

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah lembaga keuangan dimana dalam kegiatan utamanya adalah untuk menghimpun dana dari masyarakat serta menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lain.¹

Menurut Undang-undang RI nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan (Pasal 1 ayat 2), bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.²

Secara umum pengertian bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa pengiriman uang.³

Bank Syariah merupakan bank yang dalam kegiatannya berdasarkan hukum Islam dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga kepada nasabah. Imbalan bank syariah yang diterima maupun yang dibayarkan pada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian yang dilakukan oleh pihak nasabah dan pihak bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariat islam. Menurut Siamat Dahlam, bank syariah adalah bank yang menjalankan usahanya berdasar prinsip-prinsip syariah yang didasarkan pada alquran dan hadis.⁴

Menurut UU No. 21 Tahun 2008, perbankan syariah yaitu segala sesuatu yang berkaitan bank syariah dan unit usaha syariah yang mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, hingga proses pelaksanaan kegiatan usahanya. Bank syariah merupakan bank yang menjalankan aktivitas usahanya dengan menggunakan

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2012). h. 21

² Pasal 1 ayat (2) Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

³ Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 8.

⁴ Khaerul Umam. *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka setia, 2013), h. 15.

landasan prinsip-prinsip syariah yang terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), BPRS (Bank Perkreditan Rakyat Syariah), dan UUS (unit Usaha Syariah).

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha yang bersifat *multi-finance* dan perdagangan (*trading*). Hal ini berkenaan dengan sifat dasar transaksi bank syariah yang merupakan investasi dan jual beli serta sangat beragamnya pelaksanaan pembiayaan yang dapat dilakukan di bank syariah, seperti pembiayaan dengan prinsip *murabahah* (jual beli), *ijarah* (sewa) atau *ijarah wa iqtina* (sewa beli) dan lain-lain.⁵

Adapun visi bank syariah di Indonesia adalah terwujudnya sistem perbankan yang kompetitif, efisien dan mampu memenuhi prinsip kehati-hatian serta mampu mendorong sector riil menjunjung keadilan, tolong menolong, dan guna mencapai kemaslahatan bersama.⁶

Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip pokok yang meliputi prinsip titipan dan simpanan (*depository/wadi'ah*), sistem bagi hasil (*profit sharing/mudharabah*), sistem jual beli dengan margin keuntungan (*sale and purchase*), system sewa (*operational lease and financial lease/ ijarah*), dan sistem jasa (*fee-based serviced*).⁷

Keberadaan lembaga perbankan syariah dalam dunia perekonomian yang menawarkan berbagai bentuk produk pembiayaan merupakan hal yang penting guna mendukung penyaluran dan pengoptimalan dana yang efektif dan efisien dalam kegiatan perekonomian.

Dalam kegiatan berbisnis, Bank BRI Syariah memiliki bermacam-macam produk pendanaan dan pembiayaan yang tentunya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan 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*

⁵ Mia Lasmi Wardiah. *Dasar-Dasar Perbankan* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h. 77.

⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2018), h. 33.

⁷ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 83.

untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan menurut Antonio, pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank dalam memberikan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah.

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan akad *Murabahah*, *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT), dan *musyarakah mutanaqishah* dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Perbandingan KPR antara akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah* dapat dilihat dari beberapa segi, baik dalam segi perbedaan skema serta proses setiap akad dan permasalahan dalam beberapa komponen di setiap akad, maupun daya tarik setiap akad. Perbandingan dengan melihat perbedaan dan persamaan masing-masing akad juga disesuaikan dengan kebutuhan setiap nasabah.

