasabah sebelum transaksi jual-beli dilakukan.

Keunggulan pembiayaan dari produk *murabahah* adalah bahwa nasabah dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan, dan kemampuan ekonominya, di samping itu pembiayaannya dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak nasabah itu sendiri adapun keunggulan yang lain adalah bahwa dalam produk *murabahah* tidak mengenal riba atau sistem bunga tetapi dalam hal ini adanya keterbukaan antara pihak bank dan nasabah bahwa bank sebelumnya memberikan informasi atas barang yang akan dibeli sesuai dengan keinginan nasabah dan harga yang telah ditentukan oleh developer telah diketahui oleh pihak nasabah, kemudian pihak bank menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan harga pembelian dari pihak developer, dan ditambah keuntungan bagi pihak bank.

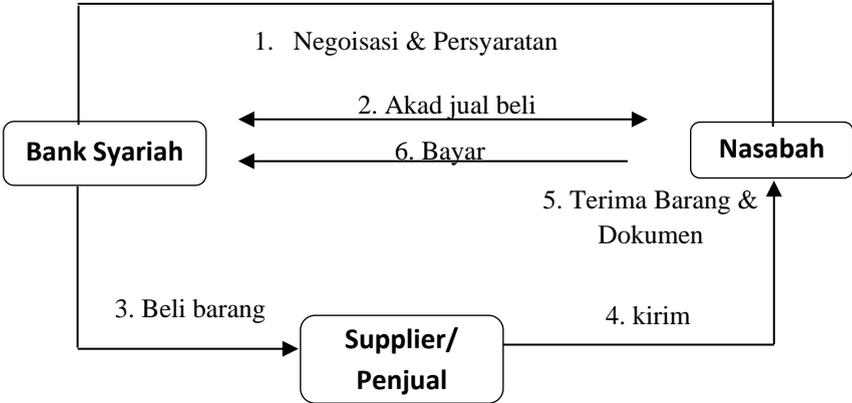
Akad *murabahah* yang diterapkan dalam pembiayaan ini mewajibkan pihak bank syariah memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan.

Contoh pembiayaan dengan akad *murabahah*; misalnya harga rumah Rp 200 juta. Uang muka/DP dari nasabah Rp 40 juta (langsung di bayarkan ke pengembang) Maka harga rumah yang dibiayai oleh Bank Syariah adalah Rp 200 juta - Rp 40 juta = Rp 160 juta. Maka Bank akan membeli rumah tersebut dengan harga Rp 160 juta dan akan menjual kembali ke nasabah setelah ditambah

keuntungan untuk bank. Jika keuntungan yang diinginkan bank 5 %, dan lama waktu *plafond* 15 tahun maka akan didapat = (Harga dibiayai bank x (keuntungan bank x plafond) + Harga dibiayai bank: bulan. = (( 160 juta x ( 5% x 15 )) + 160 juta ): 180 bulan = (120 juta + 160 juta): 180 bulan = (Rp 280 juta): 180 bulan. Angsuran per bulannya = Rp. 1.555.555 Harga Rill Rumah = Rp 320.000.000 Maka besar cicilan perbulannya adalah Rp. 1.555.555 dan akan tetap serta tidak berubah sepanjang jangka waktu pembiayaan.

Agar lebih jelasnya akan digambarkan skema pembiayaan murabahah di bawah ini:

Skema Pembiayaan Murabahah



**b. Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).**

*Musyarakah Mutanaqisah* (*Musyarakah* menurun) adalah *Musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi milik penuh usaha tersebut. Pengertian lain bahwa *Musyarakah mutanaqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan

suatu barang atau asset. Di mana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Berdasarkan pengertian di atas, *Musyarakah Mutanaqisah* dapat disimpulkan menjadi tiga aspek, yaitu:

- 1) *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk turunan dari *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.
- 2) Kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya bertambah.
- 3) Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.

Di dalam *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak yang bekerja sama dan pokok modal, sebagai obyek akad *syirkah*, dan *sigah* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad *syirkah*, maka; [a] masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama, [b] antar pihak harus saling

memberikan rasa percaya dengan yang lain, dan [c] dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sementara berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.

Dalam *syirkah mutanaqisah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah, dan, ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

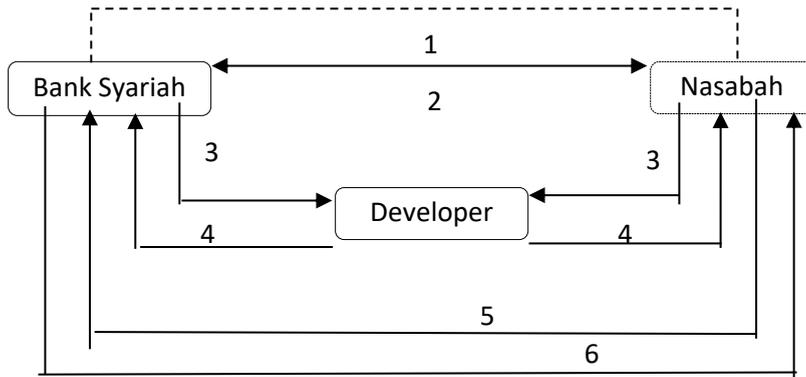
Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara Bank Syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Di mana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/ dana yang dimiliki oleh Bank Syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi Bank Syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan Bank Syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada Bank Syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan Bank Syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan Bank Syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi Bank Syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa Bank Syariah.

Contoh *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dalam pembiayaan PPR yaitu; A (klien) ingin memiliki rumah seharga Rp 100 juta namun tidak memiliki uang cukup. A hanya memiliki uang Rp 20 juta. Kemudian ia mengajukan proposal kepada B (bank) agar dapat memiliki rumah dengan skema *diminishing musyarakah*. Disepakati modal awal sebesar Rp 20 juta dari A dan Rp 80 juta dari B. Proporsi kepemilikan awal adalah 20 % milik A dan 80 % milik B. Kemudian kepemilikan B dibagi menjadi 8 unit yang masing-masing bernilai Rp 10 juta. Harga sewa rumah setiap bulannya adalah Rp 1 juta. Maka setiap bulannya A wajib membayar uang sewa sebesar Rp 800 ribu kepada B sesuai dengan proporsi kepemilikan B. Dalam tempo 3 bulan disepakati bahwa B akan membeli 1 unit kepemilikan A, yaitu B membayar Rp 10 juta/3 bulan. Dengan demikian setelah 3 bulan kepemilikan A menjadi 30 % dan B menjadi 70 %. Uang sewa yang wajib dibayarkan A kepada B mengalami penyesuaian yaitu Rp 700 ribu sesuai proporsi kepemilikan B. Begitu seterusnya sampai akhir tahun kedua di mana A memiliki 100 % kepemilikan rumah.

Agar lebih jelas, mekanisme *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.4 Skema Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)



Keterangan:

1. Negosiasi angsuran dan sewa
2. Akad/kontrak kerjasama
3. Beli barang (bank/nasabah)
4. Mendapat berkas dan dokumen
5. Nasabah membayar angsuran dan sewa
6. Bank Syariah menyerahkan hak kepemilikannya

**c. *Istisna'***

Salah satu akad yang diterapkan dalam pembiayaan bank syariah adalah *istisna'*. Dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa jual beli *istisna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustasni'*) dan penjual (pembuat/*sani'*).

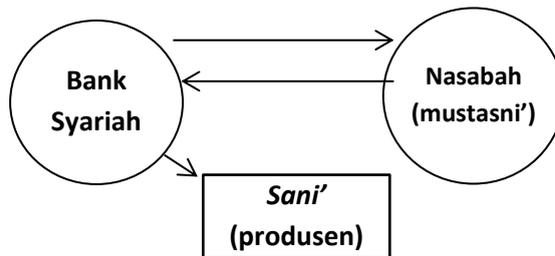
Pada prinsipnya, pembiayaan *istisna'* merupakan transaksi jual beli dengan cara pembayaran mengansur (*installment*) yang hampir sama dengan transaksi *murabahah*. Perbedaannya terletak pada penyerahan barang yang menjadi objek transaksi. Dalam *murabahah*, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam *isthisna'*,

barang diserahkan di belakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi karena biasanya barang belum dibuat atau belum wujud.

Dalam pembiayaan dengan skim ini, bank bertindak sebagai agen pemesan dan penjual. Bank memesan kepada developer, sebuah rumah yang kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah. Rumah yang dimaksudkan ini adalah rumah yang memang belum wujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada waktu akhir periode pembayaran.

Adapun skim pembiayaan *istishna'* digambarkan di bawah ini:

Gambar Skim Pembiayaan *Istishna'*



Keterangan:

- Nasabah memesan barang kepada bank dengan kriteria tertentu yang telah ditentukan.
- Bank membeli barang yang dipesan kepada *sani' (produsen)* sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan oleh nasabah.
- Bank menjual barang kepada nasabah (tetapi penyerahannya pada akhir pembiayaan) dan nasabah membayar dengan cara mengangsur.

Adapun ketentuan umum dalam akad *istishna'* yaitu:

- Spesifikasi barang yang dipesan harus jelas seperti jenisnya kelengkapannya dan aspek lainnya.
- Harga jual yang telah disepakati, dicantumkan dalam akad dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad.

- c) Jika terjadi perubahan kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung oleh nasabah.

**d. Salam**

Salam secara etimologi artinya pendahuluan, dan secara muamalah adalah penjualan suatu barang yang disebutkan sifat-sifatnya sebagai persyaratan jual beli dan barang yang dibeli masih dalam tanggungan penjual, dimana syaratnya ialah mendahulukan pembayaran pada waktu akad. Salam adalah akad jual beli barang pesanan antara penjual dan pembeli dengan pembayaran dilakukan dimuka pada saat akad dan pengiriman barang dilakukan pada saat akhir kontrak. Barang pesanan harus jelas spesifikasinya.

Spesifikasi barang pesanan telah disepakati oleh pembeli dan penjual diawal akad. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati. Jika barang pesanan yang dikirim tidak sesuai dengan spesifikasi dalam akad, maka bank syariah dapat mengembalikannya kepada penjual.

Salam paralel artinya melaksanakan dua transaksi salam yaitu antara pemesanan pembeli dan penjual serta antara penjual dengan pemasok (supplier) atau pihak ketiga lainnya. Hal ini terjadi ketika penjual tidak memiliki barang pesanan dan memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang pesanan tersebut.

*Salam paralel*, implementasinya dalam perbankan dapat diilustrasikan sebagai berikut:

- a) Nasabah memerlukan suatu barang yang harus diproduksi dahulu
- b) Nasabah menghubungi bank
- c) Bank menyanggupi untuk membiayai pemesanan barang tersebut.

