

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kata “bank” berasal dari istilah Italia “banca”, yang berarti ‘bangku’ atau “kursi”. Nama tersebut berasal dari fakta bahwa, pada Abad pertengahan, para pemberi pinjaman menjalankan bisnis mereka sambil duduk di atas bangku-bangku semacam itu.¹ UU No. 10 Tahun 1998 mendefinisikan bank sebagai sebuah instansi pengumpulan dana dari penduduk dalam bentuk tabungan, kemudian menyalurkannya pada rakyat dalam bentuk pinjaman ataupun cara lain guna memajukan kesejahteraan khalayak umum.²

Sistem perbankan di Indonesia terdiri daripada dua kategori utama: bank konvensional dan bank berlandaskan syariah. Bank konvensional merujuk pada lembaga keuangan yang menjalankan operasinya berdasarkan prinsip-prinsip konvensional.³ Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah:

“Bank Konvensional adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Pengkreditan rakyat.”⁴

Sementara itu, Bank Syariah ialah lembaga yang dalam praktik operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga, melainkan mengikuti kaidah-kaidah yang sesuai dengan syariah Islam.⁵ Berdasarkan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah secara khusus didefinisikan sebagai berikut:

¹ Marsya Surinabila et al., “Pengambilan Keputusan Nasabah dalam Membuka Rekening Bank BSI di Lingkup Mahasiswa UHAMKA,” *Jurnal Cakrawala Ilmiah* 2, no. 6 (January 28, 2023): 2427–40, <https://doi.org/10.53625/jcijurnalcakrawalailmiah.v2i6.4913>.

² “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,” *Lembaran Negara Republik Indonesia*, 1998, pasal 1 ayat 2, <http://www.bphn.go.id/data/documents/98uu010.pdf>.

³ Intan Pramudita Trisela and Ulfi Pristiana, “Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Syariah dengan Bank Konvensional yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018,” *Jurnal Ekonomi Manajemen (JEM17)* 5, no. 2 (2020): 83–106, <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jem17.v5i2.4610>.

⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

⁵ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2017), hlm 23.

“Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.”⁶

Bank syariah selalu mengikuti kaidah-kaidah syariah dalam operasionalnya dengan menghindari elemen-elemen seperti perjudian, ketidakpastian, haram, bunga, dan transaksi yang tidak sah. Dalam pelaksanaan operasionalnya, bank syariah terbagi menjadi tiga kelompok: pengumpulan dana, penyaluran dana dan produk layanan.

Pengumpulan dana adalah aspek kunci di lembaga keuangan syariah yang menerapkan berbagai jenis akad.⁷ Secara umum, produk pengumpulan dana di bank syariah terbagi menjadi tiga bagian, yakni: tabungan dalam bentuk penyimpanan yang berlandaskan pada perjanjian *wadī‘ah* atau penanaman modal melalui perjanjian *muḍārabah*, giro merupakan simpanan yang didasari pada akad *wadī‘ah*, dan deposito yang merupakan investasi uang yang dibangun menggunakan akad *muḍārabah* atau akad yang mengacu pada unsur syariah.⁸

Pembiayaan merujuk pada proses mendistribusikan uang yang dikumpulkan dari masyarakat melalui beragam produk pembiayaan yang mengikuti nilai-nilai syariah.⁹ Secara umum, penyaluran dana terbagi menjadi tiga kategori. Pertama, produk pembiayaan yang mengikuti prinsip jual beli, yang meliputi perpindahan kepemilikan barang atau benda dengan menggunakan akad *bai*, akad *murābahah*, dan akad *istiṣnā*. Kedua, produk pembiayaan dengan prinsip sewa, yang berfokus pada pemindahan manfaat melalui akad *ijārah*. Ketiga, produk pembiayaan yang mengikuti prinsip pembagian hasil dengan melibatkan kolaborasi dua atau beberapa pihak melalui akad *musyārahah* dan akad *muḍārabah*.¹⁰

⁶ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.”

⁷ Meri Kartika and Rozi Andriani, “Kegiatan Usaha Bank Syariah dan Perbedaannya dengan Konvensional,” *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 5 (2024): 110–15.

⁸ Nur Kholidah, *Buku Ajar Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Lainnya (Jilid 1)* (Pekalongan: PT Nasya Expanding Management, 2024), hlm. 50.

⁹ Eva Amelia and Kartika Marella Vanni, “Penghimpunan dan Penyaluran Dana Perbankan Syariah : Peluang dan Tantangan,” *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akutansi (JEBMAK)* 4, no. 1 (2025): 183–200, <http://ejournal.lapad.id/index.php/jebmak/issue/view/1082>.

¹⁰ Ade Gunawan, *Monograf Pengukuran Literasi Keuangan Syariah dan Literasi Keuangan* (Medan: Umsu Press, 2022), hlm. 107-110.

Layanan perbankan lainnya mencakup layanan perbankan yang menghasilkan pendapatan dari penyediaan layanan tersebut, di luar fungsi utama lembaga tersebut sebagai lembaga keuangan yang menjembatani orang-orang punya banyak uang bertemu dengan orang-orang yang butuh uang. Di bawah ini merupakan beberapa jasa produk yang biasanya ditawarkan dalam perbankan syariah, seperti akad *wakālah* (perwakilan), akad *kafālah* (jaminan), akad *ṣarf* (transaksi mata uang asing), akad *qard* (pinjaman), akad *rahn* (gadai), dan akad *hiwālah* (pengalihan utang piutang).¹¹

Kehadiran bank syariah di Indonesia memberikan pilihan kepada masyarakat muslim untuk menyimpan dan menginvestasikan dananya dengan menggunakan prinsip syariah. Sehingga banyak produk perbankan syariah yang diciptakan untuk memajukan ekonomi Islam seperti yang disebutkan sebelumnya, dan saat ini produk perbankan yang paling terkenal serta menjadi favorit banyak orang adalah produk penyediaan dana atau pembiayaan.

Pembiayaan dapat dipahami sebagai proses di mana bank syariah meneruskan dananya kepada individu di luar bank, dengan mengikuti prinsip syariah. Pembiayaan ini dilakukan berdasarkan keyakinan dari pemilik dana kepada pihak yang memanfaatkan dana tersebut. Penyandang dana yakin bahwa penerima akan melunasi seluruh jumlah dana yang telah dicairkan melalui skema pembiayaan tersebut. Penerima pembiayaan menerima kepercayaan dari pihak yang memberikan, sehingga ia memiliki tanggung jawab untuk mengirim kembali uang tersebut sesuai dengan waktu yang sudah disetujui pada akad pembiayaan.¹²

Bank Muamalat Indonesia (BMI) adalah lembaga keuangan pertama yang menjalankan operasionalnya dengan mengikuti aturan syariah. Karena itu, analisis tentang potensi usaha dan metode pelaksanaannya harus dipertimbangkan dengan baik, tidak sekedar kesempatan-kesempatan yang ada

¹¹ Gunawan, *Monograf pengukuran Literasi...*, hlm. 111-113.

