

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Islam menginstruksikan dua jenis interaksi yang perlu dijaga dan diimplementasikan dalam kehidupan, yaitu ibadah mahdah yang mengatur hubungan antara manusia dengan Tuhan beserta seluruh aturan yang ada di dalamnya yang telah ditetapkan dengan baik dan tidak boleh diubah atau disesuaikan oleh manusia, serta ibadah muamalah yang ditujukan untuk mengatur kehidupan manusia dalam aspek-aspek duniawi dan sosial masyarakat.<sup>1</sup>

Secara ringkas, muamalah menyoroti kewajiban untuk mematuhi peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh Allah dalam mengatur interaksi antar manusia melalui cara mendapatkan, mengelola, dan mengembangkan kekayaan. Muamalah merujuk pada kegiatan yang berhubungan dengan interaksi manusia dengan sesama manusia dan dengan lingkungannya, dan di antara kegiatan yang paling menonjol dan sangat dibutuhkan dalam ekonomi modern adalah operasional lembaga keuangan seperti perbankan, yang berfungsi sebagai kolektor dana dan memainkan peran dalam mendukung pertumbuhan ekonomi.<sup>2</sup>

Perbankan adalah institusi keuangan yang berkontribusi dalam mendorong kemajuan pembangunan dengan memberikan kemudahan kepada pelaku ekonomi dalam proses transaksi, seperti menyediakan fasilitas kredit untuk pembayaran dan memudahkan penarikan dana<sup>3</sup>. Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, fungsi utama bank di Indonesia adalah sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat. Bank bertanggung jawab untuk menjaga uang simpanan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening koran atau giro.<sup>4</sup> Selain itu, bank juga berperan sebagai penyedia dana atau pemberi pembiayaan. Bank menyediakan

---

<sup>1</sup> Andi Intan Cahyani, *fiqh Muamalah* (Makasar: Alaudin University Press, 2013), h. 11.

<sup>2</sup> Hadi Daeng Mapuna, *Pembentukan dan Perkembangan Hukum Islam Pada Masa Kodifikasi dan Imam-Imam Mujtahid*, Al-Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan, Vol, 7, No. 11 (2018).

<sup>3</sup> Rimsky K Judisseno, *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama), hlm 95.

<sup>4</sup> Ivone RMDA, *Mengenal Dasar-Dasar Perbankan*, (Sukoharjo: Seti Aji, 2018), h. 77.

pembiayaan bagi masyarakat yang membutuhkan dana, terutama untuk dijadikan sebagai modal usaha produktif. Dilihat dari kegiatan operasionalnya, bank terbagi menjadi dua jenis, yaitu bank konvensional dan bank syariah.

Dikutip dari pendapat Andri Soemitra yang merujuk kepada Trianda dan Budi Santoso, bank konvensional diartikan sebagai lembaga keuangan yang operasionalnya, baik dalam pengumpulan maupun pendistribusian dana, menetapkan imbalan berbentuk bunga atau sejenisnya dalam persentase tertentu untuk periode yang ditentukan. Untuk meningkatkan keuntungan serta menetapkan nilai bagi nasabah, bank konvensional menetapkan bunga sebagai tarif, baik untuk produk simpanan termasuk giro, tabungan, dan deposito, serta menetapkan nominal pinjaman berdasarkan suku bunga tertentu.<sup>5</sup>

Di sisi lain, perbankan syariah di Indonesia diatur dalam UU No. 21 Tahun 2008. Bank syariah adalah bank yang operasionalnya didasarkan pada prinsip-prinsip syariat Islam, yang artinya bank ini menjalankan norma-norma Islam khususnya dalam hal transaksi.<sup>6</sup> Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam PBI No. 11/15/PBI/2009 yang mengacu pada fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Metode penentuan harga di bank syariah sangat berbeda dari bank konvensional. Bank syariah menentukan harga berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah yang disesuaikan dengan tipe dan durasi simpanan, yang selanjutnya menentukan bagian hasil yang diterima oleh penyimpan dana. Beberapa prinsip yang diterapkan oleh bank syariah termasuk pembiayaan berdasarkan bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan dengan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli dengan keuntungan (*murabahah*), pembiayaan modal dengan sewa tanpa opsi

---

<sup>5</sup> Kasmir, Manajemen Perbankan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.57.