- d) Bank memesan barang pada produsen sesuai permintaan nasabah
- e) Harga jual barang disepakati di awal, dan tidak berubah sampai barang selesai dibuat
- f) Jangka waktu pembuatan barang disepakati bersama antara bank, produsen dan nasabah
- g) Nasabah berjanji untuk membeli barang tersebut setelah selesai dibuat
- h) Nasabah dapat membayar sebagian harga jual barang di awal kontrak dan melunasi sisa harga jual sebelum barang diterima
- i) Setelah barang selesai dibuat diserahkan kepada nasabah  
Beberapa landasan syariah tentang salam:
  - a) Al-Qur'an "Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaknya kamu menuliskannya dengan benar...." (Q.S 2:282)  
"Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu....(Q.S 5:1)
  - b) Al-Hadits "Barang siapa melakukan salam, hendaknya ia melakukannya dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas pula, untuk jangka waktu yang diketahui." (HR. Bukhari Muslim).  
Ketentuan tentang pembayaran salam:
    - a) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang atau manfaat.
    - b) Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati.
    - c) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
 Ketentuan barang:

- a) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- b) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c) Penyerahannya dilakukan kemudian.
- d) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e) Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Syarat dan Rukun Salam:

- a) Muslim (pembeli)  
Pembeli, dalam akad salam paralel adalah bank dan pembeli akhir barang (nasabah). bank sebagai pembeli pada saat akad. Kemudian pada saat yang sama bank mencari pembeli yang akan membeli produk itu. Pembeli harus cakap hukum dan tidak ingkar janji atas transaksi yang telah disepakati.
- b) Muslim ilaih (penjual)  
Penjual merupakan pihak yang menyediakan barang. Penjual disyaratkan harus cakap hukum dan tidak boleh ingkar janji.
- c) Hasil produksi atau barang yang diserahkan muslim alaih  
Hasil produksi merupakan objek barang yang akan diserahkan pada saat akhir kontrak oleh penjual sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam akad. Hasil produksi tidak termasuk dalam kategori barang yang dilarang (barang najis, haram, samar/tidak jelas/syubhat) atau barang yang dapat menimbulkan kemudharatan.
- d) Harga

Harga disepakati pada saat awal akad antara penjual dan pembeli, dan pembayarannya dilakukan pada saat awal kontrak. Harga barang harus jelas ditulis dalam kontrak, serta tidak boleh berubah selama masa akad.

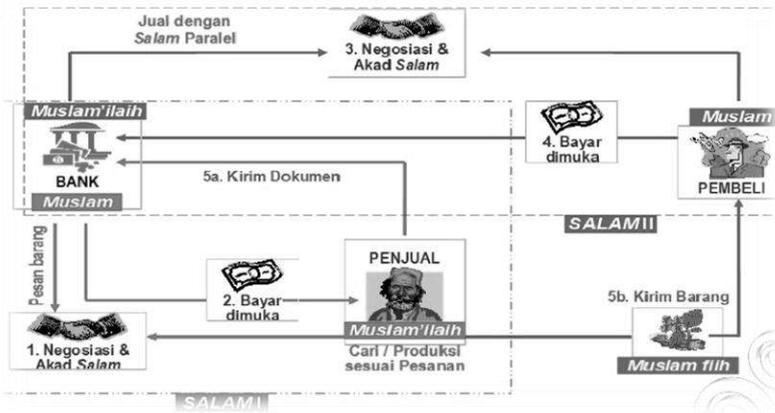
e) Ijab Kabul

Ijab Kabul merupakan serah terima (baik serah terima pembayaran dan barang). Ijab Kabul ditulis dalam formulir, sehingga dapat membacakan atau menandatangani.

### **Aplikasi Prodak salam**

*Bai' as-salam* biasanya dipergunakan pada pembiayaan bagi petani dengan jangka waktu yang relatif pendek, yaitu 2-6 bulan, karena yang dibeli oleh bank adalah barang seperti padi, jagung, dan cabai, dan bank tidak berniat untuk menjadikan barang-barang tersebut sebagai simpanan atau inventory. maka, dilakukan akad *bai'as-salam* kepada pembeli kedua, misalnya kepada bulog, pedagang pasar induk atau grosir. Inilah dalam perbankan dikenal sebagai salam paralel. Dan *bai' salam* juga dapat diaplikasikan pada pembiayaan barang-barang industri. Agar lebih jelasnya dapat dilihat pada dua skema pembiayaan salam pada bank syariah dan penjelasannya di bawah ini:

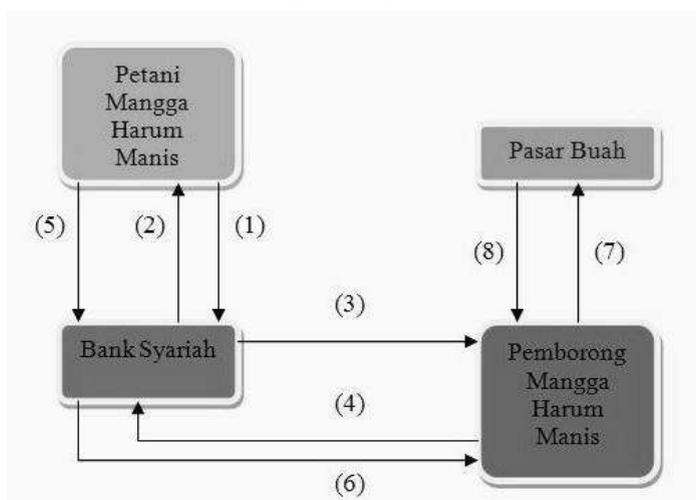
## Skema pembiayaan salam dalam perbankan



### Keterangan:

- Penandatanganan akad antara bank syariah dan pembeli (nasabah 2). Nasabah 2 adalah nasabah yang akan membeli barang pada saat barang telah tersedia.
- Bank membeli barang dari petani (nasabah 1) dengan cara pesanan. Atas pembelian ini, bank membayar pada saat awal akad salam.
- Setelah barang tersedia, nasabah 1 mengirimkan dokumen kepada bank syariah untuk pengambilan barang.
- Nasabah 1 mengirimkan barang kepada nasabah 2 perintah dari bank syariah.
- Nasabah 2 melakukan pembayaran kepada bank syariah setelah barang dikirim oleh nasabah 1. Keuntungan atas transaksi salam berasal dari perbedaan antara harga jual bank syariah kepada nasabah 2 dengan harga beli antara bank dan nasabah 1.

## Ilustrasi pembiayaan salam



### Keterangan:

Koperasi petani mangga harum manis memerlukan bantuan dana untuk mensukseskan panen anggota-anggotanya tahun depan terhitung dari sekarang. Untuk itu, koperasi petani tersebut mendatangi bank syariah dan menawarkan skema jual beli salam agar bank syariah tidak rugi dan petanipun dapat panen dengan baik. Maka prosesnya adalah sebagai berikut:

- (1) Bank syariah membeli 10 ton mangga harum manis dari koperasi petani buah mangga harum manis dengan harga Rp. 50.000,- per kilogram menggunakan akad jual beli salam untuk 1 tahun kedepan.
- (2) Bank syariah membayar tunai kepada koperasi tersebut sebesar:  $\text{Rp.}50.000,- \times 1000 \times 10 = \text{Rp.} 500.000.000,-$ .
- (3) Bank syariah menjual kepada pemborong buah mangga harum manis dengan harga Rp.55.000,- per kilogram menggunakan akad jual beli salam untuk 1 tahun kedepan.
- (4) Pemborong membayar tunai kepada bank syariah sebesar:  $\text{Rp.}55.000,- \times 1000 \times 10 = \text{Rp.}550.000.000,-$ .
- (5) Setelah satu tahun berlalu, koperasi petani mengirimkan mangga harum manis dengan jumlah dan kualitas sesuai pesanan kepada bank syariah.
- (6) Bank syariah kemudian mengirimkan buah-buah tersebut kepada pemborong.
- (7) Pemborong menjual mangga harum manis di pasar buah dengan harga Rp.100.000,- per kilogram.

- (8) Pemborong mendapatkan keuntungan dari penjualan mangga di pasar buah.

Dari penjelasan dalam skema di atas, terlihat bahwa semua yang terlibat dalam jual beli salam mendapatkan keuntungan mereka masing-masing. Para petani mendapatkan keuntungan berupa panen yang baik dengan hasil yang memuaskan disebabkan keperluan-keperluan mereka dalam mengelola perkebunan tersebut dapat terpenuhi dengan uang tunai yang dibayarkan di muka oleh pihak bank syariah. Sedangkan pihak bank syariah mendapatkan keuntungan sebesar lima puluh juta rupiah yang merupakan selisih harga jual kepada pemborong dengan harga beli dari petani mangga. Dan pihak pemborong mendapatkan keuntungan dari selisih harga beli dari bank syariah dengan harga jual di pasar buah.

Memang resiko yang ditanggung oleh pihak bank dan pemborong cukup besar, utamanya ketika prospek harga barang tersebut ke depannya tidak terlalu positif. Oleh karena itu, sikap kehati-hatian bank dalam model jual beli ini sangatlah tinggi, dan skema ini pada akhirnya memang tidak dapat diterapkan untuk semua jenis produk atau hasil pertanian, hanya pada jenis-jenis hasil pertanian yang dapat diramalkan bagus.

### **3. Pembiayaan dalam Sistem Sewa-Menyewa/Sewa-Beli**

#### **a. *Ijarah***

*Al-Ta'jir* menurut bahasa diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun *al-ijarah* adalah nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Untuk lebih jelasnya, di bawah ini akan dikemukakan

beberapa definisi *ijārah* menurut perspektif beberapa ulama fikih, yaitu:

- 1) Ulama Hanafiah  
Artinya akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.
- 2) Ulama Syafi'iyah  
Artinya akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, srta menerima pengganti atau kebolhan dengan pengganti tertentu.
- 3) Ulama Malikiyah dan Hanabilah  
Artinya menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.

Sedangkan *ijārah* menurut jumhur ialah berarti sewa, jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa. Menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dengan demikian pada hakikatnya *ijārah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/biaya sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna/manfaat saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Secara definitif dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. Dalam Hukum Islam ada dua jenis *ijārah*, yaitu:

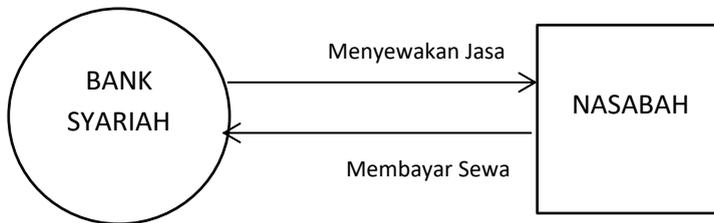
- a) *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*,

pihak pekerja disebut *ājir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.

- b) *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijārah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muājir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

Agar lebih jelasnya dapat dilihat pada skema di bawah ini:

#### Skema Pembiayaan Ijarah



Sebagai contoh dari skema di atas, seorang nasabah yang sedang melakukan proyek pembangunan jalan raya, membutuhkan alat-alat berat sebagai penunjang operasinya, lalu memohon kepada Bank syariah untuk menyewa alat2 berat itu. Maka nasabah akan membayar sewa alat2 berat tersebut kepada Bank syariah.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSNMUI/IV2000 tanggal 13 April 2000 tentang Pembiayaan Ijarah ditetapkan:

- a) Rukun dan Syarat *Ijārah*:
- (1) Pernyataan ijab dan qabul

- (2) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, pemilik aset, Lembaga Keuangan Syariah) dan penyewa (*lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
  - (3) Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
  - (4) Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijārah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.
  - (5) Sighat *ijārah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (lembaga keuangan syariah) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).
- b) Ketentuan Objek *Ijārah*:
- (1) Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.
  - (2) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
  - (3) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
  - (4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
  - (5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahālah* (ketidak tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

- (6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
  - (7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijārah*.
  - (8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
  - (9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
- c) Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijārah*:
- Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi sewa:
    - (1) Menyediakan aset yang disewakan.
    - (2) Menanggung biaya pemeliharaan aset.
    - (3) Penjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
  - Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
    - (1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai dengan kontrak.
    - (2) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan(materil) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dan penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak

penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

**b. *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)***

Istilah *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* tersusun dari dua kata, yaitu;

- *al-Ta“jīr /al-ijārah* (sewa)
- *al-Tamlīk* (kepemilikan)

Kata *al-tamlīk* secara bahasa memiliki arti menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah (terminologi) ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan *al-tamlīk* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Istilah tersebut dapat dibedakan dalam beberapa katagori berikut ini:

- a) Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah jual beli.
- b) Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan.
- c) Jika kepemilikan terhadap sesuatu tanpa adanya ganti maka ini adalah hibah/pemberian.
- d) Adapun jika kepemilikan terhadap suatu manfaat tanpa adanya ganti maka disebut pinjaman.