¹² Ismail, *Perbankan Syariah*, hlm. 105.

di bank konvensional, tapi juga perlu dialokasikan untuk masalah-masalah khusus yang relevan dengan bank Islam.¹³

Bank tersebut telah merancang program *CSR/Corporate Social Responsibility* (Tanggung Jawab Sosial Perusahaan) untuk tahun 2024, yang dilaksanakan lewat berbagai inisiatif yang ingin memberikan efek baik dan jangka panjang untuk masyarakat. Aktivitas CSR ini dikelompokkan menjadi enam fokus utama: pendidikan, kesehatan, bantuan darurat, keterlibatan sosial, pembangunan dan perbaikan infrastruktur, serta meningkatkan ekonomi setempat. Jumlah total penerima manfaat dan kegiatan sosial dari Bank Muamalat mencapai 23.620 orang dan 75 organisasi.¹⁴

Bank Muamalat Indonesia mengelompokkan produk perbankan syariahnya menjadi dua kelompok utama: produk penampungan uang dan produk pinjaman/pembiayaan. Produk penampungan uang mencakup berbagai penawaran yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan nasabah. Di sisi lain, produk pinjaman bertujuan untuk sebagai menyalurkan uang yang dikumpulkan oleh bank, baik untuk mendukung kegiatan usaha yang menghasilkan maupun untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.¹⁵

Produk pembiayaan KPR iB Hijrah adalah layanan yang disediakan oleh Bank Muamalat Indonesia. KPR iB Hijrah yakni jenis pinjaman yang diserahkan kepada individu untuk membeli hunian tempat tinggal yang sudah siap, baik dari pasar pertama maupun pasar sekunder. Pembiayaan tersebut juga bisa digunakan untuk memindahkan KPR dari bank yang berbasis syariah atau bank konvensional, merenovasi rumah, serta keperluan konsumsi yang dijamin oleh barang. Nasabah yang sudah memiliki KPR di Bank Muamalat juga bisa mengajukan pembiayaan tambahan guna memenuhi kebutuhan konsumsi mereka.¹⁶

¹³ Achmad Ramzy Tadjoeidin, Ahmad Azhar Basyir, and Nik Mustapha, "*Berbagai Aspek Ekonomi Islam*" (Yogyakarta: PT Tiara Wacana Yogya, 1992), hlm. 127.

¹⁴ Bank Muamalat Indonesia, "Menavigasi Perubahan dalam Jalan Hijrah" (Jakarta Selatan: Bank Muamalat Indonesia, 2024), hlm. 57.

¹⁵ Muamalat Indonesia, *Menavigasi Perubahan dalam...*, hlm. 81.

¹⁶ Muamalat Indonesia, *Menavigasi Perubahan dalam...*, hlm. 81.

Pembiayaan KPR iB Hijrah menawarkan kemudahan bagi individu yang ingin mengambil alih, membangun, atau merenovasi tempat tinggal mereka. Produk KPR iB Hijrah menggunakan dua jenis perjanjian: *murābahah* dan *musyārahah mutanāqīshah*. Menurut mazhab Hanafiah, perjanjian *murābahah* melibatkan pengalihan hak milik dari satu individu ke individu lainnya berdasarkan harga transaksi yang dilaksanakan pemilik awal, ditambah keuntungan yang diinginkan.¹⁷

Apabila produk pembiayaan KPR iB Hijrah menggunakan akad *murābahah*, maka pembelian rumah dapat ditanggung oleh pihak bank tanpa perlu nasabah mengeluarkan modal, dan nasabah akan melakukan sistem pembayaran dengan jumlah angsuran bulanan tetap sama sepanjang masa pinjaman. Angsuran tersebut memuat jumlah pokok pembiayaan dan margin yang dibayarkan di setiap bulan tanpa ada perubahan nominal sampai batas waktu yang disepakati.¹⁸

Akad *Musyārahah* dapat dimaknai sebagai kolaborasi atau gabungan, yaitu perjanjian dua orang atau lebih untuk melaksanakan bisnis bersama, setiap pihak menyetorkan uang dan bersepakat untuk membagi profit serta risiko secara profesional berdasarkan ketentuan yang disetujui.¹⁹ Sementara itu, *musyārahah mutanāqīshah* adalah jenis akad yang disepakati dalam hal pembayaran modal yang dilakukan secara bertahap sehingga jumlah pembayaran modal akan berkurang setiap periode.²⁰

Produk pembiayaan KPR iB Hijrah memanfaatkan akad *musyārahah mutanāqīshah*, pembiayaan ini dilakukan dua pihak yaitu nasabah dan bank syariah, lalu nasabah akan melakukan pembayaran bertahap tiap bulan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan pada perjanjian. Angsuran yang dibayarkan

¹⁷ Dame Siregar, Fauzi Rizal, and Niela Hi Hifzhi Siregar, *Pemahaman Dalil Akad Murabahah Bebas Riba* (Pasaman Barat: CV. Azka Pustaka, 2022).

¹⁸ Ricky Dwi Patria, "Wawancara Produk Pembiayaan KPR IB Hijrah" (Bandung: Wawancara Pribadi, 2025).

¹⁹ Taufiqur Rahman, *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jawa Timur: Academia Publication, 2021), hlm. 123.

²⁰ Ajeng Kartika Galuh and Anisa Fitria Utami, *Bank dan Lembaga Keuangan Islam* (Malang: UB Press, 2022), hlm. 37.

oleh nasabah berupa biaya pokok pembiayaan dan margin, setiap nasabah melakukan pembayaran maka kepemilikan aset nasabah akan bertambah dan margin akan berkurang yang disebabkan oleh peralihan kepemilikan secara berangsur-angsur.

Berdasarkan hasil observasi yang telah dilaksanakan peneliti di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung, penggunaan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah* dalam produk pembiayaan KPR iB Hijrah memiliki daya tarik tersendiri, sehingga kedua jenis akad memiliki perbandingan setara bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan.²¹

Peneliti tertarik untuk membahas mengenai akad *musyārahah mutanāqishah* yang diimplementasikan dalam produk pembiayaan KPR iB Hijrah, karena kedua belah pihak memiliki andil dalam menyalurkan dananya agar pembiayaan tersebut dapat dilakukan. Terdapat pembagian kepemilikan serta margin yang akan bertambah atau berkurang di setiap angsuran yang dibayar oleh nasabah selama periode waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Selain itu, objek transaksi yang digunakan akan dijadikan sebagai objek jaminan bagi nasabah kepada Bank Muamalat.

Menurut ulama Hanafi, perjanjian *musyārahah* adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang bekerja sama dalam menyediakan uang dan membagi hasil keuntungan.²² Maknanya, pihak yang melakukan kontrak akan mengeluarkan sejumlah modal untuk membeli suatu aset yang akan dijadikan modal usaha, dan profit akan dialokasikan kepada masing-masing pihak. Sebagaimana yang tertuang dalam firman Allah saw. pada Al-Quran surat Shad (38) : 24, yang berbunyi:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ
إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا
وَأَنَابَ ۚ ٢٤

²¹ Patria, "Wawancara Produk Pembiayaan KPR IB Hijrah."

²² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13* (Bandung: PT al-Ma'arif, 1997), hlm. 193.