Pada 27 November 2012, Bank Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) nomor 14/33/DPbS kepada seluruh Bank Syariah (BUS & UUS) yang salah satunya mengatur tentang ketentuan-ketentuan pelaksanaan pembiayaan KPR iB pada Bank Syariah. Dalam SE tersebut dinyatakan tentang pokok-pokok ketentuan operasionalisasi pembiayaan KPR iB diantaranya:⁸

1. Pengaturan pembiayaan KPR iB hanya diberlakukan untuk pembiayaan KPR iB untuk rumah/bangunan tipe 70 ke atas dan tidak termasuk KPR iB dalam rangka pelaksanaan program perumahan yang ditetapkan pemerintah.
2. Pembiayaan KPR iB dengan akad *Murabahah* atau *Istishna* dikenakan ketentuan batasan *Financing to Value* (FTV) paling tinggi 70% artinya jumlah

⁸ Surat Edaran Bank Indonesia No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Documents/2584a76d1ac64046b900b939e3c3b19bS_EBINO14_33_DPbSperihalPenerapanKebijakanProdukPem.pdf diunduh pada 12 Oktober 2019 pukul 20.15 WIB.

pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank syariah paling banyak sebesar 70% dari nilai agunan yang diserahkan nasabah. Agunan dalam hal ini adalah rumah/ bangunan yang dibiayai bank.

3. Pembiayaan KPR iB dengan skim Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dipersyaratkan adanya batasan penyertaan (*sharing*) kepemilikan rumah/bangunan pada saat awal oleh bank syariah ditetapkan paling tinggi 80% dari nilai rumah/bangunan, atau dengan kata lain nasabah diharuskan melakukan penyertaan (*sharing*) kepemilikan awal paling rendah 20% nilai rumah/bangunan.
4. Pembiayaan KPR iB dengan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dipersyaratkan adanya uang jaminan (deposit) yang harus diserahkan oleh nasabah kepada bank syariah paling rendah 20% dari nilai rumah/bangunan. Uang jaminan tersebut nantinya akan diperhitungkan sebagai pembayaran atas pembelian rumah/bangunan pada saat akad IMBT jatuh tempo dalam hal nasabah mengambil opsi untuk membeli rumah/bangunan yang menjadi obyek IMBT.
5. Dalam hal nasabah tidak mengambil opsi untuk membeli rumah/bangunan yang menjadi obyek IMBT, maka uang jaminan tersebut akan dikembalikan kepada nasabah.

Latar belakang dari penerbitan SE tersebut adalah dalam rangka penerapan prinsip kehati-hatian pada perbankan syariah, mengingat sebagaimana pada perbankan konvensional, pertumbuhan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang terlalu tinggi pada perbankan syariah dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank yang memiliki eksposur pembiayaan properti yang besar.

Dari pemikiran di atas peneliti akan membandingkan bagaimana perbedaan dan persamaan pembiayaan kepemilikan rumah KPR Griya Faedah BRI Syariah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung dengan menggunakan akad *murabahah*, *ijarah muntahiya bi al-Tamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah*. Diharapkan agar nasabah dan pembaca dapat membandingkan

ketiga akad tersebut, sehingga dapat melakukan pembiayaan KPR sesuai dengan kebutuhan. Maka penulis akan mengupas dan membahas lebih mendalam yang kemudian penulis tuangkan dalam karya tulis ilmiah yang berjudul **“KOMPARASI PENERAPAN AKAD *MURABAHAH*, *IJARAH MUNTAHIYA BI-AL-TAMLIK* (IMBT) DAN *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) GRIYA FAEDAH DI BANK BRI SYARIAH KCP KOPO BANDUNG”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah peneliti jabarkan di atas, bahwa produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah BRI Syariah merupakan salah satu pelayanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah untuk mendapatkan pinjaman dalam pembelian rumah. KPR Griya Faedah BRI Syariah KCP Kopo Bandung dalam akadnya menggunakan akad *Murabahah*, *Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah*. Pembiayaan KPR Griya Faedah berdasarkan akad *Murabahah* artinya nasabah mengajukan pembiayaan rumah ke bank. Kemudian bank membeli rumah ke developer sesuai dengan keinginan nasabah. Setelah rumah secara prinsip dimiliki bank, kemudian bank dan nasabah melakukan akad *murabahah*. Bank menjual rumah tersebut kepada nasabah, dan nasabah membayar dengan cara mencicil. Sementara akad *Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik* (IMBT) merupakan perjanjian sewa-menyewa antara bank dan nasabah yang disertai opsi pemindahan hak milik atas rumah tersebut kepada nasabah setelah selesai masa sewa. Sedangkan akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu merupakan kerja sama antara bank dan nasabah untuk membeli suatu aset rumah yang pada akhir perjanjian seluruh aset rumah yang dibiayai menjadi milik nasabah. Pengalihan kepemilikan dilakukan dengan cara nasabah mengambil alih porsi modal dari bank secara angsuran berdasarkan suatu model pembayaran tertentu selama jangka waktu kontrak yang disepakati bersama. Dalam penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perbandingan antara akad *murabahah*, *Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah* pada produk

pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faidah di bank BRISyariah KCP Kopo Bandung.