Dari beberapa paparan definisi di atas, maka dapat diambil definisi inti dari *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* terdiri dari dua kata yaitu kepemilikan suatu manfaat (jasa) berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas, diikuti dengan adanya pemberian kepemilikan suatu barang yang bersifat khusus dengan adanya perpindahan hak, dari hak sewa menjadi hak milik. Hal ini sesuai dengan kaedah fikih: “*mā shahha an yumlika bil al-akhdzi shahha an yumlika bil bay“i*”. Maknanya ialah bahwa apa-apa yang dapat

diambil manfaatnya, maka dapat pula dijual. Dengan pengecualian, selama barang atau jasa tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Adapun berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Adapun menurut Ascarya IMBT adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau mengibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.

IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dengan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT) ini, terjadi pemindahan hak milik barang, dengan dua cara:

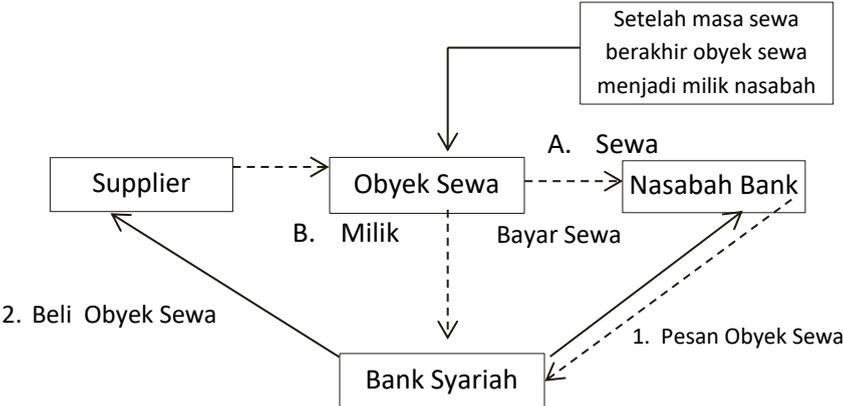
- a) Ijarah dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa.
- b) Ijarah dengan janji akan memberikan hibah pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan *margin* laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu, untuk mengurangi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir periode. Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir periode masa sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa

untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutupi harga barang dan *margin* laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Adapun mekanisme dari akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*, yaitu mula-mula pihak nasabah mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah untuk kebutuhan dalam hal ini rumah, karena bank bukan pihak yang berjualan rumah, sedangkan nasabah membutuhkan rumah, maka bank akan memenuhi kebutuhan nasabah tersebut dengan cara pengadaan (membeli) barang (rumah) kepada pengembang. Setelah itu, rumah tersebut akan disewakan kepada nasabah. Setelah masa sewa berakhir, maka diberikan dua alternatif sebagaimana yang dijelaskan di atas. Agar lebih jelasnya, mekanisme operasional *ijarah muntahiya bittamlik* dapat digambarkan sebagai berikut:

Skema Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)



## ***Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk dan Perkembangannya***

Dalam konteks perbankan syariah masa kini IMBT diadopsi oleh *leasing* sehingga praktiknya di lapangan hampir sama. Sebab *al-bay' wa ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-bay'* dan akad *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*. *Al-bay'* merupakan akad jual beli, sedangkan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* merupakan kombinasi sewa menyewa (*ijārah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Pada dasarnya menurut buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB XI tentang *Ijārah* pasal 324 Ayat 2, akad pemindahan kepemilikan pada *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* hanya dapat dilakukan setelah akad tersebut berakhir. Akan tetapi dalam perkembangan prakteknya pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

- a) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- b) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Adapun bentuk alih kepemilikan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* antara lain:

- a) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa.
- b) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
- c) Harga ekuivalent dalam periode sewa, yaitu ketika membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.

- d) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Akad *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* pertama didapatkan pada tahun 1846 Masehi di Inggris, dan yang memulai bertransaksi dengan akad ini adalah seorang pedagang alat-alat musik di Inggris, dia menyewakan alat musiknya yang diikuti dengan memberikan hak milik barang tersebut, dengan maksud adanya jaminan haknya itu. Setelah itu tersebarlah akad seperti ini dan pindah dari per individu ke pabrik-pabrik, dan yang pertama kali menerapkannya adalah pabrik Sanjar penyedia alat-alat jahit di Inggris. Selanjutnya berkembang, dan tersebar akad ini dengan bentuk khusus di pabrik-pabrik besi yang membeli barang-barang yang sudah jadi, lalu menyewakannya. Kemudian setelah itu tersebar akad semacam ini dan pindah ke negara-negara dunia, hingga ke Amerika Serikat pada tahun 1953 M. Lalu tersebar dan pindah ke negara Perancis pada tahun 1962 M. Terus tersebar dan pindah ke negara-negara Islam dan Arab pada tahun 1397H.

### ***Ijārah dan Leasing***

Menurut Yuliana, perbedaan *ijārah* dan *leasing* secara spesifik dapat diinterpretasikan sebagai berikut: *ijārah* sangat berbeda dengan *leasing*, objek *ijārah* dapat berupa suatu barang (harta fisik yang bergerak maupun tak bergerak dan harta perdagangan), serta objek *ijārah* dapat pula berupa jasa *intangible (amal)* yang diberikan oleh manusia atau binatang. Karena pada dasarnya *ijārah* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, sehingga banyak yang menyamakan *ijārah* dengan *leasing*. Hal ini terjadi karena kedua istilah itu sama-sama mengacu hal ihwal sewa menyewa. Akan tetapi walaupun

ada persamaan antara *ijarah* dengan *leasing*, terdapat beberapa karakteristik yang membedakannya, antara lain:

a) *Objek*

Objek yang disewakan dalam *leasing* hanya berlaku untuk sewa menyewa barang saja, terbatas pada manfaat barang saja, tidak berlaku untuk manfaat tenaga kerja. Sedangkan objek yang disewakan dalam *ijarah* bisa berupa barang dan jasa/tenaga kerja. *Ijarah* bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang disebut sewa menyewa dan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja/jasa disebut upah mengupah. Objek yang disewakan dalam *ijarah* adalah manfaat barang dan manfaat tenaga kerja. Dengan demikian, bila dilihat dari segi objeknya, *ijarah* mempunyai cakupan yang lebih luas daripada *leasing*.

b) *Metode pembayaran*

Dari segi metode pembayaran, *leasing* hanya memiliki satu metode pembayaran yaitu yang bersifat *not contingent to formance* artinya pembayaran tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa. Pembayaran *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa (*contingent to formance*) dan *ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa (*not contingent to formance*). *Ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *ijarah*, gaji, sewa. Sedangkan *ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *ju'ālah* atau *success fee*.

c) *Pemindahan kepemilikan (transfer of title)*

Dari aspek perpindahan kepemilikan dalam *leasing* dikenal dua jenis yaitu *operating lease* dimana tidak terjadi pemindahan kepemilikan baik di awal maupun di akhir periode sewa dan *financial lease*. *Ijārah* sama seperti *operating lease* yakni tidak ada *transfer of title* baik di awal maupun di akhir periode, namun pada akhir sewa dapat dijual barang yang disewakan kepada nasabah yang dalam perbankan syariah dikenal dengan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

#### 4. Pembiayaan dalam Sistem Pinjaman (Qardh)

*Qardh* secara etimologi adalah *al-qath'u* (القطع) yang berarti potongan. Potongan dalam konteks akad *qardh* adalah potongan yang berasal dari harta orang yang memberikan uang. Sedangkan menurut istilah diartikan meminjamkan harta kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan. Secara terminologis arti pinjaman adalah menyerahkan harta kepada orang yang menggunakannya untuk dikembalikan gantinya suatu saat.

Menurut istilah para ahli fikih, *al-qardh* adalah memberikan suatu harta kepada orang lain untuk dikembalikan tanpa ada tambahan. *Al-Qardh* (pinjam meminjam) hukumnya boleh dan dibenarkan secara syariat. Tidak ada perbedaan pendapat di antara para ulama dalam hal ini. Orang yang membutuhkan boleh menyatakan ingin meminjam. Ini bukan sesuatu yang buruk, bahkan orang yang akan dipinjam justru dianjurkan (*mandub*). Dalil mengenai hal ini terdapat dalam Al-Quran: surat Al-Baqarah ayat 245. Hal ini berarti sangat kental akan nuansa prinsip tolong

menolong terhadap sesama manusia yang dianjurkan oleh agama Islam untuk mempunyai jiwa sosial.

Menurut Hukum Syara', para ahli fiqh mendefinisikan *Qardh* sebagai berikut:

- 1) Menurut pengikut Madzhab Hanafi, Ibn Abidin mengatakan bahwa *qardh* adalah suatu pinjaman atas apa yang dimiliki satu orang lalu diberikan kepada yang lain kemudian dikembalikan dalam kepunyaannya dalam baik hati;
- 2) Menurut Madzhab Maliki, *Qardh* adalah Pembayaran dari sesuatu yang berharga untuk pembayaran kembali tidak berbeda atau setimpal;
- 3) Menurut Madzhab Hanbali, *Qardh* adalah pembayaran uang ke seseorang siapa yang akan memperoleh manfaat dengan itu dan kembalian sesuai dengan padanannya;
- 4) Menurut Madzhab Syafii, *Qardh* adalah Memindahkan kepemilikan sesuatu kepada seseorang, disajikan ia perlu membayar kembali kepadanya.

Sebagaimana didalam surat Al Maidah ayat 2 juga menerangkan: " ... *Hendaklah kamu tolong menolong dalam kebaikan dan takwa dan janganlah kamu tolong menolong untuk berbuat dosa dan permusuhan*".

Ayat ini menerangkan bahwa tolong menolong dalam ketaqwaan merupakan salah satu faktor penegak agama karena saling tolong menolong akan menciptakan rasa saling memiliki di antara umat sehingga akan lebih mengikat persaudaraan.

Dilihat dari definisi diatas, maka pinjaman dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu pinjaman seorang hamba untuk Tuhan-Nya dan pinjaman seorang muslim untuk saudaranya. Pinjaman seorang muslim untuk Tuhannya yaitu pinjaman yang diberikan

untuk membantu saudaranya tanpa mengharap kembalinya barang tersebut karena semata-mata untuk mengharapkan balasan di akhirat nanti. Hal ini mencakup infaq untuk berjihad, infaq untuk anak-anak yatim, infaq untuk orang-orang jompo, dan infaq untuk orang-orang miskin. Sedangkan pinjaman seorang muslim untuk saudaranya adalah pinjaman yang sering kita lihat didalam kehidupan bermasyarakat, yang mana seseorang meminjam dari temannya karena didorong oleh adanya suatu kebutuhan dengan ketentuan mengganti/mengembalikan pinjaman tersebut.

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa, *Akad Al-Qardh* adalah Perikatan atau perjanjian antara kedua belah pihak, dimana pihak pertama menyediakan harta atau memberikan harta dalam arti meminjamkan kepada pihak kedua sebagai peminjam uang atau orang yang menerima harta yang dapat ditagih atau diminta kembali harta tersebut, dengan kata lain meminjamkan harta kepada orang lain yang membutuhkan dana cepat tanpa mengharap imbalan.