<sup>6</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Bekasi: Kencana, edisi kedua 2016), h. 58.

pembelian (*ijarah*), dan opsi transfer kepemilikan barang yang disewakan (*ijarah wa iqtina*).<sup>7</sup>

Peneliti dalam ulasan ini lebih fokus pada pembiayaan dengan akad *murabahah*. Dalam skema ini, bank memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk membeli barang atau produk yang dibutuhkan, lalu nasabah mengembalikan dana tersebut dengan cicilan disertai dengan keuntungan bagi bank yang telah disepakati. Dalam *Bai'al Murabahah*, penjual (bank) harus menginformasikan harga pembelian produk dan menentukan margin keuntungan dari penjualan tersebut.<sup>8</sup>

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan didefinisikan sebagai pemberian uang atau setara dengan uang berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain, di mana pihak yang menerima pembiayaan wajib mengembalikannya dalam periode tertentu dengan imbalan atau berbagi hasil. Istilah pembiayaan ini digunakan di bank syariah sebagaimana istilah kredit di bank konvensional. Namun, keuntungan dari kredit di bank konvensional didasarkan pada bunga, sementara pembiayaan di bank syariah berfokus pada keuntungan riil atau berbagi hasil.<sup>9</sup>

Dalam kehidupan sehari-hari, ada berbagai kebutuhan yang harus dipenuhi, mulai dari kebutuhan primer, sekunder, hingga tersier. Salah satu kebutuhan primer adalah rumah. Rumah bukan hanya tempat berlindung dari cuaca, tapi juga tempat menikmati hidup, istirahat, dan berkumpul bersama keluarga. Rumah menciptakan kesan pertama tentang kehidupan seseorang di dunia.<sup>10</sup>

Kebutuhan akan rumah kini semakin meningkat, khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah yang merasa sulit memiliki rumah dengan pembayaran kontan. Sebagai solusi, Bank Syariah

---

<sup>7</sup> Ivone RMDA, *Mengenal Dasar-Dasar Perbankan*, (Sukoharjo: Seti Aji, 2018), h. 85-86.

<sup>8</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Gema Insani: Jakarta, 2012), h. 101.

<sup>9</sup> Hermawan Kertajaya dan Muhamad Syakir Sula, *Syariah Marketing*, (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2006), h. 165.

<sup>10</sup> Budiharjo, *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia* (Bandung: Kencana, 1998), h. 148.

Indonesia (BSI) menyediakan produk pembiayaan kepemilikan rumah, dikenal dengan BSI Griya Hasanah.<sup>11</sup>

BSI Griya Hasanah adalah layanan pembiayaan dari BSI yang dirancang khusus untuk membantu masyarakat memiliki rumah. Produk ini mencakup berbagai keperluan, seperti pembelian rumah baru atau bekas, ruko, apartemen, pembelian kavling, pembangunan atau renovasi, bahkan pembiayaan takeover dari bank lain atau refinancing. Dengan meningkatnya permintaan perumahan dan pertumbuhan penduduk setiap tahun, serta peningkatan pendapatan per kapita, BSI melihat peluang ini sebagai kesempatan untuk memperluas produk pembiayaan BSI Griya Hasanah.<sup>12</sup>