Dari rumusan masalah di atas dapat dibuat beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah menggunakan akad *murabahah*, *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah* di bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung?
2. Bagaimana implementasi akad *murabahah*, *ijarah muntahiya bi al-tamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah* dalam produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah di bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung dalam tinjauan hukum ekonomi syariah ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah menggunakan akad *murabahah*, *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah* di bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung.
2. Untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *murabahah*, *ijarah muntahiya bi al-tamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah* dalam produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah di bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung dalam tinjauan hukum ekonomi syariah.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian adalah :

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan dalam penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan dan pengalaman tentang produk perbankan syariah terutama dalam produk pembiayaan KPR Syariah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan dalam penelitian ini dapat memberi masukan kepada lembaga keuangan terutama BRI Syariah dalam melakukan pembiayaan terhadap nasabahnya.

E. Kerangka Pemikiran

1. Studi Terdahulu

Studi ini bukan studi yang baru. Penulis menemukan beberapa skripsi dan jurnal terdahulu yang membuat penelitian tentang pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah*, *ijarah muntahiya bi al-Tamlik* (IMBT), dan *musyarakah mutanaqishah*, yaitu Skripsi Rima Nurpiani (2018), meneliti “Analisis Komparatif Pelaksanaan Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia KCP Pelabuhanratu”. Hasil penelitian ini adalah Perbandingan Penerapan Akad *Murabahah* Dan Akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* Pada Pembiayaan KPR BRISyari’ah iB Di Bank Rakyat Indonesia KCP Pelabuhanratu dapat dilihat dari kelebihan dan kekurangan masing-masing akad. Kelebihan akad *Murabahah* yaitu pembayarannya tetap sampai akhir periode dan kekurangannya bank tidak bisa merubah harga beli dan margin rumah tersebut karena sudah ditentukan dan disepakati bersama diawal. Kelebihan akad *ijarah muntahiyah bitamlik* adalah bank bisa merubah harga rumah dan *ujroh* sesuai harga pasar dan kekurangannya nasabah harus mempersiapkan dana lebih jikalau sewaktu-waktu *ujroh* nya naik. Sedangkan dilihat dari perbedaan kedua akad tersebut adalah akad *Murabahah* menggunakan akad jual beli saja sedangkan dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* akad yang digunakan ada tiga yaitu, akad jual beli, *ijarah*, dan pengalihan hak kepemilikan.⁹

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Ayu Adits Perawati, Asep Ramdan Hidayat dan Yayat Rahmat. (2019), meneliti “Analisis Perbandingan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank BRISyariah Kc Bandung Citarum)”. Hasil penelitian ini adalah Metode yang digunakan untuk akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah* sama yaitu dengan metode anuitas. Akad

⁹ Rima Nurpiani, *Analisis Komparatif Pelaksanaan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia KCP Pelabuhanratu*. (Skripsi S1 FSH, UIN Sunan Gunung Djati Bandung). (Diakses 3 Februari 2020)

murabahah memang lebih mudah dipahami dan terkesan simpel tapi akad *musyarakah mutanaqishah* lebih menguntungkan bila diterapkan di perbankan.¹⁰

2. Kerangka Berpikir

Pengertian *muamalah* terbagi menjadi dua yaitu dalam arti luas dan arti sempit. Dalam arti luas, *muamalah* adalah aturan-aturan (hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial. Sedangkan pengertian *muamalah* dalam arti sempit yaitu aturan-aturan Allah yang wajib ditaati yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitannya dengan cara memperoleh dan mengembangkan harta benda.¹¹