Sebagai insan yang menjalankan syariat Islam dalam kehidupannya dimana dalam hal suatu harta benda yang dimilikinya itu semata-mata hanya titipan dari Allah dalam mendapatkan ataupun mengelola harta bendanya haruslah dengan baik untuk mencari keberkahan dari Allah. Dimana semua persoalan hidup manusia termasuk melakukan hubungan bisnis sekalipun yang menjadi dasar/prinsip didalam ekonomi syariah yang menitikberatkan persoalan-persoalan yang terjadi kembali lagi kepada Al-qur'an dan Sunnah sebagai pedoman hidup manusia.

Sistem ekonomi Islam juga dalam aktivitasnya sebagai wadah dalam menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana dari

masyarakat tersebut, guna melaksanakan prinsip-prinsip Islam untuk saling membantu dan bekerja sama didalam masyarakat agar dalam mengelola keuangan dapat pula bermanfaat bagi masyarakat lainnya yang membutuhkan. Sehingga rasa tolong-menolong dan saling memiliki dapat tumbuh didalam diri manusia tersebut.

Bank syariah selain untuk mencari keuntungan juga mempunyai misi sosial dalam produk-produknya yang disalurkan kepada masyarakat. Salah satu produk perbankan syariah yang lebih mengarah pada misi sosial ini adalah akad *qardh*, yang dalam fikih klasik dikategorikan dalam akad *taawuniah*, yaitu akad yang berdasarkan prinsip tolong menolong.

Adapun menurut Santoso, karakteristik pembiayaan *Al-qardh* diantaranya adalah antara lain adalah:

- 1) Tidaklah diperkenankan mengambil keuntungan apapun bagi *Muqridh* dalam pembiayaan *Al Qardh*, hal tersebut sama dengan riba;
- 2) Pembiayaan *Al-qardh* menggunakan akad pinjam-meminjam, ketika barang atau uang telah diterima oleh *mustaqridh* maka telah barang atau uang berada dalam tanggung jawabnya dengan kewajiban untuk mengembalikan sama dengan pada saat meminjam;
- 3) *Al-qardh* biasanya dalam batas waktu tertentu, namun jika tempo pembayarannya diberikan maka akan lebih baik, karena lebih memudahkannya lagi;
- 4) Jika dalam bentuk barang asli yang dipinjamkan masih ada seperti semula maka harus dikembalikan dan jika telah berubah maka dikembalikan semisalnya atau sehargaanya;
- 5) Jika dalam bentuk uang maka nominal pengembalian sama dengan nominal pinjaman

Hal tersebut merupakan karakteristik yang mendasar sehingga akad *al-qardh* merupakan akad *tabarru'*, kemudian dipertegas kembali sebagaimana di dalam Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Al-Qardh*. Adapun hal-hal yang diatur sebagai ketentuan dasar akad pembiayaan *al-qardh*. Ketentuan Umum *Al-qardh* dalam bank syariah:

- 1) *Al-qardh* adalah pinjaman yang diberikan kepada nasabah (*muqtaridh*) yang memerlukan;
- 2) Nasabah *al-qardh* wajib mengemalkan jumlah pokok yang diterima pada waktu yang telah disepakati bersama;
- 3) Biaya administrasi dibebankan kepada nasabah;
- 4) LKS dapat meminta jaminan kepada nasabah bilamana dipandang perlu;
- 5) Nasabah *al-qardh* dapat memberikan tambahan (sumbangan) dengan sukarela kepada LKS selama tidak diperjanjikan dalam akad;
- 6) Jika nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada saat yang telah disepakati dan LKS telah memastikan ketidakmampuannya, LKS dapat memperpanjang jangka waktu pengembalian atau menghapus (*write off*) sebagian atau seluruh kewajibannya.

Dari ketentuan-ketentuan yang telah diatur tersebut, jika nasabah dalam hal ini tidak dapat mengembalikan atau terjadinya wanprestasi. LKS dapat memberikan sanksi kepada nasabah jika:

- 1) Ketika nasabah tidak menunjukkan keinginan mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya dan bukan karena ketidakmampuannya, LKS dapat menjatuhkan sanksi kepada nasabah;

2) Sanksi yang dijatuhkan kepada nasabah sebagaimana dimaksud butir 1 dapat berupa dan tidak terbatas pada penjualan barang jaminan. Jika barang jaminan tidak mencukupi, nasabah tetap harus memenuhi kewajibannya secara penuh.

Adapun yang menjadi sumber dana *Al-qardh*, sumber dana yang dapat digunakan oleh bank syariah untuk akad *Al-qardh* dapat bersumber dari:

- 1) Bagian modal LKS;
- 2) Keuntungan LKS yang disisihkan; dan
- 3) Lembaga lain atau individu yang mempercayakan penyaluran *infaq*-nya kepada LKS.

Fasilitas pembiayaan *Al-qardh* bisa diberikan kepada mereka yang memerlukan pinjaman kepada para pengusaha mikro yang kekurangan dana, tetapi memiliki prospek bisnis yang sangat baik, masyarakat miskin yang memerlukan pinjaman lunak guna memperbaiki rumah, biaya sekolah anak, biaya pemasangan listrik, pembangunan sanitasi, pembangunan (*water close*), biaya persalinan, biaya berobat dan sebagainya, oleh karenanya *Al-qardh* sangat cocok apabila digunakan untuk program - program pengentasan kemiskinan dikarenakan pembiayaan *Alqardh* mempunyai fleksibilitas yang baik dalam penggunaannya serta berorientasi sosial.

Dalam praktik perbankan Syariah, rukun dan syarat dalam akad *Al-qardh* selain diatas adalah:

- 1) Bank (pihak yang menyediakan uang atau meminjamkan harta);
- 2) Nasabah (pihak yang meminjam uang);
- 3) Proyeksi usaha (tujuan dalam mengadakan perikatan *al-qardh*).

Karena akad *qardh* adalah betuk dari akad *tabarru'*, sehingga didalam penentuan syarat syarat *qardh* ditentukan adanya kapabilitas dalam pelaksanaannya untuk melakukan akad *qardh*. Hal ini berarti dalam melakukan akad tersebut tidaklah mudah, diperlukan adanya syarat-syarat di dalam menjalankannya. Pemberi maupun penerima pinjaman haruslah berakal sehat, bias berlaku dewasa artinya cukup umur dalam melakukan tindakan hukum, baligh dikenal dalam Islam, dan berkendak tanpa ada paksaan. Syarat tersebut yang menjadi syarat untuk melakukan *tabarru'* (berderma), sehingga akad *qardh* merupakan akad dari akad *tabarru'*.

Terkait daripada syarat *qardh* tersebut, dapat kita simpulkan bahwa ada syarat-syarat subyek hukum didalam pelaksanaannya yakni, akad tersebut tidak boleh atau tidak dapat dilakukan oleh: orang gila, orang bodoh, anak kecil karena belum cukup umur dalam bertindak, orang yang dibatasi tindakannya dalam membelanjakan hartanya, orang yang dipaksa atau dalam keadaan terpaksa. Orang-orang tersebut yang merupakan orang yang tidak termasuk dalam syarat sahnya guna melakukan akad *tabarru'*. Oleh karena itu, syarat tersebut menjadi acuan untuk meminimalisir atau menghindari terjadinya suatu wanprestasi oleh para pihak yang menjalankan suatu perjanjian, agar dapat dipertanggungjawabkan oleh para pihak dalam melakukan prestasi.

Sifat *qardh* ini tidak memberikan keuntungan finansial. Karena itu, pendanaan *qardh* dapat diambil menurut kategori. *Pertama*, akad *Al-qardh* yang diperlukan untuk membantu usaha sangat kecil dan keperluan sosial, dapat bersumber dari dana zakat, infaq, dan sedekah. *Kedua*, akad *Al-qardh* yang diperlukan untuk

membantu keuangan nasabah secara cepat dan berjangka pendek. Talangan dana di atas dapat diambilkan dari modal bank.

Praktik Akad *Al-qardh* dalam Perbankan Syariah sebagai produk penyaluran dana yang bersifat pinjam meminjam ini biasanya diterapkan sebagai berikut:

- 1) Sebagai produk pelengkap kepada nasabah yang telah terbukti loyalitas dan bonafiditasnya, yang membutuhkan dana talang segera untuk masa yang relatif pendek. Nasabah tersebut akan mengembalikannya secepatnya sejumlah uang yang dipinjamnya itu;
- 2) Sebagai fasilitas nasabah yang memerlukan dana cepat, sedangkan ia tidak bisa menarik dananya karena, misalnya, tersimpan dalam bentuk deposito;
- 3) Sebagai produk untuk menyumbangkan usaha yang sangat kecil atau membantu sektor sosial. Guna pemenuhan skema khusus ini telah dikenal suatu produk khusus, yaitu *alqardhal-hasanah*;
- 4) Sebagai dana talang untuk janga waktu singkat, maka nasabah akan mengembalikannya dengan cepat, seperti *compensating balance* dan *factoring* (anjak piutang).

Pinjaman *al-qardh* biasanya diberikan oleh bank kepada nasabahnya sebagai fasilitas pinjaman talangan pada saat nasabah mengalami *overdraft*. Fasilitas ini dapat merupakan bagian dari satu paket pembiayaan lain, untuk memudahkan nasabah bertransaksi. Aplikasi *al-qardh* dalam perbankan ada empat hal: 1) Sebagai pinjaman talangan haji, 2) Sebagai pinjaman tunai dari produk kartu kredit syariah, 3) Sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil, 4) Sebagai pinjaman kepada pengurus bank. Oleh karena itu, karakteristik-karakteristik yang dimiliki dari akad *qardh* tersebut

menjadi ciri atau prinsip dari akad *tabarru'*, sehingga akad *qardh* dikatakan sebagai akad *tabarru'*.

Pembiayaan *Al-qardh* merupakan produk layanan pembiayaan perbankan syariah yang diperbolehkan, dimana sah adanya dan tidak bertentangan dengan syariah. Eksistensi pembiayaan *Al-qardh* tersebut mempunyai landasan syariah yang mengacu pada dalil-dalil dalam hukum Islam yang bersumber pada Al-Quran dan hadits, yaitu: 1) Q.S. Al-Baqarah (2):282, yang menyatakan “Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai sampai pada waktu tertentu, buatlah secara tertulis”; 2) Q.S. Al-Baqarah (2):245 yang menyatakan “Siapakah yang mau member pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan melipatgandakan pembayaran keadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dana Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan”; 3) Q.S. Al-Hadid (57):11 yang menyatakan “Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipatgandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak”; 4) Q.S. Al-Muzzammil (73):20 yang menyatakan “Dirikanlah shalat, tunaikanlah zakat, dan berikanlah pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik (*qardhul hasan*). Dan kebaikan apa saja yang kamu perbuat untuk dirimu niscaya kamu memperoleh (balasan)nya di sisi Allah sebagai balasan yang paling baik dan yang paling besar pahalanya.” serta Hadis Riwayat Muslim dari Abu Hurairah r.a. Bahwa Rasulullah Saw telah bersabda “Orang yang melepaskan seorang Muslim dari kesulitan di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di hari kiamat; dan

Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia (suka) menolong saudaranya.”

Sebagai dasar hukum selanjutnya dari akad *al-qardh* ini, penetapan para ulama juga telah menyepakati bahwa akad *al-qardh* boleh dilakukan. Kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa pertolongan dan bantuan saudaranya. Tidak ada seorangpun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu, pinjam-meminjam sudah menjadi satu bagian dari kehidupan di dunia ini. Islam adalah agama yang sangat memperhatikan segenap kebutuhan umatnya”.