Untuk produk pembiayaan Griya Hasanah BSI kegiatan yang dilakukan oleh Bank BSI KCP Kuningan, dimana bank menjadi perantara antara penjual dengan pembeli, bahwa bank membantu proses KPR nya kemudia sisanya langsung dibalik namakan atas nama pembeli dimana dalam proses tersebut ada yang namanya dimana bank mewakili kepada pembembali untuk asetnya dibalik namakan langsung dari penjual ke pembeli tanpa harus balik nama menjadi Bank BSI terlebih dahulu akan tetapi jaminan tersebut dilakukan roya selama pembiayaan, artinya rumah tersebut tidak bisa dijaminkan ke tempat lain karena di dalam roya teresebut dituliskan bahwa rumah tersbut dijaminkan kepada Bank BSI. Jadi walaupun miilik nasabah akantetapi tetap di hak tanggungan, jadi sebenarnya tetap milik Bank BSI. Namun pelaksanaan pembiayaan ini masih belum sepenuhnya menerapkan prinsip-prinsip yang ada dalam pembiayaan akad murabahah yang dituangkan dalam Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa “Bank akan membeli barang yang dibutuhkan nasabah. atas nama bank itu sendiri, dengan ketentuan bahwa transaksi itu harus sah dan bebas dari riba”, padahal dalam praktek ternyata bank pada waktu membeli produk itu langsung bertindak atas nama

---

<sup>11</sup> Risaldi, dkk. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelayanan Jasa dan Penerapan Akad Pada BNI Syariah Makassar*, Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 2, No. 1, 2020.

<sup>12</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2017), h. 3.

nasabah yang langsung dalam kepemilikannya. Padahal, jika merujuk pada fatwa DSN-MUI yang mengatur pembiayaan murabahah, seharusnya posisi kepemilikan rumah tetap atas nama bank karena belum dilakukannya akad jual beli dengan nasabah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam tentang pelaksanaan akad *murabahah* pada produk pembiayaan BSI Griya Hasanah dalam perspektif fatwa DSN-MUI, berkenaan dengan hal tersebut maka peneliti mengangkat persoalan tersebut dengan judul **“Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus pada Bank Syariah Indonesia KCP Kuningan)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia adalah sebuah bentuk pembiayaan yang tersedia dalam jangka pendek, menengah, dan panjang, yang digunakan untuk mendukung pembelian rumah oleh konsumen dalam lingkungan pengembang, dengan menerapkan sistem *murabahah* dalam pelaksanaannya. Dalam prakteknya, nasabah memiliki kesempatan untuk membayar angsuran sesuai dengan perjanjian awal, dan besaran angsuran tersebut tetap selama berlangsungnya perjanjian. Dalam konteks ini, bank berperan sebagai penjual sementara nasabah bertindak sebagai pembeli atau pihak yang dibiayai. Dalam perspektif ini, kepemilikan rumah tersebut menjadi milik bank hingga nasabah melunasi seluruh cicilan. Namun, dalam situasi praktis, nasabah akan menjadi pemilik sah rumah tersebut dan bukan milik bank selama proses pembiayaan berlangsung. Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka pertanyaan penelitian ini terdiri dari:

1. Bagaimana Ketentuan tentang *Murabahah* dalam produk pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Kuningan menurut Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000?
2. Bagaimana implementasi akad *Murabahah* dalam produk pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Kuningan dapat dikaitkan dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000?

3. Bagaimana Kesesuaian Mekanisme di BSI KCP Kuningan dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000?

### **C. Tujuan Penelitian**

Suatu tujuan tidak terlepas dari tujuan dan kegunaan yang ingin dicapai. Adapun kegunaan dan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Ketentuan tentang *Murabahah* dalam produk pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Kuningan menurut Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.
2. Untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* dalam produk pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Kuningan dapat dikaitkan dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.
3. Bagaimana Kesesuaian Mekanisme di BSI KCP Kuningan dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.