“Dia (Daud) berkata, Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak diantara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu. Daud menyakini bahwa Kami Hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertaubat.”²³

Selain itu, terdapat pula hadis yang diriwayatkan oleh Abu Daud dari Abu Hurairah mengenai prinsip kerja sama atau kemitraan, dimana Nabi Muhammad saw. bersabda:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سُلَيْمَانَ الْمَصْبِصِيُّ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الرَّبْعَانِ عَنْ أَبِي حَيَّانَ التَّيْمِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا (رواهه ابوداود والحاكم عن أبي هريرة)

“Telah menceritakan kepada kami (Muhammad bin Sulaiman Al Mishshishi), telah menceritakan kepada kami (Muhammad bin Az Zibriqih), dari (Abu Hayyan At Taimi), dari (Ayahnya) dari (Abu Hurairah) dan ia merafa’kannya. Ia berkata: Sesungguhnya Allah berfirman: Aku adalah pihak ketiga antara dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang diantara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatnya, maka aku keluar dari keduanya. (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim dari Abu Hurairah).”²⁴

Berdasarkan hadis riwayat Abu Daud, kerja sama yaitu saling bersekutu antara dua pihak untuk melaksanakan aktivitas bisnis. Dengan begitu, penjelasan tersebut menyatakan bahwa pembiayaan *musyarakah* memperoleh legalitas dari syariah.

Selain itu, Jenis hadis yang digunakan yaitu hadis qudsi yang berkedudukan sahih menurut al-Hakim. Pada hadis tersebut terdapat pernyataan bahwa Allah Swt. sebagai pihak ketiga yang akan menjaga, memberikan pertolongan, dan berkah-Nya sepanjang tidak ada pihak yang berkhianat. Dan apabila terjadi pengkhianatan maka Allah Swt. akan mengangkat pertolongan

²³ Ali Chafizh et al., *Al-Quran dan Terjemahan Al-Fathan* (Jakarta Selatan: CV. Alfatih Berkah Cipta, 2018), hlm. 454.

dan berkah-Nya. Hal ini menunjukkan bahwa akad *musyārah* bersifat amanah dan tidak membenarkan adanya khianat.

Berdasarkan aturan dari Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, yang mengatur bahwa kepemilikan atas suatu barang atau investasi oleh salah satu pihak akan berkurang melalui proses angsuran yang dilakukan oleh pihak lain. Kesepakatan ini diaplikasikan dalam produk pembiayaan KPR iB Hijrah dengan memberikan tawaran kepada nasabah dalam pembangunan rumah baru, rumah *second*, dan rumah *take over*.

Mekanisme akad *musyārah mutanāqishah* sejatinya nasabah hanya melakukan pembayaran cicilan pokok saat terjadi peralihan kepemilikan. Namun, karena nasabah memanfaatkan aset tersebut, maka timbullah perjanjian sewa menyewa, bank memberikan hak kepada nasabah untuk menyewa aset tersebut. Dengan demikian, bagi hasil berasal dari *ujrah* sewa menyewa aset oleh nasabah dan *ujrah* tersebut akan dihitung berdasarkan nilai kepemilikan masing-masing pihak. Bagian pembagian keuntungan yang diterima oleh bank syariah berfungsi oleh nasabah digunakan untuk memperoleh kepemilikan aset tersebut dari bank syariah hingga jangka waktu yang disetujui berakhir.

Kepemilikan aset pada saat perjanjian disepakati masih berada di tangan kedua pihak, yakni pihak nasabah dan pihak bank syariah. Dalam praktiknya, kepemilikan tersebut dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang di dalamnya tercantum nama nasabah. Namun, pada sertifikat tersebut terdapat catatan atau beban hukum yang menyatakan bahwa objek tersebut digunakan sebagai jaminan untuk pihak bank syariah selama kewajiban pembiayaan belum diselesaikan sepenuhnya oleh nasabah.²⁵

Hak jaminan tanah merupakan hak yang diserahkan sebagai jaminan sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Ini bisa mencakup tanah saja atau tanah bersama dengan barang lain yang ada di atasnya, guna memastikan menjamin utang tertentu dapat

²⁵ Patria, "Wawancara Produk Pembiayaan KPR IB Hijrah."

dibayar, sehingga memberikan hak prioritas kepada kreditor yang bersangkutan di atas kreditor lainnya.²⁶

Hukum jaminan merujuk pada regulasi-regulasi hukum yang mengelola perihal klaim individu dengan memberikan suatu jaminan sebagai jaminan, sehingga mereka merasa yakin untuk memberikan layanan kredit kepada peminjam.²⁷ Dalam hukum jaminan terdapat hak tanggungan yang mampu meyakinkan kreditor untuk mendapatkan kembali uangnya yang dipinjam oleh debitur. Dan jika debitur wanprestasi atau gagal bayar, maka hak tanggungan yang ada pada objek jaminan dapat memberikan kedudukan istimewa bagi kreditor untuk menjual objek tersebut sebagai pelunasan utang debitur.

Hak tanggungan merupakan peraturan yang memberikan jaminan atas properti untuk menyelesaikan utang tersebut, sehingga menempatkan kreditor tertentu pada posisi prioritas di atas kreditor lainnya.²⁸ Sedangkan jaminan dalam fiqh muamalah dikenal dengan gadai, yaitu sebuah jenis jaminan yang diserahkan oleh pemberi jaminan kepada pihak lain guna memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan.²⁹ Wahbah al-Zuhaili, dalam bukunya *Fiqh al-Islām wa Adillatuh* mendefinisikan *ar-rahn* sebagai berikut:

“*ar-Rahn* adalah menahan sesuatu disebabkan adanya hak yang memungkinkan hak itu bisa dipenuhi dari sesuatu tersebut. Maksudnya, menjadi barang yang memiliki nilai menurut pandangan syara’, sebagai watsiiqah (pengukuhan atau jaminan) utang, sekiranya barang itu memungkinkan untuk digunakan membayar seluruh atau sebagian utang yang ada.”³⁰

Properti yang dijadikan jaminan dalam produk pembiayaan KPR iB Hijrah adalah rumah yang memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Sesuai dengan aturan yang ada di Pasal 31 ayat (4) dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

²⁶ Abdul Rahman Saleh, Iur Adnan Buyung Nasution, and Stewart Fenwick, "*Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menjelaskan Masalah Hukum*" (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2007), hlm. 147.

²⁷ Ashibly, *Hukum Jaminan* (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018), hlm. 6.

²⁸ Ashibly, *Hukum Jaminan*, hlm. 72.

²⁹ Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press, 2017), hlm. 172.

³⁰ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985).

“Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterima kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.”³¹

Aturan tentang hak tanggungan yang terdapat dalam UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 pada pasal 13 ayat (1) dan (3), sebagai berikut:

Pasal 13 ayat 1 “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”

Pasal 13 ayat 3 “Pendaftaran hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.”

Berlandaskan aturan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, tidak terdapat penjelasan mengenai jaminan yang diperlukan dalam pembiayaan akad *musyārahah mutanāqīshah*. Namun dalam praktiknya, bank syariah memanfaatkan jaminan untuk mencegah terjadinya penyimpangan, yang terlihat dari pemberian hak tanggungan pada objek jaminan tersebut. Pada dasarnya, objek yang mendapatkan hak tanggungan untuk digunakan sebagai jaminan dalam pembiayaan juga mencakup bagian kepemilikan dari bank syariah.