Kemudian para fuqaha mendefinisikan *Ariah* sebagai pembolehan oleh pemilik akan miliknya untuk dimanfaatkan oleh orang lain dengan tanpa ganti kerugian (imbalan). Untuk *Ariah* disyaratkan tiga hal sebagai berikut: 1) Bahwa orang yang meminjamkan adalah pemilik yang berhak untuk menyerahkannya; 2) Bahwa materai yang dipinjamkan dapat dimanfaatkan; 3) Bahwa pemanfaatan itu dibolehkan.

Selain itu juga dalam rangka berperan sebagai lembaga sosial, di samping lembaga komersial, LKS pun dapat melakukan penyaluran dana melalui pinjaman *al-qardh*, Dewan Syariah Nasional telah menetapkan fatwa tentang akad ini sebagai pedoman LKS, termasuk Perbankan Syariah sebagaimana tersebut dalam Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Al-Qardh*.



## BAB IV

---

# AGUNAN DAN JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN SYARIAH

### 1. Agunan

**A**gunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Agunan dimaksud untuk menjaga agar calon pembeli tidak main-main atau serius dalam memesan barang. Jaminan juga sebagai bentuk komitmen atau ikatan antara nasabah atau pembeli dengan Bank Syariah selaku penjual karena pada prakteknya

pengembalian kewajiban pembeli kepada bank syariah secara angsuran memerlukan waktu yang relatif lama.

Agunan juga sebagai sarana perlindungan bagi keamanan lembaga pemberi pembiayaan, yaitu kepastian atas pelunasan hutang nasabah/*user* atau pelaksanaan suatu prestasi oleh nasabah/*user* atau oleh penjamin nasabah/*user*. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil risiko bank dalam menyalurkan pembiayaan, walaupun demikian secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama, bank memprioritaskan dari kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian pembiayaan sesuai dengan jadwal yang disepakati bersama. Selain itu, jaminan juga berfungsi untuk melindungi dana masyarakat yang dikelola bank sekaligus melindungi kelangsungan bisnis perbankan. Sedang, di pihak lain nasabah/*user* dituntut komitmennya untuk bertanggung jawab mengembalikan hutangnya.

Adapun defenisinya, menurut Pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Pengertian agunan berdasarkan ketentuan UU Perbankan Syariah di atas yaitu sebagai jaminan tambahan yang meliputi barang bergerak dan tidak bergerak saja, sehingga bisa ditafsirkan secara *a contrario* bahwa dalam pembiayaan ada jaminan pokok. Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami dengan adanya kata-kata “agunan tambahan” maka agunan pembiayaan dapat dibedakan menjadi dua jenis:

- 1) Agunan pokok, berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan.
- 2) Agunan tambahan, berupa barang lain, surat berharga, atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan.

Dari dua jenis agunan di atas, maka Bank Syariah selaku pihak penjual dapat meminta kepada nasabah atau pembeli suatu jaminan untuk dipegangnya. Yaitu barang yang menjadi fasilitas pembiayaan dan barang yang memiliki nilai lainnya.

Aturan lain tentang agunan, tertera pada UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pasal 1 yaitu “Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun”. Dan pasal 3, “Dalam hal harga pembelian agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.”

Adapun penilaian terhadap agunan, sebagaimana dijelaskan dalam UU Perbankan Syariah bahwa Bank Syariah dan/atau UUS harus:

- 1) Menilai barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan bersangkutan, dan
- 2) Barang lain, surat berharga, atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan,

Dalam penilaian barang agunan tersebut, petugas bank dapat melakukan sendiri penilaian (taksasi) dengan mempertimbangkan harga pasar (*market value*), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan/atau minta bantuan jasa perusahaan penilai (*appraisal company*). Untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), maka pada umumnya bank akan memperhitungkan nilai agunan di bawah nilai pasar, misalnya 75% atau 80% dari nilai pasar. Sedangkan nilai pengikatan agunan lebih tinggi daripada maksimum fasilitas pembiayaan, biasanya sebesar 125% atau 150% dari maksimum pembiayaan,<sup>7</sup> yaitu sebagai antisipasi bila terdapat tunggakan pembayaran kewajiban nasabah kepada bank yang melampaui maksimum fasilitas pembiayaan, baik berupa angsuran pokok, margin keuntungan, denda dan biaya-biaya lain, misalnya premi asuransi barang agunan yang mungkin timbul di kemudian hari apabila pembiayaan tersebut macet.

## 2. Konsep Jaminan dalam Islam

Dalam literatur fikih, jaminan ada dua jenis, yaitu jaminan berupa barang (harta) yaitu *rahn* dan jaminan selain barang (*kafalah*).

### a. *Rahn*

*Rahn*, secara etimologi berarti tetap, lestari, penahanan (*al-hasbu*). Adapun secara terminologi, *rahn* didefinisikan oleh beberapa ulama fikih sebagai berikut;

Menurut ulama-ulama Malikiyah, *rahn* adalah harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.

---

<sup>7</sup> Mengenai besarnya nilai agunan dan nilai pengikat agunan tersebut tergantung pada kebijakan masing-masing Bank Syariah karena belum ada standar bakunya.

Apa saja yang sah dijual, digadaikan, demikian sebaliknya.

Menurut ulama-ulama Hanafiyah, *rahn* adalah menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin sebagai hak piutang itu, baik seluruhnya maupun sebagiannya. Hendaknya barang gadainya berupa harta, dan sesuatu yang dijamin dengan barang gadainya (yakni utang penggadai). Contoh yang bukan harta, seperti bangkai, darah dan sebagainya yang dalam syariat tidak dihitung sebagai harta, semua itu boleh dijadikan barang gadai.

Menurut ulama Shafiyyah dan Hanabilah, *rahn* adalah menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayaran utang apabila orang yang berutang tidak dapat membayar utangnya itu. Selanjutnya menurut ulama Shafiyyah, untuk tetapnya *rahn* disyaratkan barang yang dirahn diterima di tangan dan tidak sah memanfaatkannya. Menurut ulama Hanabilah, untuk tetapnya *rahn* hendaknya barang tersebut di tangan berarti *rahn* itu dinyatakan tetap dan tidak boleh ditarik kembali.

Menurut Syafi'i Antonio, *rahn* adalah menahan salah satu yaitu harta milik nasabah (*rahin*) sebagai barang jaminan (*marhun*) atas utang/pinjaman (*marhun bih*) yang diterimanya. *Marhun* tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan atau penerima gadai (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.

Dasar hukum bolehnya *rahn*, sebagaimana disebutkan dalam al-Qur'an:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ

Terjemahnya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).” (QS. Al-Baqarah (2): 283)

Ayat di atas menjelaskan tentang kebolehan *rahn* secara umum baik dalam perjalanan ataupun dalam keadaan menetap, hal ini sesuai dengan kesepakatan jumhur ulama.

Adapun dalam menetapkan rukun *rahn*, Ulama fiqh berbeda pendapat. Namun bila digabungkan, menurut jumhur ulama, rukun *rahn* ada lima: *Rahin*, *Murtahin*, *Marhun*, *Marhun Bih*, *Sigat*. Adapun syarat *rahn* sesuai dengan rukun *rahn* itu sendiri, yaitu:

- 1) Para pihak dalam akad *rahn* (*rahin* dan *marhun*). Para pihak yang melakukan harus cakap bertindak menurut hukum (*ahliyyah*).
- 2) Adanya kesepakatan (*sigat*) atau ijab Kabul.
- 3) *Marhun bih* (utang). Utang wajib dibayar kembali oleh nasa-bah/*user* (*rahin*) kepada pemberi pembiayaan (*murtahin*). Utang boleh dilunasi dengan agunan dan utang harus jelas serta tertentu (dapat dikualifikasikan atau dihitung jumlahnya).
- 4) *Marhun* (Barang)

Menurut ahli hukum Islam, karakteristik barang jaminan utang adalah:

- 1) Bernilai harta dan dapat diperjual belikan.
- 2) Jelas dan tertentu.
- 3) Milik sah orang yang berutang.
- 4) Tidak terikat dengan hak orang lain.
- 5) Merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran di beberapa tempat.
- 6) Boleh diserahkan baik materi maupun manfaatnya.

Jenis barang yang dapat dijadikan jaminan (*rahn*) adalah barang bergerak dan tidak bergerak. Hal ini berdasarkan praktek yang dilakukan Nabi Muhammad saw. dan para sahabatnya yaitu barang yang dijadikan jaminan (*rahn*) adalah baju besi, hewan ternak dan rumah.

**b. Kafalah**

Secara etimologis, *kafalah* berarti menggabungkan (*al-dammu*), menanggung (*hamalah*), dan menjamin (*za'amah*). Sedangkan secara terminologi, sebagaimana yang dinyatakan para ulama fikih, *kafalah* dapat didefinisikan sebagai berikut:

Menurut mazhab Hanafi, *kafalah* adalah, “menggabungkan dua tanggungan dalam permintaan dan hutang.”

Mazhab Maliki, *kafalah* adalah “Orang yang mempunyai hak mengerjakan tanggungan pemberi beban serta bebannya sendiri yang disatukan, baik menanggung pekerjaan yang sesuai (sama) maupun pekerjaan yang berbeda”.

Mazhab Syafi'i, *kafalah* adalah “akad yang menetapkan *iltizam* hak yang tetap pada tanggungan (beban) yang lain atau menghadirkan zat benda yang dibebankan atau menghadirkan badan oleh orang yang berhak menghadirkannya”.

Mazhab Hambali, *kafalah* adalah “*Iltizam* sesuatu yang diwajibkan kepada orang lain serta kekekalan benda tersebut yang dibebankan atau *iltizam* orang yang mempunyai hak menghadirkan 2 harta (pemiliknnya) kepada orang yang mempunyai hak”.

Definisi lain menurut Syafi'i Antonio *kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*mukful 'anhu asil*)”. Selain itu menurut Wangsawidjaja bahwa *kafalah* juga berarti mempersatukan tanggung jawab dengan tanggung jawab

lainnya dalam hal tuntutan secara mutlak, baik berkaitan dengan jiwa, utang, materi, maupun pekerjaan.

Sedangkan menurut Adiwarmam Karim, *kafalah* adalah padanan dari *damman*, yang berarti penjaminan sebagaimana tersebut di atas. Namun dalam perkembangannya, situasi telah rnengubah pengertian ini. *Kafalah* identik dengan *kafalah al-wajhi* (*personal guarantee*, jaminan diri), sedangkan *damman* identik dengan jaminan yang berbentuk harta secara mutlak.

Dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa *kafalah* adalah jaminan dari penjamin (pihak ketiga), baik berupa jaminan diri maupun harta kepada pihak kedua sehubungan dengan adanya hak dan kewajiban pihak kedua tersebut kepada pihak lain (pihak pertama). Konsep ini agak berbeda dengan konsep *rahn* yang juga bermakna barang jaminan, namun barang jaminannya dari orang yang berhutang.