### **D. Manfaat Hasil Penelitian**

Adapun kegunaan atau manfaat yang diharapkan dari adanya penelitian ini adalah:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara Teoritis, hasil penelitian ini diantisipasi dapat berkontribusi dalam memperluas pengetahuan dan literatur di dalam ranah Hukum Ekonomi Syariah, terutama terkait produk pembiayaan yang mengadopsi prinsip akad *murabahah*

#### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktisnya, Semoga hasil dari penelitian skripsi ini dapat menjadi pertimbangan yang berguna dalam menghubungkan teori dengan praktik yang terjadi di lapangan. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi referensi yang berharga untuk memperluas pemahaman dan pengetahuan tentang objek yang diteliti, serta merangsang penelitian lebih lanjut dalam tema ini.

### **E. Studi Terdahulu**

Penulisan penelitian ini bertujuan untuk memberikan landasan kepada peneliti dengan merujuk pada beberapa studi sebelumnya yang dianggap relevan dengan penelitian yang sedang penulis jalani. Dalam melihat studi terdahulu ini,

penulis tidak hanya mempertimbangkan persamaan judulnya, melainkan fokus pada esensi permasalahan yang telah diangkat oleh peneliti sebelumnya, baik itu dalam penggunaan bahan-bahan yang sedang diteliti maupun dalam segi lain yang mungkin sejalan atau berbeda.

Penulisan penelitian ini untuk menjadi adiwarna peneliti mengangkat beberapa penelitian terdahulu yang dirasa memiliki relevansi dengan penelitian yang sedang penulis teliti. Dalam studi terdahulu ini yang dijadikan acuan oleh penulis bukanlah kemiripan judulnya, akan tetapi yang penulis lihat adalah inti dari permasalahan yang diangkat oleh peneliti sebelumnya, apakah ada kemiripan atau tidak dalam pengambilan bahan-bahan yang sedang diteliti.

**Pertama**, Bail El Badriati, Kritik Terhadap Implementasi Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah Kota Mataram), Jurnal Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram, 2017. Pada penelitian ini penulis mendeskripsikan bahwa transaksi yang menggunakan akad murabahah menjadi salah satu akad yang banyak digunakan di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), hal tersebut bisa terjadi karena kecenderungan terjadinya risiko dalam pembiayaan yang menggunakan akad tersebut cenderung lebih rendah jika dibandingkan dengan pembiayaan yang pada tahapan transaksinya menggunakan akad mudharabah dan musyarakah. Tetapi meskipun akad murabahah menjadi idaman, hal tersebut tidak menutup kemungkinan akan terjadinya kecacatan dalam transaksinya. Seperti masih banyaknya masyarakat yang beranggapan bahwa margin pada pembiayaan murabahah tersebut merupakan kegiatan kredit syariah.

**Kedua**, Fitriani Siti Fauziah, Pelaksanaan Aka Murabahah pada Griya di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Membasah Tetang akad Murabahah.

Hasil penelitian dari Fitriani Siti Fauziah menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan murabahah yang diterapkan di Bank Syariah KC Bandung telah sesuai dengan aturan yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI tentang murabahah. Yang menjadi pembeda antara pembiayaan yang ada di bank syariah dan bank konvensional terkhusus dalam produk pembiayaan yang berbentuk KPR yaitu jika dalam bank syariah terdapat analisa supplier sedangkan di bank konvensional tidak

ada analisa supplier, kemudian margin yang diterapkan di bank syariah disandarkan kepada manfaat yang ada pada bisnis tersebut sedangkan untuk bank konvensional diterapkan bunga yang berdasarkan pada rate pasar yang sedang berlaku.