Berdasarkan alasan dibalik penelitian ini, peneliti berminat untuk melakukan studi yang lebih mendalam mengenai perjanjian *musyārahah mutanāqīshah* yang ada pada produk pembiayaan KPR iB Hijrah. Selain itu, peneliti ingin menganalisis tentang pencantuman nama nasabah pada awal akad di sertifikat kepemilikan rumah yang dijadikan sebagai hak tanggungan, khususnya di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung, yang terkait dengan ketetapan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai *Musyārahah Mutanāqīshah*. Oleh karena itu, peneliti menuangkannya dalam judul penelitian “Implementasi Hak Tanggungan Dalam Produk Pembiayaan KPR iB Hijrah

³¹ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

yang Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung”.

B. Rumusan Masalah

Produk pembiayaan KPR iB Hijrah menerapkan jaminan dalam bentuk hak tanggungan untuk mencegah terjadinya wanprestasi. Namun, Objek jaminan yang digunakan dalam pembiayaan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama nasabah yang dalam hal ini masih merupakan kepemilikan kedua belah pihak, sehingga menimbulkan permasalahan hukum terkait pembebanan hak tanggungan. Di sisi lain, belum terdapat pengaturan yang tegas mengenai pembebanan hak tanggungan atas objek pembiayaan dalam akad *musyarakah mutanāqishah*. Dengan demikian, dapat dirumuskan bahwa yang menjadi fokus dari studi yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung ?
2. Bagaimana hak tanggungan dalam produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung?
3. Bagaimana Dasar Hukum Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996?
4. Bagaimana Analisis Produk Pembiayaan KPR iB Hijrah dan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada isu utama yang sudah dijelaskan, tujuan dari studi ini yaitu:

1. Menguraikan pelaksanaan produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung.
2. Mendeskripsikan hak tanggungan dalam produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung.

3. Mendeskripsikan dasar hukum hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.
4. Menganalisis produk pembiayaan KPR iB Hijrah dan Hak Tanggungan berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung.

D. Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan dari penelitian yang telah disebutkan, diharapkan hasil analisis ini dapat memberikan keuntungan bagi berbagai kelompok yang membutuhkannya, seperti:

1. Manfaat Teoritis

- 1) Studi ini bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan produk pembiayaan KPR iB Hijrah yang disediakan oleh Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung, serta menyesuaikan produk tersebut dengan aturan DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Diharapkan dapat memberikan wawasan mengenai konsep serta karakteristik yang ada dalam produk pembiayaan tersebut, sekaligus dapat mendorong dan meningkatkan antusiasme masyarakat pada produk pembiayaan KPR iB Hijrah.
- 2) Diharapkan bahwa temuan dari studi ini dapat mendorong peneliti lainnya untuk melakukan penelitian yang lebih komprehensif dan berusaha menemukan elemen-elemen yang belum tersorot dalam penelitian ini agar hasilnya menjadi lebih objektif.

2. Manfaat Praktis

1) Bagi Nasabah

Studi ini ditargetkan mampu memberikan keuntungan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah. Nasabah akan mendapatkan kemudahan saat bertransaksi, karena nasabah akan diberikan arahan yang tidak melanggar unsur syariah sehingga terhindar dari unsur riba, *gharar*, *maysir*, haram, dan lain-lain.

2) Bagi Karyawan Bank Muamalat

Diharapkan hasil penelitian ini bisa digunakan oleh karyawan sebagai acuan mengenai pelaksanaan yang berlandaskan pada ketentuan Fatwa 73/DSN-MUI/XI/2008 dan menambah pengetahuan untuk menarik lebih banyak nasabah dalam bertransaksi pada produk pembiayaan KPR iB Hijrah.

3) Bagi Bank Muamalat

Hasil dari studi ini diharapkan berguna bagi instansi lembaga keuangan syariah yang menjadi objek penelitian sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan kesesuaian pembiayaan di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung sehingga mampu menarik lebih banyak minat masyarakat.

4) Bagi Peneliti

Peneliti dapat menambah pemahaman mengenai pelaksanaan dan kesesuaian terhadap fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai *musyārahah mutanāqīṣah*. Selain itu, peneliti bisa memperluas wawasan dan pengetahuan yang dapat berguna sebagai pengalaman dalam menghadapi dunia kerja, sehingga dapat mendorong peneliti untuk mengembangkan pemahaman yang mendalam dan menarik perhatian masyarakat banyak.

E. Batasan Masalah dan Definisi Operasional

1. Batasan Masalah

Batasan masalah berfungsi untuk mengatur ruang lingkup penelitian, yang muncul karena keterbatasan yang dimiliki oleh peneliti. Di sini terdapat isu-isu yang sudah teridentifikasi, namun tidak bisa diteliti secara keseluruhan, sehingga penting untuk mendapatkan batasan dalam penelitian agar fokus tetap terjaga pada suatu situasi tertentu.³² Untuk menjaga konsentrasi penelitian, peneliti menetapkan batasan masalah, agar tidak keluar dari pokok bahasan:

³² Selfi Budi Helpiastuti et al., *Dasar-Dasar Penelitian Administrasi (Teknik dan Pendekatan Metodologis)* (Bandung: Widina media Utama, 2025), hlm. 34.

- a. Studi ini akan membahas mengenai kepatuhan syariah terkait produk pembiayaan KPR iB Hijrah yang berada di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung.
- b. Analisis yang akan dilaksanakan berorientasi pada pelaksanaan serta kesesuaian syariah pada perjanjian *musyārahah mutanāqishah* yang digunakan pada produk pembiayaan KPR iB Hijrah, yang mana terdapat hak tanggungan menurut aturan yang termaktub dalam Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai *musyārahah mutanāqishah*.
- c. Studi ini tidak akan membahas regulasi lainnya, kecuali yang berhubungan langsung dengan pelaksanaan produk pembiayaan KPR iB Hijrah.
- d. Sumber data yang digunakan mencakup dokumen internal bank, wawancara dengan pihak bank, dan informasi lain yang relevan dengan bahasan penelitian ini.

2. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu unsur yang mengimplementasikan gagasan sehingga dapat dinilai, dengan cara memperhatikan dari aspek atau indikator tertentu dari gagasan atau variabel tersebut.³³ Untuk mencegah perbedaan interpretasi dalam penelitian ini, peneliti memberikan penjelasan operasional dari istilah-istilah kunci, yaitu:

- a. Kesesuaian Syariah atau *Shariah compliance* ialah setiap operasional lembaga keuangan bank dan non-bank baik kebajikan, ketentuan, prosedur, produk, dan transaksi yang mengikuti kaidah-kaidah Islam, berdasarkan kitab suci Al-Quran dan ajaran as-Sunah.³⁴ Hal ini bertujuan agar dapat menyesuaikan seluruh produk, pedoman, prosedur, serta aktivitas yang dilaksanakan oleh bank syariah dapat mencukupi

³³ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 97.

³⁴ Muhammad Syaifullah, Khairul Anwari, and Muhammad Akmal, *Kinerja Keuangan Bank Syariah dengan Asset Quality, Earnings Liquidity, and Sharia Conformity* (Depok: Rajawali Pers, 2020), hlm. 25-26.

ketentuan Fatwa DSN, terkhusus pada pelaksanaan akad *musyārahah mutanāqishah*.