Terdapat kaidah Fikih Muamalah yaitu:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.¹²

Bermuamalah harus memenuhi rukun dan syarat tertentu. Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dan menjadi dasar terjadinya sesuatu, yang secara bersama-sama akan mengakibatkan keabsahan. Rukun transaksi ekonomi Syariah adalah:

1. Adanya pihak-pihak yang melakukan transaksi, misalnya penjual dan pembeli, penyewa dan pemberi sewa, pemberi jasa dan penerima jasa.
2. Adanya barang (*maal*) atau jasa (*amal*) yang menjadi obyek transaksi.
3. Adanya kesepakatan bersama dalam bentuk kesepakatan menyerahkan (*ijab*) bersama dengan kesepakatan menerima (*kabul*).

Di samping itu harus pula dipenuhi syarat atau segala sesuatu yang keberadaannya menjadi pelengkap dari rukun yang bersangkutan. Syarat-syarat sah dalam bermuamalah antara lain:¹³

¹⁰Ayu Adits Perawati, Asep Ramdan Hidayat dan Yayat Rahmat.H, “Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank BRISyariah Kc Bandung Citarum).” Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah Vol. 5 (2019): h. 149-155.

¹¹ Moch. Hasyim Sumantri, Pelaksanaan Denda Dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Di Bpr Ishlahul Ummah Cilember Cmahi, Program Studi Muamalah, UIN SGD Bandung, 2010.

¹² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2013), h. 4.

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 1-3.

1. Benda-benda atau barang yang diperjual belikan milik sendiri, dapat diserahkan, memberi manfaat, jelas barangnya, tidak dibatasi waktunya.
2. Orang yang melakukan akad beragama Islam dan baligh.
3. Syarat sah ijab Kabul, jangan ada yang memisahkan, dan tidak diselengi dengan kata-kata lain antara ijab dan Kabul.

Islam berusaha mendialektikkan nilai-nilai ekonomi dengan nilai akidah atau pun etika. Artinya, kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia dibangun dengan dialektika nilai materialisme dan spiritualisme. Kegiatan ekonomi yang dilakukan tidak hanya berbasis nilai materi, akan tetapi terdapat sandaran transendental di dalamnya, sehingga akan bernilai ibadah. Selain itu, konsep dasar Islam dalam kegiatan muamalah (ekonomi) juga sangat konsen terhadap nilai-nilai humanisme. Adapun dalam prinsip hukum fiqh muamalah dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008:¹⁴

1. Prinsip Tauhid

Tauhid merupakan inti ajaran islam, sedangkan inti ajaran tauhid adalah monotheis yaitu ajaran tentang hakekat ke-Esaan Allah SWT, dalam segala zat, sifat dan perbuatan. Tauhid merupakan prinsip hukum islam di samping keadilan. Artinya, hukum islam berpijak diatas landasan tauhid dalam menegakkan keadilan dengan cara menghukumi dengan benar, membantu yang teraniaya, menolong fakir miskin, dan senantiasa melakukan al-amr ma-ruf nahy an al-mungkar.

2. Prinsip Keadilan

Salah satu dasar pertimbangan penetapan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 prinsip ini untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional Indonesia guna tercapainya masyarakat adil dan makmur. Tujuan nasional dalam ranah ekonomi dikembangkan melalui system ekonomi yang berdasarkan nilai-nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan sesuai prinsip syariah.

3. Prinsip *Amr Ma'ruf Nahy Munkar*

Amr Ma'ruf Nahy Munkar adalah salah satu dari prinsip-prinsip hukum islam. Hukum islam yang memiliki prinsip *Amr Ma'ruf Nahy Munkar* adalah sumber

¹⁴ Atang Abdul Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), h. 146-155.

pengambilan bahan baku Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008. Oleh karena itu, materi undang-undang ini disipati oleh dan meliputi norma ma'ruf dan munkar. Norma *Amr Ma'ruf Nahy Munkar* diterjemahkan oleh undang-undang dalam bentuk keharusan menggunakan prinsip hukum Islam dalam kegiatan usaha perbankan syariah. Tujuannya sama yaitu teraihnya keberuntungan, keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.