**Ketiga**, Firqi Fauzi Ariswan, Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat, Skripsi Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019. Penelitian ini merupakan penelitian yang dilatarbelakangi oleh kebutuhan masyarakat terhadap kebutuhan pokok yang bersifat konsumtif seperti kebutuhan untuk memiliki sebuah rumah, tapi untuk mendapatkan rumah di kondisi seperti sekarang sangatlah tidak mudah untuk bisa membelinya secara tunai/cash karena banyak instansi atau pihak penyedia rumah yang menggunakan pihak ketiga sebagai mitranya dalam menyediakan rumah tersebut. Dalam penelitian ini penulis lebih banyak membahas terkait Bank dikarenakan Bank yang menjadi pihak ketiga dalam membantu atau menyediakan tempat tinggal yang menjadi kebutuhan masyarakat sekarang. Kegiatan perbankan syariah yang bergerak dalam perniagaan tentunya tidak akan selalu berjalan mulus dalam prosesnya, bakalan selalu berhadapan dengan berbagai macam risiko yang sifatnya sangat kompleks dan tentunya mempunyai kaitan yang erat dengan transaksi yang sedang dilakukan. Karena akan selalu berdampingan dengan risiko yang beragam pada pelaksanaannya, maka sangat diperlukan adanya manajemen risiko pada setiap kegiatan perbankan syariah untuk menunjang kelancaran serta bisa mengidentifikasi dan mengendalikan berbagai macam risiko yang akan dihadapi.

**Keempat**, Irma Yuliani, Strategi dan Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda, Jurnal el-Buhuth, 2019. Penelitian ini didasari oleh semakin banyaknya pertumbuhan jumlah penduduk disertai dengan semakin maraknya permintaan masyarakat yang ingin memiliki tempat tinggal. Dengan latar belakang tersebut, maka Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda membuat strategi untuk menunjang perannya sebagai lembaga *Intermediary* dalam mewujudkan keinginan masyarakat yang ingin mempunyai tempat tinggal yang layak melalui program pembiayaan Griya BSM yang menerapkan akad *murabahah* pada proses transaksinya. Produk



pembiayaan tersebut dihadirkan tidak hanya untuk memfasilitasi masyarakat yang ingin mempunyai rumah tapi produk tersebut juga dihadirkan dalam rangka menunjang tujuan perusahaan di tengah persaingan dunia perbankan yang semakin kompetitif dan tajam.

**Kelima**, Meyrina Ferdiana Putri, dkk, Implementasi Akad *Murabahah* Terhadap Pembiayaan Pension Pada Bank Syariah Bukopin KC Surabaya, Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan, 2019. Penelitian tersebut dilatarbelakangi oleh rasa ingin tahu terhadap suatu produk pembiayaan yang menerapkan akad *murabahah* pada pembiayaan dana pensiunan di Bank Syariah Bukopin KC Surabaya, tentunya pada pelaksanaannya perlu ditinjau dari perspektif fiqih muamalah karena menggunakan akad syariah, kemudian harus disesuaikan juga dengan fatwa dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Skema yang diterapkan oleh pihak Bank Syariah Bukopin KC Surabaya yaitu mwnggunakan akad *murabahah* sebagai alat transaksi jual beli dengan cara memberikan pembiayaan dana pensiunan tersebut kepada pihak nasabah/penerima dana pembiayaan secara langsung tiap bulannya melalui BSB sebagai mitra kantor bayar.