- b. KPR iB Hijrah merupakan layanan pembiayaan yang ditawarkan Bank Muamalat, yang bertujuan untuk membantu nasabah dalam mendapatkan tempat tinggal melalui developer/pihak ketiga lainnya.
- c. Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ujung Berung Bandung yakni cabang Bank Muamalat Indonesia yang terletak di daerah Ujung Berung, Kota Bandung. Cabang ini akan menjadi lokasi penelitian untuk memperoleh informasi mengenai produk pembiayaan KPR iB Hijrah.
- d. DSN-MUI menetapkan ketentuan *musyārahah mutanāqishah* dalam Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Aturan tersebut menjelaskan perihal kolaborasi antara dua pihak dalam penggabungan modal guna menjalankan sebuah bisnis. Ketika perjanjian disetujui, *syarīk* akan melakukan pembayaran secara berangsur-angsur *syarīk* lainnya, dan seiring berjalannya waktu, proporsi kepemilikan pihak pertama akan berkurang. Fatwa ini menjadi rujukan utama dalam menilai kesesuaian produk pembiayaan KPR iB Hijrah.

F. Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah suatu analisis atau ulasan mengenai studi-studi yang telah dilakukan sebelumnya yang memiliki kesamaan topik atau metode dengan penelitian yang sedang dikerjakan.³⁵ Berikut ini adalah kajian yang bisa digunakan sebagai wadah untuk mengaplikasikan pengetahuan yang didapat di universitas dan sumber acuan bagi penulis di masa mendatang serta bagi pihak yang memiliki kepentingan dengan permasalahan yang sama. Hasil tinjauan yang dicatat oleh penulis mencakup:

1. Studi Abdul Hanif dengan judul tesis “*Penerapan Istihsan terhadap Fatwa DSN-MUI pada Akad Muasyarah Mutanaqishah Nomor 73/DSN-*

³⁵ Said Maskur, *Praktis Belajar Metodologi Penelitian Bidang Psikologi Pendidikan dan Ilmu Pendidikan (Buku Ajar Mata Kuliah)* (Riau: PT. Indragiri.Com, 2024), hlm. 104.

MUI/XI/2008” (UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2021). Penelitian ini membahas mengenai Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yang ketentuannya menggunakan multiakad (*Al-‘uqūd al-murakkabah*), termasuk akad *syirkah, ijārah, dan al-bai’*. Akad *musyārahah mutanāqishah* ini masih menimbulkan *ikhtilāf* dari kalangan ulama, karena pelaksanaannya melibatkan penggabungan dua perjanjian menjadi satu transaksi, yang dilarang oleh hadis nabi saw dan berpotensi menimbulkan unsur *gharar*. Oleh karena itu, *istihsān* merupakan jalan keluar dalam proses *istinbāt al-aḥkām* untuk penggabungan kontrak dalam *musyārahah mutanāqishah*. Penggunaan *istihsān* diperbolehkan melalui metode *istinbāt* berdasarkan teori hukum Ibnu al-Qayyim al-Jauziyyah, karena membawa maslahat besar bagi perkembangan ekonomi dan perbankan syariah di Indonesia.³⁶

2. Penelitian Febrian Dwi Laksono, Thohir Luth, dan Siti Hamidah dengan judul “*Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)*” (Jurnal Hukum dan Pembangunan, 2020). Penelitian ini mengkaji ketidakjelasan hukum yang relevan dalam pembiayaan yang berdasarkan akad *musyārahah mutanāqishah*, yang disebabkan oleh belum adanya regulasi yang jelas mengenai pengaturan jaminan yang terkait dengan tanah dalam jenis pembiayaan ini. Ketentuan hukum pembiayaan dengan akad *musyārahah mutanāqishah* masih belum jelas karena UUHT tidak secara tegas mengatur pembiayaan syariah yang menimbulkan kekaburan. Salah satu ketentuan yang mengalami kekaburan hukum yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengenai UUHT.³⁷
3. Penelitian Hamaira dan T. Hafliisyah dengan judul “*Syariah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqishah*” (Jurnal Hukum Samudra Keadilan, 2023). Penelitian ini

³⁶ Abdul Hanif, “Penerapan Istihsan terhadap Fatwa DSN-MUI pada Akad Musyarakah Mutanaqishah No. 73/DSN-MUI/XI/2008,” *UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 2021, <https://digilib.uinsgd.ac.id/37611/>.

³⁷ Febrian Dwi Laksono, Thohir Luth, and Siti Hamidah, “Status Hak Tanggungan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ),” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 50, no. 3 (2020): 647–60, <https://doi.org/https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no3.2595>.

membahas mengenai hak tanggungan yang terdapat pada akad *musyārahah mutanāqishah*, terdapat pada Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 mengenai UUHT. Perjanjian *musyārahah mutanāqishah* yakni perpaduan akad *syirkah* dengan *ijārah* atau *bai'*, di mana nasabah wajib membeli kepemilikan bank hingga seluruhnya beralih ke nasabah. Kewajiban ini bersifat obligator sehingga dapat dijamin dengan hak tanggungan atas properti. DSN tidak melarang penggunaan dana dalam *musyārahah mutanāqishah*, karena hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian bank.³⁸

4. Penelitian Mustari Muhairin dengan judul tesis “*Perbandingan Prinsip Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah antara Indonesia dan Malaysia*” (Universitas Muhammadiyah Malang, 2024). Studi ini mengkaji mengenai prinsip akad *musyārahah mutanāqishah* di Indonesia dan Malaysia. Dapat ditemukan kesamaan dan ketidaksamaan dalam hal definisi, karakteristik, ketentuan akad, denda, dan ganti rugi. Berdasarkan Al-Qur’an, Al-Hadis, Kesepakatan para ulama, pandangan ulama dan aturan yang diberlakukan kedua negara telah sesuai dengan syariat Islam. Dalam praktiknya Malaysia telah memiliki aturan yang kuat, sedangkan Indonesia masih bersifat Legislasi Semu sehingga disarankan untuk diatur dalam POJK agar memiliki kekuatan hukum.³⁹
5. Penelitian Dadin Solihin dengan judul tesis “*Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di Lembaga Keuangan Syariah (LKS): Penelitian di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Bandung*” (UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018). Penelitian ini membahas mengenai praktik, ketentuan hukum, dan kajian hukum ekonomi syariah terkait pembiayaan *musyārahah mutanāqishah* di institusi keuangan syariah berdasarkan Fatwa DSN dan hukum positif yang berlaku. Kajian hukum ekonomi syariah mengenai pelaksanaan pembiayaan *musyārahah*

³⁸ Humaira and T. Hafliyah, “Objek Syirkah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqishah,” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 18, no. 1 (April 13, 2023): 121–30, <https://doi.org/10.33059/jhsk.v18i1.7575>.