Setelah mengenal prinsip-prinsip dalam Fiqh Muamalah, ada prinsip dasar yang harus dipahami dalam interaksi ekonomi. Ada 5 hal yang perlu diingat sebagai landasan tiap kali seorang muslim akan berinteraksi ekonomi. Kelima hal ini menjadi batasan secara umum bahwa transaksi yang dilakukan sah atau tidak, lebih dikenal dengan singkatan MAGHRIB, yaitu Maisir, *Gharar*, Haram, Riba, dan *Bathil*.¹⁵

Pengaturan transaksi kegiatan perekonomian yang berbasis syariat islam dilaksanakan dengan memenuhi asas-asas dalam perjanjian islam ataupun fiqih muamalah, diantaranya sebagai berikut:¹⁶

a. *Asas al-Huriyah* (kebebasan)

Dengan memperlakukan asas kebebasan dalam kegiatan perekonomian termasuk pengaturan dalam hukum perjanjian. Para pihak yang melaksanakan akad didasarkan pada kebebasan dalam membuat perjanjian baik objek perjanjian maupun persyaratan lainnya.

b. *Asas Al-Musawah* (persamaan dan kesetaraan)

Perlakuan asas ini adalah memberikan landasan bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara satu dengan lainnya.

c. *Asas al-Adalah* (keadilan)

Pelaksanaan asas keadilan dalam akad manakala para pihak yang melakukan akad dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kepentingan-kepentingan sesuai dengan keadaan dalam memenuhi semua kewajiban.

¹⁵ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT RajaGrafindoPersada, 2002), h. 4

¹⁶ Jundiani, *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Malang: UIN-Malang Press, 2009),h. 46.

d. *Asas al-Ridha* (kerelaan)

Pemberlakuan asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak

e. *Asas al-Shidiq* (kejujuran)

Kejujuran merupakan nilai etika yang mendasar dalam islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran. Nilai kebenaran memberi pengaruh terhadap pihak yang melakukan perjanjian yang telah dibuat.

Sebagaimana yang telah kita ketahui dalam kaidah hukum yang berlaku adalah bahwa semua hal yang dilarang, kecuali yang ada ketentuannya berdasarkan al-Quran dan al-Hadis.

Adapun klasifikasi akad dalam Hukum Ekonomi Syari'ah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:¹⁷

a. Akad *Tabarru'* (*gratuitos contract*)

Akad *tabarru'* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *non profit transaction* (transaksi nirlaba). Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil. Akad *tabarru'* dilakukan dengan tujuan tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan (*tabarru'* berasal dari kata *bir* dalam Bahasa Arab, yang artinya kebaikan. Dalam Akad *tabarru'*, pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad *tabarru'* adalah dari Allah Swt bukan dari manusia. Namun demikian, pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada *counter part*-nya untuk sekadar menutupi biaya (*cover the cost*) yang dikeluarkannya untuk dapat melakukan akad *tabarru'* tersebut. Namun ia tidak boleh sedikitpun mengambil laba dari akad *tabarru'* itu. Contoh akad-akad *tabarru'* adalah *qardh*, *rahn*, *hiwalah*, *wakalah*, *kafalah*, *wadi'ah*, *hibah*, *wakqf*, *shadaqah*, hadiah dan sebagainya.

b. Akad *Tijarah*

Akad *tijarah* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena

¹⁷ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 66-70.

itu bersifat komersil. Contoh akad *tijarah* adalah akad-akad investasi, jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Kemudian berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperolehnya, akad *tijarah* dapat dibagi menjadi dua kelompok besar yakni :

- 1) *Natural Uncertainty Contract*. Dalam *Natural Uncertainty Contract*, pihak-pihak yang bertransaksi saling mencampurkan asetnya (baik *real asset* maupun *financial asset*) menjadi satu kesatuan dan kemudian menanggung resiko bersama-sama untuk mendapatkan keuntungan. Disini keuntungan dan kerugian ditanggung bersama-sama. Contoh-contoh transaksi ini adalah *Musyarakah, Muzara'ah, Musaqah* dan *Mukhabarah*)
- 2) *Natural Certainty Contract*. Dalam *Natural Certainty Contract*, kedua belah pihak saling mempertukarkan aset yang dimilikinya karena itu objek pertukarannya (baik barang maupun jasa) pun harus ditetapkan di awal akad dengan pasti baik jumlah, mutu, kualitas, harga dan waktu penyerahannya. Jadi kontrak-kontrak ini secara *sunnatullah* menawarkan return yang tetap dan pasti. Yang termasuk dalam kategori ini adalah kontrak jual beli (*Al-Bai' naqdan, al-Bai' Muajjal, al-Bai' Taqsith, Salam, Istishna*), sewa-menyewa (*Ijarah dan Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik*).