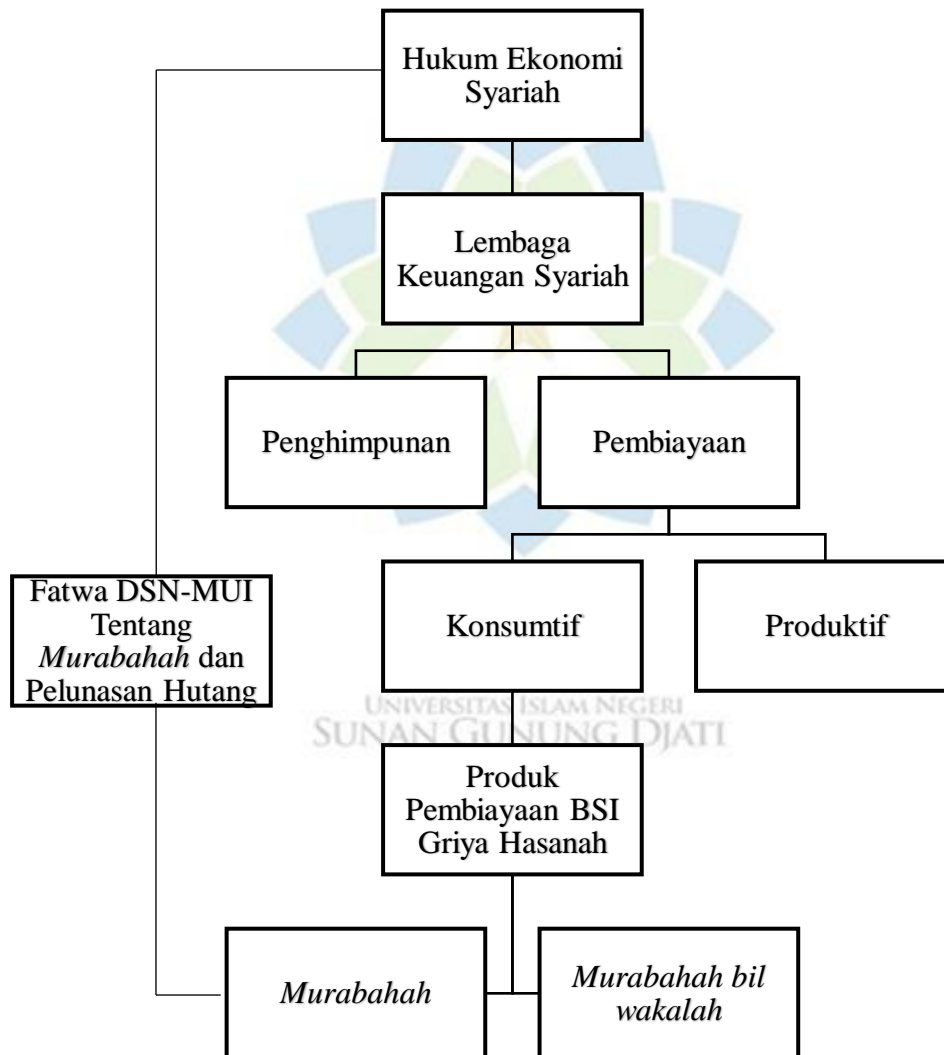
**Tabel 1.1 Studi Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian
1	Bail El Badriati, 2017	Kritik Terhadap Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah Kota Mataram)	Peneliti Studi Terdahulu Dan Penulis Sama-Sama Melakukan Penelitian Yang Berkaitan Dengan Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan Di Bank Syariah.	Peneliti Studi Terdahulu Pada Penelitiannya Lebih Fokus Pada Kritiknya Terhadap Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Di Lembaga Keuangan Syariah, Sedangkan Penulis Pada Penelitiannya Lebih Fokus Membahas Terkait Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan Bsi Griya Hasanah.

2	Fitriani Siti Fauziah, 2019	Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Griya Di Pt. Bank Syariah Mandiri Kcp Bandung	Membasah Tetang Akad Murabahah	Lokasi Penelitiannya Di Bsi Kcp Kuningan
3	Firqi Fauzi Ariswan, 2019	“Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya Ib Hasanah Pada Bank Bni Syariah Cabang Jakarta Barat”	Peneliti Studi Terdahulu Dan Penulis Sama-Sama Menggunakan Produk Pembiayaan Bsi Griya Hasanah Pada Penelitiannya.	Peneliti Studi Terdahulu Pada Penelitiannya Lebih Fokus Menganalisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Griya Hasanah, Sedangkan Penulis Dalam Penelitiannya Lebih Fokus Terhadap Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Bsi Griya Hasanah.
4	Irma Yuliani, 2019	Strategi Serta Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda	Peneliti Studi Terdahulu Dan Penulis Sama-Sama Melakukan Penelitian Yang Berkaitan Dengan Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah.	Peneliti Studi Terdahulu Pada Penelitiannya Lebih Fokus Mengkaji Terkait Strategi Serta Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda, Sedangkan Penulis Pada Penelitiannya Lebih Fokus Membahas Terkait Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan Bsi Griya Hasanah.
5	Meyrina Ferdiana Putri, Dkk, 2019	“Implementasi Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan Pensiun Pada Bank Syariah	Peneliti Studi Terdahulu Dan Penulis Sama-Sama Melakukan Penelitian Yang Berkaitan Dengan Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Pada	Peneliti Studi Terdahulu Pada Pembahasannya Lebih Fokus Pada Pembiayaan Dana Pensiunan Di Bank Syariah Bukopin KC