³⁹ Mustari Muhajirin, “Perbandingan Prinsip Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Antara Indonesia dan Malaysia,” *Universitas Muhammadiyah Malang*, 2024.

mutanāqishah menunjukkan adanya keselarasan antara Fatwa DSN dan regulasi hukum positif yang ada, sehingga substansi dari ketentuannya saling berkaitan dan mengikat antar satu sama lain. Sebagaimana yang termaktub dalam Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008, Fatwa DSN No. 1/DSN-MUI/X/2013, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, UU No. 21 Tahun 2008, POJK, Peraturan Bank Indonesia, serta Surat Edaran Bank Indonesia.⁴⁰

Tabel 1.1
Hasil Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Abdul Hanif (2021)	“Penerapan Istihsan terhadap Fatwa DSN-MUI pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008”	Membahas mengenai keabsahan kesepakatan dalam penerapannya pada produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung	Peneliti menekankan pada penerapan akad <i>musyārahah mutanāqishah</i> pada produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung, dan menggunakan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai

⁴⁰ Dadin Solihin, “Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di Lembaga Keuangan Syariah (LKS): Penelitian di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Bandung,” *UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 2018, <https://digilib.uinsgd.ac.id/id/eprint/18239>.

				<i>musyārahah mutanāqishah</i> sebagai pedoman perjanjian
2	Febrian Dwi Laksono, Thohir Luth, dan Siti Hamidah (2020)	“Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)”	Membahas mengenai hak tanggungan pada produk pembiayaan yang menggunakan akad <i>musyārahah mutanāqishah</i>	Peneliti lebih fokus kepada implementasi Hak Tanggungan yang ada pada produk pembiayaan KPR iB Hijrah yang memanfaatkan akad <i>musyārahah mutanāqishah</i> di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung
3	Hamaira dan T. Haflisyah (2023)	“Objek Syariah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad	Membahas mengenai objek akad <i>musyārahah mutanāqishah</i> yang dijadikan	Peneliti lebih fokus kepada implementasi hak tanggungan yang diterapkan oleh Bank

		Musyarakah Mutanaqishah”	sebagai hak tanggungan dalam pembiayaan	Muamalat KCP Ujung Berung Bandung
4	Mustari Muhairin (2024)	“Perbandingan Prinsip Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah antara Indonesia dan Malaysia”	Membahas mengenai pelaksanaan akad <i>musyarakah mutanāqishah</i> yang dikaitkan dengan regulasi Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008	Peneliti mengerahkan perhatian pada penerapan perjanjian <i>musyarakah mutanāqishah</i> yang ada di Indonesia, khususnya produk pembiayaan KPR iB Hijrah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung
5	Dadin Solihin (2018)	“Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di Lembaga Keuangan Syariah (LKS): Penelitian di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Bandung”	Membahas mengenai keterkaitan akad <i>musyarakah mutanāqishah</i> pada Fatwa DSN MUI dan keterkaitan hak	Peneliti lebih memusatkan perhatian pada penerapan akad <i>musyarakah mutanāqishah</i> yang ada pada produk

			tanggungan pada regulasi Hukum Positif	pembiayaan KPR ib Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung
--	--	--	--	--

G. Kerangka Pemikiran

Allah menciptakan kehidupan bagi manusia bukanlah tanpa maksud, penciptaan manusia ditujukan untuk melaksanakan perintah-Nya dalam menjalankan ibadah kepada-Nya dan menjalankan perannya sebagai khalifah di muka bumi, termasuk dalam kegiatan muamalah.⁴¹ Hal ini telah ditegaskan dalam QS. Az-Zariyat (51) 56:

وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ

“Tidaklah Aku menciptakan jin dan manusia kecuali untuk beribadah kepada-Ku.”⁴²

Ibadah dalam Islam tidak terbatas pada ritual *mudhah* seperti shalat, puasa, dan zakat, tetapi juga mencakup segala aktivitas manusia yang dimaksudkan untuk memperoleh keridhaan Allah Swt. dan dilakukan sesuai dengan aturan syariah. Oleh karena itu, muamalah juga merupakan bagian dari ibadah apabila dengan niat yang benar dan dijalankan secara adil, jujur, serta bertanggung jawab.

Peraturan mengenai muamalah diuraikan dengan tegas dalam Al-Qur'an, pada QS. An-Nisa' ayat 29, yang berfungsi sebagai dasar utama dalam pengaturan interaksi sosial dan ekonomi di antara manusia. Allah Swt. berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

⁴¹ Badrul Muis, “Etika Bisnis dalam Prespektif Ekonomi Islam,” *Tajdid: Jurnal Pemikiran Keislaman dan Kemanusiaan* 5, no. 1 (2021): 32–44, <https://doi.org/10.52266/tajdid.v5i1.628>.

⁴² Chafizh et al., *Al-Quran dan Terjemahan Al-Fathan*, hlm. 523.

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁴³

Ayat ini mencerminkan dasar utama dalam interaksi sosial dalam Islam, yaitu pelarangan untuk mendapatkan atau menggunakan harta milik orang lain dengan cara yang salah, seperti penipuan, *maisir*, *gharar*, dan tindakan zalim lainnya. Di sisi lain, Islam memperbolehkan kegiatan muamalah yang dilaksanakan melalui kesepakatan yang sah, jelas, dan berdasarkan pada persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat.

Ketika Islam diperkenalkan oleh Rasulullah saw. berbagai aktivitas ekonomi telah ada pada waktu itu. Semua jenis kegiatan ekonomi seperti perdagangan, sewa, pinjaman, penanaman modal dan lain sebagainya berlangsung sesuai dengan kehendak mereka dan tradisi yang ada. Oleh karena itu, istilah-istilah terkait aktivitas dan praktik keuangan seperti *bai'*, *syirkah*, *muḍārabah*, *qard* sudah familier di kalangan masyarakat pada masa itu. Hal ini sejalan dengan hadis Rasulullah saw. yang menyatakan bahwa beliau pernah terlibat dalam praktik *syirkah* sebelum diangkat menjadi Rasul.⁴⁴ Rasulullah saw. bersabda:

عَنِ السَّائِبِ قَالَ لِلنَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كُنْتُ شَرِيكِي فِي الْجَاهِلِيَّةِ فَكُنْتُ خَيْرَ شَرِيكِ كُنْتُ لَا تَذَارِيَنِي وَلَا تُمَارِيَنِي (رواه ابن ماجه والطبراني)

“Dari As-Saib, ia berkata kepada Nabi: Anda pernah menjadi mitraku di masa jahiliah, dan anda adalah mitra terbaik. Anda tidak pernah memanipulasi dan tidak pernah berkonflik dengan ku. (HR. Ibnu Majah dan Thabrani).”⁴⁵

Pelaksanaan ekonomi pada periode tersebut memerlukan perbaikan karena sejumlah praktik ekonomi dianggap merugikan salah satu pihak secara tidak transparan, mengandung unsur pemaksaan, dan berpotensi menimbulkan

⁴³ Chafizh et al., *Al-Quran dan Terjemahan Al-Fathan*, hlm. 83.

⁴⁴ Rahmat Hidayat, *Fikih Muamalah: Teori dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah* (Medan: CV. Tungga Esti, 2022), hlm. 13.