Jumhur ulama sepakat terkait dengan kebolehan *kafalah* dalam bermuamalah. Adapun dasar hukum *kafalah*, terdapat dalam al-Qur'an dan hadis Nabi saw. sebagaimana firman Allah swt. dalam

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

Terjemahnya: "Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya". (QS. Yusuf (12): 72)

حَدَّثَنَا أَبُو عَاصِمٍ عَنْ يَزِيدَ بْنِ أَبِي عُبَيْدٍ عَنْ سَلْمَةَ بْنِ الْأَكْوَعِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَتَى بِجَنَازَةٍ ، لِيُصَلِّيَ

عَلَيْهَا ، فَقَالَ : هَلْ عَلَيْهِ مِنْ دَيْنٍ . قَالُوا لَا . فَصَلَّى عَلَيْهِ ، ثُمَّ  
 أُتِيَ بِجَنَازَةٍ أُخْرَى ، فَقَالَ : هَلْ عَلَيْهِ مِنْ دَيْنٍ . قَالُوا نَعَمْ .  
 قَالَ : صَلُّوا عَلَيَّ صَاحِبِكُمْ . قَالَ أَبُو قَتَادَةَ عَلَى دِينِهِ يَا رَسُولَ  
 اللَّهِ . فَصَلَّى عَلَيْهِ .

Artinya: «Abu Asim telah menceritakan kepada kami dari Yazid bin 'Ubaid, dari Salamah bin Al-Akwa' r.a : "Sesungguhnya didatangkan kepada Nabi SAW satu jenazah untuk beliau shalat, maka beliau bertanya : 'Apakah dia memiliki utang?' Mereka menjawab: 'Tidak'. Lalu beliau menshalatinya. Kemudian didatangkan satu jenazah yang lain dan beliau bertanya: 'Apakah dia memiliki utang?'. Mereka menjawab, 'Ya'. Beliau bersabda, 'Salatilah sahabat kalian!' Abu Qatadah berkata, 'Utangnya menjadi tanggunganku, wahai Rasulullah !' Maka, beliau menshalatinya." (HR. Bukhari)

Adapun rukun dan syarat *kafalah* sebagaimana yang disepakati para ulama adalah:

- 1) *Damin*, *kafil* atau *za'im*, yaitu orang yang menjamin di mana ia disyaratkan sudah baligh, berakal, tidak dicegah membelanjakan hartanya (*mahjur*) dan dilakukan dengan kehendaknya sendiri.
- 2) *Madmun lahu* atau *makful lahu*, yaitu orang yang berpiutang, syaratnya ialah bahwa yang berpiutang diketahui oleh orang yang menjamin, sebab watak manusia berbeda-beda dalam menghadapi orang yang berhutang, ada yang keras, dan ada yang lunak. Penetapan syarat ini terutama sekali dimaksudkan untuk menghindari kekecewaan dibelakang hari bagi penjamin, bila orang yang dijamin membuat ulah dan salah.
- 3) *Madmun 'anhu* atau *makful 'anhu* yaitu orang yang berhutang. orang yang berhutang, tidak disyaratkan baginya kerelaan-

nya terhadap penjamin karena pada prinsipnya hutang itu harus lunas, baik orang yang berhutang rela atau tidak. Namun lebih baik dia rela.

- 4) *Madmun bih* atau *makful bih* yaitu obyek jaminan hutang, berupa uang, barang, atau orang. Obyek jaminan hutang disyaratkan bahwa keadaannya diketahui dan telah ditetapkan. Oleh sebab itu tidak sah *daman* (jaminan) jika obyek jaminan hutang tidak diketahui dan belum ditetapkan, karena ada kemungkinan hal ini ada *garar* (penipuan).
- 5) *Sigat*, yaitu pernyataan yang diucapkan penjamin. Disyaratkan keadaan *sigat* mengandung makna jaminan, tidak digantungkan pada sesuatu.

Secara garis besar *kafalah* terbagi menjadi dua macam, yaitu *kafalah* dengan jiwa dan *kafalah* dengan harta. Rinciannya sebagai berikut:

- 1) *Kafalah bi al-nafs* (jaminan dengan jiwa). Dikenal pula dengan jaminan muka, yaitu adanya kemestian pada pihak *kafil* untuk menghadirkan orang yang ia tanggung kepada yang ia janjikan tanggungan (*makful lahu*). Dan akad *kafalah* ini sah dengan cara mengucapkan “Aku sebagai *kafil* si Fulan dengan (menghadirkan) badannya atau wajahnya. Atau Aku menjadi penjamin atau Aku menjadi penanggung, dan yang seumpamanya. Hal ini boleh, jika persoalannya adalah menyangkut hak manusia. Orang yang dijamin atau ditanggung harus mengetahui persoalan, karena *kafalah* menyangkut badan, bukan harta.
- 2) *Kafalah bi al-mal* (jaminan dengan harta). Yaitu kewajiban yang mesti ditunaikan oleh *damin* atau *kafil* dengan pembayaran (pemenuhan) berupa harta. Jenis *kafalah* ini ada tiga macam;

*pertama, kafalah bi al-dain*, yaitu kewajiban membayar hutang yang menjadi beban orang lain. Adapun syaratnya yaitu hendaknya nilai barang tersebut tetap pada waktu terjadinya transaksi jaminan dan barang yang dijamin jelas dan diketahui. *Kedua, Kafalah bi al-'ain au bi al-taslim* (jaminan dengan penyerahan barang), yaitu komitmen (jaminan) untuk menyerahkan barang tertentu milik *kafil* (penanggung) sebagai pembayaran utang nasabah/*user*. *Ketiga, Kafalah bi al-darak*, secara bahasa berarti penyusulan, sedangkan secara istilah *al-darak* berarti barang jualan. Jaminan ini diberikan oleh penanggung (*kafil*) atas barang yang dijual bahwa barang tersebut betul-betul milik si penjual. Berarti *al-darak* sebagai jaminan bagi si pembeli dari *kafil* terhadap penjual. Dalam dalam hal ternyata ada orang yang lebih berhak terhadap barang yang dijual, maka *kafil* membayar ganti rugi seharga barang tersebut atau mengganti dengan barang yang sama.



## BAB V

---

# PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

### 1. Konsep Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Utang Piutang) dalam Islam

**P**erkara bermuamalah sejak dahulu kala baik itu pinjam memijam ataupun jual beli secara angsur atau tunai, dan bentuk mamalah lainnya sering terjadi permasalahan termasuk dalam pembiayaan. Permasalahan yang timbul dalam pembiayaan yaitu ketika penerima fasilitas pembiayaan tidak mampu membayar fasilitas pembiayaan yang dia terima, atau dalam istilah ekonomi dikenal pembiayaan macet. Dalam setiap pembiayaan yang macet, maka akan muncul utang piutang antara dua belah pihak atau lebih, dan hal ini dalam konsep ekonomi Islam telah diatur secara terperinci.

Adapun aturan mengenai rukun dan syarat suatu utang piutang yang dimaksudkan dalam surat al-Baqarah tersebut, yaitu:

- 1) Adanya para pihak (penjual dan pembeli)
- 2) Harus tertulis
- 3) Dibacakan oleh yang berutang
- 4) Jika yang berutang tidak cakap (*onbekwaam*) dibacakan oleh wali
- 5) Adanya saksi 2 (dua) orang laki-laki
- 6) Jika tidak ada saksi 2 (dua) orang laki-laki, maka saksi terdiri dari 1 (satu) orang laki-laki dan 2 (dua) perempuan.
- 7) Adanya jumlah utang yang pasti
- 8) Adanya jangka waktu pembayaran utang (jatuh tempo)
- 9) Adanya barang tanggungan/jaminan

Dari sisi akad, akad hutang-piutang ini bisa dikategorikan menjadi tiga macam: *pertama*, hutang-piutang barang dengan harga lebih tinggi dibandingkan harga semula disebabkan karena penundaan waktu; *kedua*, hutang-piutang uang dengan pengambilan lebih dari harga pokok (*ra's al-mal*); *ketiga*, hutang piutang uang dengan standar harga barang. Pertama dan kedua telah dijelaskan secara panjang lebar dalam kitab-kitab fikih. Pada umumnya, para ulama mengkategorikan kedua jenis hutang-piutang ke dalam transaksi yang tidak boleh dilebihkan pengembaliannya dari jumlah pokok pinjaman (*ra's al-mal*) dengan cara perjanjian terlebih dahulu. Jenis yang pertama boleh dilakukan asalkan dilakukan dengan akad jual beli bukan dengan hutang-piutang (*al-qardh*).

Konsep Islam mengenai penyelesaian utang piutang secara terperinci telah dijelaskan dalam al-Qur'an dan Hadis. Penyelesaian utang piutang menurut Al-Qur'an dan Hadis terdiri dari beberapa aspek, yaitu:

- a. Nasabah/*user* Wajib Melunasi Utang  
Seseorang yang beriman diwajibkan oleh Allah swt. untuk memenuhi perjanjian (akad-akad) yang dibuatnya. Hal ini

sesuai dengan tuntunan al-Qur'an, sebagaimana dalam firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemahnya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu." (Q.S Al-Maidah (5): 1)

Berdasarkan ayat di atas, maka para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib untuk memenuhi klausul-klausul yang telah disepakati dalam perjanjian. Karena itu pihak yang berutang (nasabah/user) wajib memenuhi kewajibannya, yaitu membayar lunas utangnya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian utang piutang yang telah dibuatnya. Utang piutang tersebut dapat timbul karena adanya hubungan jual beli/perdagangan tidak secara tunai ataupun utang yang timbul bukan dari jual beli, yaitu pinjaman biasa (*qardh*). Kewajiban pihak yang berutang (nasabah/user) untuk melunasi utang tersebut tetap ada walaupun nasabah/user telah meninggal dunia dan utangnya belum dilunasi.

b. Restrukturisasi Utang dan Hapus Tagih Sisa Utang

Konsep Islam mengenai restrukturisasi dan hapus tagih utang nasabah/user telah diatur dalam al-Qur'an, sebagaimana firman Allah:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahnya: "Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian

*atau semua utang) itu, lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah (2): 280)*

Berdasarkan ayat di atas, maka untuk pelaksanaan atau prosedur penanganan dan penyelesaian piutang atau pembiayaan bermasalah dilakukan mengenai tiga tahap, yaitu;

- 1) Memberi Tangguh Sampai nasabah/*user* Berkelapangan

Hal ini dilakukan agar nasabah/*user* mempunyai kemampuan membayar kembali *ability to pay* kewajibannya sehingga dapat melunasi semua utangnya kepada lembaga pemberi pembiayaan. Kemampuan untuk membayar kembali utang tersebut oleh nasabah/*user* boleh jadi karena usaha dari nasabah/*user* dapat berjalan kembali sebagai *first way out*. Jadi dalam tahap pertama ini lembaga pemberi pembiayaan hanya memberi penangguhan atau memperpanjang jangka waktu pembayaran utang saja sampai nasabah/*user* berkelapangan.

- 2) Menyedekahkan Sebagian Utang Nasabah/*user*

Apabila telah diberikan penangguhan ternyata nasabah/*user* tidak mampu melunasi utangnya, maka lembaga pemberi pembiayaan dapat menyedekahkan piutangnya kepada nasabah/*user*. Bagi seorang muslim menyedekahkan piutang ini lebih baik. Al-Qur'an tidak menjelaskan besarnya jumlah utang piutang yang dapat disedekahkan, karena itu besarnya piutang yang disedekahkan kepada nasabah/*user* tersebut tergantung kerelaan lembaga pemberi pembiayaan, dapat sebagian atau seluruh jumlah *outstanding* utang nasabah/*user*.

Apabila disedekahkan hanya sebagian, maka nasabah/*user* tetap berkewajiban untuk membayar sisa utangnya kepada lembaga pemberi pembiayaan.