		Bukopin KC Surabaya”	Produk Pembiayaan Di Bank Syariah.	Surabaya, Sedangkan Penulis Lebih Fokus Membahas Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah.
--	--	----------------------	------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

F. Kerangka Berfikir



Gambar 1.2 Model Kerangka Pemikiran

## 1. Konsep Akad dalam Muamalah

### a. Pengertian Akad

Dalam menjalankan aktivitas mua'malah, Islam menetapkan peraturan-peraturan mengenai perjanjian (akad). Dalam Islam, hal ini dikenal sebagai istilah "*aqad*," dan peraturan-peraturan akad ini berlaku dalam praktik perbankan Islam.<sup>13</sup>

Dalam konteks berikut ini, akan dijelaskan bagaimana akad dipahami baik dari sudut pandang etimologi (asal-usul kata) maupun terminologi (penggunaan istilah).

- 1) Mengikat (الربط) mengacu pada tindakan mengumpulkan dua ujung tali atau benda kemudian mengikatnya bersama sehingga menjadi satu kesatuan yang utuh.
- 2) Sambungan (عقدة) merujuk pada ikatan atau simpul yang menggenggam kedua ujung benda tersebut dan mengikatnya bersama

Menurut terminologi, akad mengacu pada keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) yang diatur oleh hukum syariah dan memiliki dampak hukum tertentu. Akad merupakan hasil dari pertemuan ijab, yang merupakan tawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul, yang merupakan respons persetujuan yang diberikan oleh pihak lain sebagai tanggapan terhadap tawaran dari pihak pertama. Akad ini memiliki implikasi hukum yang mengatur hubungan dan hak-hak antara pihak-pihak yang terlibat.<sup>14</sup>

Akad juga dapat dianggap sebagai tindakan hukum yang melibatkan dua pihak, karena dalam akad terjadi pertemuan antara ijab yang mencerminkan kehendak salah satu pihak dan *qabul* yang menunjukkan kehendak pihak lainnya. Tindakan hukum yang hanya melibatkan satu

---

<sup>13</sup> Wirdyaningsih, Bank dan Asuransi Islam di Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2005), Cet. Ke-1, h. 115.

<sup>14</sup> Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68.

pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf, atau pelepasan hak, bukanlah akad karena tindakan-tindakan tersebut tidak melibatkan dua pihak secara bersamaan, dan oleh karena itu, mereka tidak memerlukan adanya *qabul*.

Tujuan dari akad adalah menciptakan akibat hukum tertentu. Lebih rinci lagi, tujuan akad adalah untuk mencapai kesepakatan bersama yang diinginkan dan yang ingin dicapai oleh semua pihak melalui pembentukan akad tersebut.