⁴⁵ Muhammad Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah, Jil.3* (Beirut: Dar al-Risalah al-Alamiyah, 2009), hlm. 388.

bahaya. Kegiatan seperti *ribā*, *tadlīs*, *gharar*, dan eksploitasi terhadap pihak yang lemah merupakan masalah yang sering muncul. Oleh karena itu, Islam hadir bukan untuk menghapuskan aktivitas ekonomi, tetapi untuk memperbaiki dan membersihkan.⁴⁶

Istinbāt al-ahkām (penarikan hukum) dalam hal ini memiliki peranan yang krusial sebagai cara untuk menyusun ketentuan yang selaras dengan prinsip-prinsip syariah. *Istinbāt* hukum merupakan langkah dasar dalam ilmu fiqh yang berfungsi untuk mengimplementasikan hukum Islam secara langsung dari sumber utama seperti al-Quran dan Sunnah melalui metode ijtihad.⁴⁷ Penggalan hukum dapat dilakukan dengan 4 metode yaitu, *Istinbāt bayānī*, *Istinbāt ta'wīlī*, *Istinbāt maṣlaḥī*, dan *Istinbāt ijtihādī*. Namun dalam konteks muamalah, penulis menggunakan metode yang lebih fleksibel dalam wilayah muamalah yaitu *istinbāt ijtihādī*. *Istinbāt ijtihādī* merupakan penggalan hukum, pemahaman, perumusan hukum yang dilakukan melalui metode qiyas, istihsab, dan istislahi dan dalil rasional lainnya.⁴⁸

Istinbāt hukum muamalah merujuk kepada QS. An-Nisa'(4): 29, aset orang lain dengan cara yang tidak sesuai, tanpa menghilangkan semua bentuk aktivitas muamalah. Larangan ini dilengkapi dengan kalimat pengecualian yang menunjukkan bahwa kegiatan perdagangan yang dilakukan secara legal, jujur, dan atas dasar kesepakatan bersama diizinkan oleh syariah. Dengan menggunakan pendekatan *mafhūm mukhālafah*, dapat dipahami bahwa jika yang dilarang hanyalah muamalah yang tidak sah, maka semua bentuk muamalah lainnya berada dalam kategori yang diperbolehkan. Oleh karena itu Al-Quran tidak menetapkan jenis-jenis muamalah dengan rinci dan ketat, tetapi memberikan batasan normatif berupa larangan terhadap elemen yang tidak sah, sehingga bisa disimpulkan secara ijtihad bahwa hukum dasar dalam muamalah

⁴⁶ Hidayat, *Fikih Muamalah: Teori dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 14.

⁴⁷ Allam Tri Mufadhol and Neni Nuraeni, "Metode Istinbath Ahkam dalam Menyelesaikan Masalah Kontemporer: Studi Kasus Tentang Fatwa dan Ijtihad," *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 3, no. 2 (2025): 110–18, <https://doi.org/10.5281/zenodo.16935179>.

⁴⁸ Muhammad Syukri Albani Nasution, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 157.

adalah diperbolehkan.⁴⁹ Hal ini terdapat dalam kaidah fiqhiyahnya yang berbunyi:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, dalam muamalah adalah boleh kecuali dalil menunjukkan keharamannya”⁵⁰

Kaidah ini berfungsi sebagai penghubung antara nash dan penerapan hukum, serta menunjukkan bahwa muamalah memiliki sifat luwes dalam syariah untuk mengatur kegiatan ekonomi manusia. Namun demikian, meskipun pengembangan muamalah memperoleh pengakuan secara normatif, peningkatan pada model transaksi dan produk dalam rangka ekonomi Islam tetap memerlukan dasar hukum yang jelas dan mengikat. Dalam konteks hukum negara, kebutuhan tersebut diwujudkan melalui pengaturan positif yang mengakomodasi prinsip-prinsip syariah ke dalam sistem hukum nasional. Salah satu cara yang dilakukan adalah dengan UU No. 21 tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah, yang berfungsi sebagai landasan untuk pelaksanaan dan pengembangan usaha yang sesuai syariah di Indonesia.⁵¹

Pertumbuhan sektoral keuangan syariah di Indonesia terjadi pada instansi-instansi yang dibentuk dengan menerapkan nilai-nilai syariah dalam setiap produk yang mereka tawarkan. Perbankan syariah meliputi seluruh yang terkait dengan bank yang mengikuti prinsip syariah dan Unit Usaha Syariah. ini termasuk struktur organisasi, kegiatan bisnis, beserta metode dan langkah-langkah dalam menjalankan operasional mereka.⁵²

Bank syariah merupakan instansi finansial yang operasionalnya berlandaskan pada aturan-aturan hukum Islam, yang mana tidak ada penerapan bunga baik untuk apa yang dibebankan maupun dibayarkan kepada pelanggan.

⁴⁹ Moch. Endang Djunaeni and Maulana Yusuf, “Analisis Penerapan Denda di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Hukum Islam,” *Al-Amwal* 9, no. 2 (2017): 310–25.

⁵⁰ Duski Ibrahim, *"Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)"* (Palembang: CV. Amanah, 2019), hlm. 61.

⁵¹ Ayuk Wahdanfiari Adibah, “Studi Analisis Pembentukan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Perspektif Politik Hukum Nasional,” *An-Nisbah Jurnal Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2016): 1–20, <https://doi.org/10.21274/an.2016.2.2.1-20>.

⁵² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Seluruh imbal hasil yang didapatkan oleh bank syariah dan yang diterima oleh nasabah tergantung pada kontrak serta kesepakatan yang terjalin antara nasabah dan bank. Kesepakatan dalam perbankan syariah harus mengikuti aturan dan persyaratan yang telah ditentukan dalam syariat Islam.⁵³

Bank syariah menerapkan beberapa akad dalam transaksinya, akad tersebut digunakan sebagai dasar dalam melakukan transaksi bank syariah, agar semua aktivitasnya bebas dari unsur *maysir*, *gharar*, *ribā*, *haram*, dan *bāṭil*. Terdapat dua macam jenis akad yang diterapkan dalam perbankan syariah, yakni *tijārī* (keuntungan) dan *tabarru'* (tolong menolong).

Perjanjian *tijārī* yaitu akad yang menggunakan prinsip dalam mendapatkan keuntungan melalui transaksi bisnis, berupa akad *bai'*, akad *murābahah*, akad *salam*, akad *istisna'*, akad *sarf*, akad *musyārahah*, akad *Muḍārahah*, akad *ijārah*, dan akad *ju'ālah*.⁵⁴ Sementara itu, akad *tabarru'* merupakan perjanjian yang bertujuan untuk kebaikan dan saling membantu, bukan untuk tujuan mencari keuntungan atau bisnis, melainkan untuk meraih pahala di akhirat, seperti *Wadī'ah*, *kafalah*, *rahn*, *hadiah*, *hiwālah*, dan *wakālah*.⁵⁵

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah iB Hijrah (KPR iB Hijrah) hadir dalam membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah impian. Banyak lembaga keuangan syariah yang menggunakan jenis pembiayaan ini untuk menunjang kebutuhan primer masyarakat banyak. Salah satu instansi keuangan syariah yang menyediakan layanan Kredit Pemilikan Rumah adalah Bank Muamalat Indonesia.

Bank Muamalat Indonesia merupakan lembaga keuangan yang menjalankan operasionalnya dalam sektor syariah, pernyataan tersebut digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah Indonesia. Dalam kegiatannya, Bank Muamalat menciptakan beberapa layanan produk syariah

⁵³ Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 25-26.