- 3) Menyedekahkan Seluruh Sisa Utang Nasabah/*user*  
Apabila telah dilakukan upaya-upaya penanggulangan dan penyedekahan sebagian utang pokok atau kewajiban lain nasabah/*user*, ternyata pembiayaan tersebut tetap bermasalah dan nasabah/*user* tetap tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka terhadap seluruh sisa utang nasabah/*user* dapat disedekahkan.

c. Pengalihan Piutang

Pengalihan piutang (*hawalah*) dapat dilakukan oleh lembaga pemberi pembiayaan terhadap nasabah/*user* yang tidak mampu kepada nasabah/*user* yang mampu. Hal itu merupakan salah satu bentuk penyelesaian utang-piutang dalam Islam yang dapat dilakukan. Sebagaimana disebutkan dalam hadis dari Abu Hurairah ra bahwa Rasulullah saw bersabda:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ

Artinya: Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang yang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang diantara kamu dialihkan hak penagih piutangnya kepada pihak yang mampu, terimalah. (HR. Bukhari)

d. Agunan (jaminan)

Dihubungkan dengan QS. Al-Baqarah ayat 283, maka dalam utang piutang yang timbul dalam perdagangan tidak secara tunai dan terhadap utang tersebut ada agunan. Melakukan eksekusi/pencairan terhadap jaminan utang atau agunan,

merupakan pilihan terakhir oleh lembaga pemberi pembiayaan apabila nasabah/*user* tidak berhasil melunasi utangnya. Karena itu sebelum lembaga pemberi pembiayaan memberikan sedekah terhadap piutang kepada nasabah/*user*, seyogyanya lembaga pemberi pembiayaan melakukan pencairan agunan atau eksekusi terhadap jaminan utang yang diserahkan kepada nasabah/*user* berupa jaminan yang bersifat kebendaan (*rahn*).

e. Penjaminan

Pemberian jaminan (*kafalah*) adalah bentuk-bentuk penguat bagi pembayaran nasabah/*user*. *Kafalah* adalah kesiapan seseorang untuk menghadirkan orang yang menanggung hak harta orang lain (utang) kepada pemiliknya. Apabila penjamin (*kafil*) tidak mampu mendatangkan pengutang (nasabah/*user*) ketika nasabah/*user* masih hidup, maka penjamin wajib melunasi utang nasabah/*user*, karena penjamin telah menyetujui segala kemungkinan ketika terjadi gagal pembiayaan.

f. Pailit (*iflasi*)

Orang yang pailit atau bangkrut (*muflis*) adalah orang yang mempunyai utang yang harus segera dilunasi, namun hartanya tidak mencukupi untuk melunasinya. Karena itu, ia (nasabah/*user*) tidak boleh melakukan sesuatu atas hartanya, agar pemberi utang yaitu lembaga pemberi pembiayaan tidak dirugikan. Hal ini sesuai dengan hadis dari Abu Hurairah ra., Rasulullah saw. bersabda yang artinya: “Barang siapa yang menemukan harta bendanya pada seseorang atau beberapa orang yang jatuh bangkrut, ia lebih berhak atas benda itu dari orang lain”. Berdasarkan ini, maka seorang nasabah/*user*

dapat pula dinyatakan bangkrut/pailit (*muflis*) dan harta pailit dijatahkan untuk pembayaran utang nasabah/*user*.

Penanganan dan penyelesaian utang bagi nasabah/*user* yang dalam kesulitan sebagaimana disebutkan dalam al-Qur'an dan Hadis, dapat disimpulkan bahwa Islam telah meletakkan dasar-dasar penataan kembali (restrukturisasi) bagi penanganan dan penyelesaian piutang bermasalah atau pembiayaan bermasalah. Penataan kembali (restrukturisasi) tersebut dapat dilakukan dengan cara *rescheduling* (penangguhan), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah/*user* dan *reconditioning*, yaitu dengan mengubah sebagian atau seluruh persyaratan utang-piutang dengan cara memberikan kelonggaran, kelapangan, pembebasan utang, atau mengalihkan piutang kepada pihak ketiga, jaminan, penjaminan dan pailit.

## **2. Pembiayaan Bermasalah / Macet pada Bank Syariah**

### **a. Penilaian Pembiayaan Bermasalah**

Penilaian perbankan terhadap kualitas pembiayaan sehingga dapat dikatakan bermasalah dilakukan berdasarkan faktor-faktor berikut:

- 1) Prospek usaha<sup>8</sup>
- 2) Kinerja (*performance*) nasabah, dan
- 3) Kemampuan membayar/kemampuan menyerahkan barang pesanan.

Atas dasar penilaian aspek-aspek tersebut, kualitas Bank Syariah dalam bentuk pembiayaan secara umum digolongkan

---

<sup>8</sup> Prospek usaha meliputi komponen-komponen potensi pertumbuhan usaha, kondisi pasar dan posisi nasabah dalam persaingan, kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja, dukungan dari grup atau afiliasi, serta upaya yang dilakukan nasabah dalam rangka memelihara lingkungan hidup (bagi nasabah berskala besar yang memiliki dampak penting terhadap lingkungan hidup).

menjadi; lancar (golongan I), dalam perhatian khusus (golongan II), kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV), dan macet (golongan V).

Penerapan golongan dalam pembiayaan bermasalah ditetapkan berdasarkan kriteria-kriteria tertentu sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 1 SEBI No. 13/10/DPbs tanggal 13 April 2011, yaitu:

1) *Mudarabah dan Musyarakah*

a) Pembiayaan kurang lancar (golongan III)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 3 (tiga) bulan, namun belum melampaui 4 (empat) bulan atau terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 1 (satu) bulan, namun belum melampaui 2 (dua) bulan setelah jatuh tempo.

b) Pembiayaan diragukan (golongan IV)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 4 (empat) bulan, namun belum melampaui 6 (enam) bulan atau terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 2 (dua) bulan, namun belum melampaui 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo.

c) Pembiayaan macet (golongan V)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 6 (enam) bulan atau terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo.

2) *Murabahah, Istisna', Qardh dan Multijasa*

a) Pembiayaan kurang lancar (golongan III)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 3 (tiga) bulan,

- namun belum melampaui 6 (enam) bulan.
- b) Pembiayaan diragukan (golongan IV)  
Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 6 (enam) bulan, namun belum melampaui 9 (sembilan) bulan.
  - c) Pembiayaan macet (golongan V)  
Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 9 (sembilan) bulan.
- 3) *Ijarah* atau *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik*
- a) Pembiayaan kurang lancar (golongan III)  
Terdapat tunggakan pembayaran sewa telah melampaui 3 (tiga) bulan, namun belum melampaui 6 (enam) bulan.
  - b) Pembiayaan diragukan (golongan IV)  
Terdapat tunggakan pembayaran sewa telah melampaui 6 (enam) bulan, namun belum melampaui 9 (sembilan) bulan.
  - c) Pembiayaan macet (golongan V)  
Terdapat tunggakan pembayaran sewa telah melampaui 9 (sembilan) bulan.
- 4) *Salam*
- Penggolongan kualitas pembiayaan bermasalahan untuk pembiayaan *salam* antara lain dapat dinilai dari kemampuan menyerahkan barang pesanan sebagai berikut:
- a) Pembiayaan kurang lancar (golongan III). Piutang *salam* telah jatuh tempo sampai dengan 2 (dua) bulan.
  - b) Pembiayaan diragukan (golongan IV). Piutang *salam* telah jatuh tempo sampai dengan 3 (tiga) bulan.

- c) Pembiayaan macet (golongan V). Piutang *salam* telah jatuh tempo lebih dari 3 (tiga) bulan.

### 3. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan) adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan di kalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam mengatasi pembiayaan bermasalah.

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui 3 (tiga) langkah, yaitu:

#### a. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan kembali yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan *mudarabah* atau *musyarakah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

Sebagai contoh dalam piutang *murabahah* dan *istisna'*, *rescheduling* dilakukan kembali dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank Syariah. Restrukturisasi tersebut mengakibatkan jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang daripada angsuran semula.

#### b. Persyaratan Kembali (*reconditioning*)

Persyaratan kembali, yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban

nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi:

- 1) Perubahan jadwal pembayaran
- 2) Perubahan jumlah angsuran
- 3) Perubahan jangka waktu
- 4) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudarabah* atau *musyarakah*.
- 5) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudarabah* atau *musyarakah*
- 6) Pemberian potongan

Dalam piutang *murabahah* dan *istisna'*, *reconditioning* dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank Syariah.

**c. Penataan Kembali (*restructuring*)**

Penataan kembali, yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

- a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS
- b) Konversi akad pembiayaan
- c) Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah
- d) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

Penerapan *restructuring* dalam piutang *mudarabah* dan *istisna'* yaitu dengan melakukan konversi piutang *mudarabah* dan *istisna'* sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi *ijarah muntahiyah bittamlik* atau *mudarabah* atau *musyarakah*.

#### 4. Penyelesaian Pembiayaan Macet

Penyelesaian pembiayaan macet (golongan V) adalah upaya dan tindakan untuk menarik kembali pembiayaan debitur/*user* dengan kategori macet, terutama yang sudah jatuh tempo atau sudah memenuhi syarat pelunasan.

Pembiayaan macet merupakan salah satu pembiayaan bermasalah yang perlu diadakan penyelesaian apabila upaya restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau restrukturisasi tidak berhasil dan pembiayaan bermasalah menjadi atau tetap berada dalam golongan macet. Dalam rangka penyelesaian pembiayaan macet tersebut, bank melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat represif/kuratif.

Pembiayaan macet juga dapat menimbulkan sengketa antara bank dan nasabah. Berdasarkan ketentuan pasal 55 UU Perbankan Syariah dan penjelasan pasal tersebut, penyelesaian sengketa perbankan dan nasabah dapat dilakukan oleh Peradilan Agama. Namun, bank dan nasabah dapat memperjanjikan penyelesaian sengketa sesuai dengan isi akad dan tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah. Penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad adalah upaya berupa:

- 1) Musyawarah
- 2) Mediasi perbankan
- 3) Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau lembaga arbitrase lain.
- 4) Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.

Adapun penyelesaian pembiayaan macet (golongan V) oleh Bank Syariah melalui 3 (tiga) tahap:

*Tahap Pertama*, pada tahap pertama biasanya penagihan pengembalian pembiayaan macet dilakukan oleh Bank Syariah

sendiri secara persuasif, musyawarah, dan/atau mediasi melalui pihak ketiga dengan kemungkinan:

- 1) Nasabah melunasi/mengangsur kewajiban pembiayaan/pinjamannya.
- 2) Nasabah/pihak ketiga pemilik agunan menjual sendiri agunan secara sukarela.<sup>9</sup>
- 3) Dilaksanakan perjumpaan utang (kompensasi)
- 4) Dilaksanakan pengalihan utang (pembaharuan utang/novasi subjektif)
- 5) Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Jaminan Fidusia Atau Hak Tanggungan, jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

*Tahap Kedua*, apabila tahap pertama tidak berhasil, bank melakukan upaya-upaya tahap kedua (*secondary enforcement system*) dengan melakukan tekanan psikologis kepada debitur/*user* berupa surat peringatan tertulis (somasi) bahwa penyelesaian pembiayaan macet tersebut akan diselesaikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pada praktiknya, somasi tersebut dilakukan oleh bank dengan berpedoman kepada ketentuan KUHPdt (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menegaskan bahwa debitur/*user* lalai apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau debitur/*user* dianggap lalai dengan

---

<sup>9</sup> Jika nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, maka Bank Syariah dan/atau UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

lewatnya waktu (jatuh tempo) yang ditentukan dalam perjanjian-nya sendiri. Atas dasar ketentuan tersebut, maka somasi dapat dilakukan oleh bank sendiri atau meminta bantuan panitera pengadilan setempat.