Perbankan Syariah adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah Islam Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram dimana hal ini tidak dijamin oleh system konvensional.

Pada dasarnya produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat menjadi tiga bagian yaitu:¹⁸

1. Produk penyaluran dana
2. Produk penghimpunan dana
3. Produk jasa

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.¹⁹

¹⁸ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan...*, h. 97.

Murabahah adalah transaksi jual beli: harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (margin), harga beli dan jumlah keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli. *Murabahah* diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Berikut ayat-ayat dan hadis tentang *murabahah*:

a. Al-Qur'an surat al-Nisa (4) : 29:

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

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*²⁰

b. Hadis HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِيمَا الْبَيْعِ عَنْ تَرَاضٍ،
رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

Artinya: *"Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."*²¹

Ijarah Muntahiya Bi-al-Tamlik (IMBT) adalah sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang, sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Dalam Fatwa DSN MUI (Majelis Ulama Indonesia) nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik* IMBT. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* IMBT adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan

¹⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek...*, h. 160.

²⁰ Abdul Hafidz Dasuki. *Al-qur'an dan Terjemahnya*. Departemen Agama RI. (Semarang: PT Karya Toha Putra, 1990). h. 122.

²¹ Abdullah bin Abdurrahman Alu Bassam, *Kumpulan hadis-hadis Ahkam*. (Bekasi: Darul Falah, 2014), h. 675.

opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa aqad *ijarah*.²² Hal ini tampak dalam ayat-ayat dan hadis berikut ini:

a. Al-qur'an Surat al-Zukhruf (43) : 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

Artinya: *Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*²³

b. Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

أَنَا نُكْرِي أُلْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِأَلْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

Artinya: *"Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)."*²⁴

Musyarakah mutanaqishah sebagai akad transaksi *muamalah* dengan menerapkan prinsip yaitu kerja sama antara para *syarik* (dalam hal ini bank dan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut dijadikan modal usaha oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama antara bank dan nasabah yang disertai dengan pembelian barang dan modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang dan kepemilikan nasabah terhadap barang modal semakin bertambah.²⁵

²² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek...*, h. 118.

²³ Abdul Hafidz Dasuki. *Al-qur'an dan Terjemahnya...*, h. 122

²⁴ Abdullah bin Abdurrahman Alu Bassam, *Kumpulan hadis-hadis Ahkam...*, h. 772

²⁵ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Akad Syirkah dan Mudharabah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), h. 100.

Penyaluran pembiayaan perbankan syariah diharuskan tunduk dan sesuai dengan aturan dari fatwa DSN sebagai acuan utama dalam melaksanakan kegiatannya. Salah satu sistem yang membedakan perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Di antara yang diatur oleh DSN-MUI dalam hal pembiayaan adalah masalah akad dan pembiayaan tersebut. Akad yaitu sesuatu yang mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu dan sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik.²⁶

Musarakah Mutanaqishah diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musarakah Mutanaqishah dan Keputusan Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan. Yang mana tujuan dari pemberlakuan denda ini dilakukan untuk membuat nasabah efek jera agar nasabah tidak mengulangi perbuatannya kembali. Berikut ayat-ayat dan hadis tentang *musarakah mutanaqishah*:

a. Al-qur'an surat Shad (38) : 24

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

Artinya: "... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini"²⁷

b. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

Artinya: "Allah swt. berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka."

²⁶ Adiwarmman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* ..., h. 65.

²⁷ Abdul Hafidz Dasuki. *Al-qur'an dan Terjemahnya*..., h. 735.