⁵⁴ Nur Waid, *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Sleman: Deepublish, 2019), hlm. 48-49.

⁵⁵ Betti Anggraini et al., *Akad Tabarru' dan Tijarah dalam Tinjauan Fiqh Muamalah* (Bengkulu: CV. Sinar Jaya Berseri, 2022), hlm. 20.

untuk meningkatkan ekonomi Islam, salah satu produk yang menjadi objek penelitian yaitu produk pembiayaan KPR iB Hijrah.

Produk Pembiayaan KPR iB Hijrah dirancang dengan menerapkan akad *musyarakah mutanāqishah*, yang mencakup perjanjian *ijārah* di dalamnya. Akad *musyarakah mutanāqishah* merupakan kolaborasi dalam bentuk kontribusi modal antara bank syariah dengan nasabah (pengusaha) dengan menggunakan akad *syirkah* dan *bai'* secara paralel dengan skema berbagi hasil dan risiko secara proporsional.⁵⁶ Akad *ijārah* menurut para ulama Hanafiyah adalah perjanjian yang memberikan izin untuk memiliki keuntungan yang sudah dipahami dan dimaksudkan dari suatu barang yang disewa dengan imbalan.⁵⁷ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan ini menerapkan sistem kerja sama antara kedua belah pihak yang akan terjadi peralihan kepemilikan secara bertahap kepada salah satu pihak, dengan penyetoran biaya yang dilakukan secara angsuran kepada pihak lainnya sebagai bentuk pembayaran peralihan kepemilikan dan pembagian keuntungan dari usaha tersebut.

Pembiayaan KPR iB Hijrah dalam menjalankan operasionalnya merujuk pada aturan fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai *Musyarakah Mutanaqishah*. Terkait hal tersebut, keputusan tersebut memberikan panduan bagi lembaga keuangan syariah dalam melaksanakan pembiayaan, sehingga semua ketentuan perlu sejalan dengan prinsip syariah yang bebas dari elemen-elemen yang dilarang dalam ajaran Islam.⁵⁸

Perbankan syariah dalam operasionalnya memiliki beberapa prinsip-prinsip syariah untuk mengatur aktivitas usaha di lembaga keuangan tersebut. Pasal 2 UU No. 21 Tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah, dideskripsikan bahwa prinsip syariah merupakan aturan Islam yang sejalan dengan ketentuan yang diatur oleh badan yang berhak dalam penentuan fatwa di sektor keuangan syariah.⁵⁹ Prinsip

⁵⁶ Harun, *Fiqh Multi Akad* (Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press, 2022), hlm. 115.

⁵⁷ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori dan Praktik)* (Jawa Tengah: UNISNU Press, 2019), hlm 71.

⁵⁸ Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* (2008).

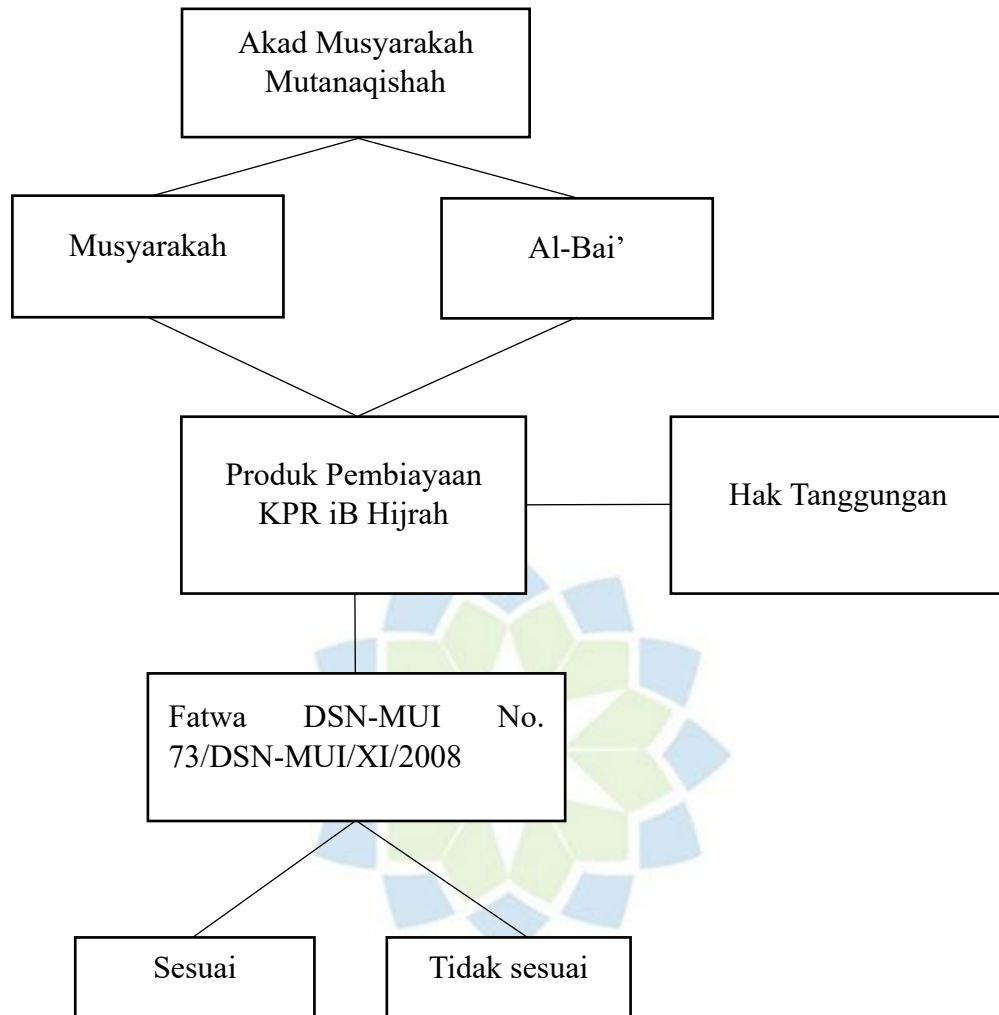
⁵⁹ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

syariah pada perbankan syariah mencakup aktivitas bisnis yang bebas dari *ribā*, *maisir*, *gharar*, *haram*, dan *zalim*.⁶⁰

Pembiayaan kepemilikan rumah ini adalah penyediaan modal dari kedua belah pihak untuk melakukan pembelian rumah, kemudian nasabah berjanji untuk melakukan pembayaran kembali kepada bank syariah dalam periode dan besaran yang telah disetujui pada awal akad. Dalam hal ini, terdapat objek jaminan yang diserahkan kepada bank syariah berupa hak tanggungan yang dibebankan pada lahan serta barang-barang lain yang menjadi satu kesatuan dengan lahan tersebut, tujuannya agar nasabah dapat melakukan pelunasan pembiayaan dan menempatkan posisi yang lebih diutamakan kepada pihak yang memiliki hak atas jaminan. Pada dasarnya perlu bagi masyarakat untuk mengetahui dan memahami apakah produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Ujung Berung Bandung sudah sesuai dengan unsur-unsur syariah atau belum.



⁶⁰ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.



Gambar 1.1
Kerangka Berpikir