*Tahap Ketiga*, apabila upaya pada tahap kedua belum berhasil, maka bank menempuh upaya ketiga, yaitu penjualan barang jaminan di bawah tangan atas dasar kuasa dari debitur/*user*/pemilik agunan. Akan tetapi dalam praktiknya, walaupun telah ada surat kuasa notarial dari debitur/*user*, namun tidak semua bank berani untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas agunan tersebut.

# DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Thamrin. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: Rajawali Press, 2012.
- Adnans, Ridha Kurniawan. *Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah pada Bank Syariah: Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Properti pada BNI Syariah Cabang Medan*. Tesis pada Studi Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2007.
- Afzalurrahman. *Muhammad Sebagai Seorang Pedagang*. Alih bahasa Dewi Nurjuliati, dkk. Cet. I: Jakarta: Yayasan Swarna Bhumi, 1995.
- Ahmad bin Hambal. *Musnad Ahmad Bin Hambal*, "Bab Musnad Abdilllah bin Mas'ud Radiallahu ta'ala 'anhu", 8:3595, h. 130 (CD ROM Maktabah Syamilah ver. 2.09).
- Akhmadi, Slamet. "Evaluasi Kredit Kepemilikan Rumah dalam Bank Syariah." *Jurnal PPBEI* pada Simposium Sistem Ekonomi Islam II (2004): h. 275.
- al-Baihaqi, Imam. *Sunan al-Kubra al-Baihaqi*, "Bab Ma Jaa Fi Ziyadah al-Rahn", 5, h. 1115 (CD ROM Maktabah Syamilah ver. 2.09).

- Al-Jaziri, Syekh Abdurrahman. *Al-Fiqh 'Ala al-Mazhab al-Arba'ah*, alih bahasa oleh Chatibul Umam & Abu Hurairah. Jakarta: Darul Ulum Press, 2001.
- al-Marudi, Muhammad bin Hasan. *Al-Hawi al-Kabir fi al-Fiqh as-Syafi'i*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, t.t.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*. Jakarta: Bank Indonesia, 1999.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007.
- Anwar, Syamsul. *Studi Hukum Islam Kontemporer*. Cet. I. Jakarta: RM Books, 2007.
- Argiris. Dikutip dalam Hessel Hogi S. Tangkilisan, *Manajemen Publik*. Cet. II; Jakarta: PT Grasindo, 2007.
- Arifin, Imamul. *Membuka Cakrawala Ekonomi*. Bandung: PT. Setia Purna Inves, 2007.
- Arifin, Zainul. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Al Vabeth, 2002.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008.
- As-Sabuni, M. 'Ali. *Rawa'i al-Bayan fi Tafsir Ayat al-Ahkam*. Beirut: Dâr al-Qur'an, 1972.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Mu'amalat*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- BPRS PNM Al-Ma'some. *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Bandung: BPRS PNM Al-Ma'some Press, 2004.
- Bukhari. *Sahih al-Bukhari*, "Bab al-Hawalah", 8: 2125, h. 66 (CD ROM Maktabah Syamilah ver. 2.09).

- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: PT. Syamil Cipta Media, 2004.
- Destri Budi Nugrahuni, *Penerapan Perlindungan Nasabah Produk Pembiayaan PPR BTN Syariah Cabang Yogyakarta*. Tesis Pada Konsenterasi Keuangan Perbankan Syariah Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007.
- Dewi, Gemala et al., *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2007
- Fuady, Munir. *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang No. 10 Tahun 1998*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Gibson. Dikutip dalam Hessel Hogi S. Tangkilisan. *Manajemen Publik*. Cet.II; Jakarta: PT Grasindo, 2007.
- Giffin, Ricky W. *Manajemen*. Diterjemahkan Gina Gania. *Manajemen*. Jakarta: Erlangga, 2004.
- Hakiem, Hilman. *Musyarakah, Mudarabah dan Pertumbuhan Sektor Riil*, Makalah yang disajikan pada Kajian Rutin Ekonomi Syariah oleh Committee of Discussion of Islamic Economics (CDIE) UIKA, Bogor, 24 Mei 2007, <http://fai.uika-bogor.ac.id/download.php?file=MUSYARAKAH,%20MUDARABAH%20DAN%20PERTUMBUHAN.pdf> (04-03-2014).
- Hammad, Nazih. *Al-'uqud al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Islamy*. Cet.I; Damaskus: Dâr al-Qalam, 2005.
- Haris, Helmi. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah. *Jurnal La\_Riba* Vol. I, No. 1 (2007): h. 113-125 (123).
- Hidayatullah, Syarif. *Qawa'id Fiqiyyah dan Penerapannya Dalam Transaksi Keuangan Syariah Kontemporer*. Jakarta: Gramata Publishing, 2012.

- Hosen, Nadrattuzaman. *Musyarakah Mutanaqishah*, [http://www.ekonomisyariah.org/MusyarakahMutanaqishah\\_Nadrattuzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/MusyarakahMutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf) (04-03-2014).
- Ibrahim, Johannes. *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung:Refika Aditama, 2004.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, download di <http://kbbi.web.id/biaya> (25-05-2014).
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: IIIT Indonesia, 2004.
- Kasmir. *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Kristiyanto, Rahadi. *Konsep Pembiayaan dengan Prinsip Syariah dan Aspek Hukum dalam Pemberian Pembiayaan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (persero)tbk. Kantor Cabang Syariah Semarang*. Tesis pada Studi Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008.
- Majah, Ibnu. *Sunan Ibnu Majah. "Bab al-Samahah fi al-Ba'i" 6:2194, h. 447 (CD ROM Maktabah Syamilah ver. 2.09)*.
- Majelis Ulama' Indonesia. *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*. Jakarta: DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, 2003.
- Miller. Dikutip dalam Hessel Hogi S. Tangkilisan. *Manajemen Publik*. Cet.II; Jakarta: PT Grasindo, 2007.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005.
- Muawiyah, Abu. *Haramnya Riba dalam Muamalat*, tgl 5-11-2008 download <http://al-atsariyyah.com/haramnya-riba-dalam-muamalat-selesai.html> (10-02-2014)

- Muhammad Shabir. Direktur Griya Ar-Roya. *Wawancara*. Tanggal 17 Maret 2014. Di kantor Griya Ar-Roya, Ruko Marina JL. Baruga no 29 makassar.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UPP AMPYKPN, 2005.
- MUI. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Jual Beli Istishna.
- Muslihun. *Harga Barang sebagai Standar Pengembalian Hutang Piutang Uang di Lombok: Tela'ah Aspek al-'Adalah dalam Ekonomi Islam*. Download di [idb3.wikispaces.com/file/view/rk3003.pdf](http://idb3.wikispaces.com/file/view/rk3003.pdf), h. 2. (10-02-2014).
- Muslim. *Sahih al-Muslim*, "Bab Man Istaflaf Syaian Faqada Khairan Minhu wa Khairukum Ahsanukum Qada", 8: 3002, h. 298 (CD ROM Maktabah Syamilah ver. 2.09).
- Narbuko, Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2003.
- Nasution Harun, Islam Ditinjau dari Berbagai Aspeknya, Jilid II Jakarta: UI Press, 1984.
- Nasution, Khoiruddin. *Riba dan Poligami, Sebuah Studi atas Pemikiran Muhammad Abduh*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar bekerjasama dengan ACADEMIA, 1996.
- Nawawi, Hadari. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Cet. VIII; Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1998.
- Nurhayati, Sri, dan Wasilah. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. 2011.
- P3EI UII Yogyakarta. *Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Pernyataan Standar Akutansi Keuangan No. 104 tentang akad *istishna'* poin 12.

- Prabowo, Bagya Agung. "Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah: Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia dan Malaysia," *Jurnal Hukum UII NO. 1 VOL. 16 JANUARI* (2009) 106 – 126 (108)
- Rahmawaty, Anita. *Riba dalam Prespektif Keuangan Islam*, p3m.stainkudus.ac.id/files/Anita.pdf (10-2-2014).
- Ridha. *Al-Manar*. Mesir: Mathba'ah M. Ali Shihab wa Abduh, 1374 H.
- Rivai Veithzal, & Antoni, *Islamic Economic & Finance*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Robbins, Stephen. *Perilaku Organisasi*. Jakarta: PT. Prenhallindo, 2001.
- Rusyd, Ibn.. *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtasid*. Beirut: Dar al-Ma'rifah. 1981
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh al-Sunnah*. Terj. Nor Hasanuddin, *Fikih Sunnah*, jilid 4. Jakarta: PT Pena Pundi Aksara, 2006.
- Saleh, Marhamah. "Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga." *Jurnal Media Syariah*, Vol. XIII No. 1(2011), h. 21-35 (22).
- Santoso, Rudi Tri. *Kedit Usaha Perbankan*. Yogyakarta: Andi Press, 1996.
- SE BI No.14/33.DPbS atau lihat <http://www.ojk.go.id/surat-edaran-bank-indonesia-nomor-14-33-dpbs> (27-03-2014)
- Seed, Abdullah. *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Steers. Dikutip dalam Hessel Hogi S. Tangkilisan, *Manajemen Publik*. Cet.II; Jakarta: PT Grasindo, 2007.
- Subekti R. dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 1987.

- Sugiyono. *Metode Penelitian: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Cet. VI; Bandung: CV. Alfabeta, 2008.
- Surahmad, Winarto. *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsito, 1989.
- Suryabrata, Sumardi. *Metodologi Penelitian*. Cet. I; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Syamhudi, Kholid. *Dua Akad dalam Satu Transaksi*, sebuah artikel download dari [www.ekonomisyariat.com](http://www.ekonomisyariat.com) atau <http://syariahbanget.blogspot.com/> (18-03-2014).
- Tirmidzi, Imam. *Sunan Tirmidzi*, "Bab Ma Jaa fi al-Nahyi an Bai'atani fi al-Bai'ah", 5: 1152, h. 7 (CD ROM Maktabah Syamilah ver. 2.09).
- Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang no. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Wijayanti Anita, dan Hendrik. "Sistem Penjualan Kredit dengan Dua Harga dalam Tinjauan Syariah." *Jurnal Manajemen Bisnis Syariah* Vol. VI, No. 1 (2012): h. 1019-1030 (1019).
- Zahrah, Muhammad Abū. *Buhūsu fi al-Ribā*. Bairut: Dār al-Buhus al-Ilmiyah, 1399 H/ 1980 M.



## BIODATA PENULIS



**Dr. Munadi Idris, S.H.I., M.E**, Lulus S1 pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta pada Program Studi Hukum Islam Tahun 2011, Lulus S2 pada Program Magister pascasarjana UIN Alauddin Makassar, konsentrasi Ekonomi Islam Tahun 2014, Lulus S3 pada Program Doktoral di Universitas Hasanuddin Fakultas Ekonomi dan Bisnis Konsentrasi Ilmu Ekonomi tahun 2020. Saat ini adalah Dosen tetap pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari pada program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI). Mengampu mata kuliah Bank Lembaga Keuangan Syariah, Sistem Operasional Bank Syariah, dan Manajemen Bank Syariah. Buku ini adalah buku ketiga penulis, selain menulis buku penulis juga aktif menulis karya ilmiah (jurnal) baik skala lokal, nasional, dan International, juga pernah sebagai pembicara pada seminar international (*Proceeding*) pada *International Conference on Accounting, Management and Economics* (ICAME) Tahun 2018.