Akibat hukum yang timbul akibat dari akad dalam hukum Islam dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu konsekuensi hukum inti akad dan konsekuensi hukum tambahan akad. Sebagai contoh, dalam akad yang intinya adalah transfer kepemilikan suatu barang dari penjual ke pembeli dengan pembayaran yang diberikan oleh pembeli kepada penjual, konsekuensi hukum inti akad adalah perpindahan kepemilikan barang tersebut. Konsekuensi hukum tambahan akad dapat dibagi lagi menjadi dua, yaitu konsekuensi hukum tambahan akad yang ditetapkan oleh aturan syariah dan konsekuensi hukum tambahan akad yang ditetapkan oleh pihak-pihak secara individual.<sup>15</sup>

## b. Dasar Hukum Akad

### 1) Al-Qur'an

Tujuan dari akad adalah menciptakan akibat hukum tertentu. Lebih rinci lagi, tujuan akad adalah untuk mencapai kesepakatan bersama yang diinginkan dan yang ingin dicapai oleh semua pihak melalui pembentukan akad tersebut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ  
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

---

<sup>15</sup> Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2019), h. 11.

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (Q.S Al-Maidah: 1)<sup>16</sup>

Dari isi ayat tersebut, dapat disimpulkan bahwa melaksanakan perjanjian atau akad adalah tindakan yang diatur oleh hukum dalam fiqih muamalah. Ayat tersebut menunjukkan pentingnya proses perjanjian atau akad dalam hukum Islam dan memberikan pedoman mengenai saksi-saksi yang diperlukan untuk melaksanakan akad dengan sah. Namun, perlu diingat bahwa wajib atau tidaknya sebuah akad dapat bervariasi tergantung pada konteksnya dan aturan-aturan hukum yang berlaku. Kesimpulan mengenai kewajiban akad dalam fiqih muamalah dapat ditemukan dalam penafsiran lebih lanjut oleh cendekiawan fikih.

## 2) Al-Hadist

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ( إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ، فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا، أَوْ يُحَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ، فَإِنْ خِيَّرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَنَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ، وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ تَبَايَعَا، وَلَمْ يَنْزُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ ) مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ، وَاللَّفْظُ لِمُسْلِمٍ

“Dari Ibnu Umar Radliyallaahu 'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Apabila dua orang melakukan jual-beli, maka masing-masing orang mempunyai hak khiyar (memilih antara membatalkan atau meneruskan jual-beli) selama mereka belum berpisah dan masih bersama; atau selama salah seorang di antara keduanya tidak menentukan khiyar pada yang lain, lalu mereka berjual-beli atas dasar itu, maka jadilah jual-beli itu. Jika mereka berpisah setelah melakukan jual-beli dan masing-masing orang tidak

---

<sup>16</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Mubin: Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Al-Maidah (6), Ayat 1, h. 106.

mengurungkan jual-beli, maka jadilah jual-beli itu." Muttafaq Alaihi. Dan lafadznya menurut riwayat Muslim."<sup>17</sup>

### 3) Kidah Fiqih

الأصل في العقود رضا المتعاقدين وموجبها هو ما أوجباه على نفسيهما بالتعاقد

“Hukum asal dalam transaksi adalah keridhaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan”<sup>18</sup>

### 4) Rukun dan Syarat Akad

#### a) Rukun-Rukun Akad

Prinsip dasar akad adalah elemen penting yang harus hadir dalam segala jenis kegiatan yang melibatkan perjanjian, karena ketika salah satu elemen ini tidak terpenuhi, perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Di bawah ini adalah elemen-elemen utama yang terdapat dalam sebuah perjanjian:<sup>19</sup>

(1) *'Aqid*, *'Aqid* merupakan istilah untuk orang yang berakad (subjek akad).

(2) *Ma'qud 'Alaih*, yaitu benda atau barang yang akan diakadkan (objek akad).

(3) *Maudhu' Al-'Aqid*, yaitu tujuan atau maksud terhadap akad yang dilaksanakan.

(4) *Shighat al-'Aqid*, yaitu istilah untuk ijab dan qabul dalam suatu akad.

#### b) Syarat-Syarat Akad

Syarat-syarat yang harus ada dalam sebuah akad adalah sebagai berikut:

(1) Pihak-pihak yang terlibat dalam akad harus memiliki kapasitas hukum (*mukallaf*) yang cukup. Jika salah satu pihak belum

---

<sup>17</sup> Al-Hafidh Imam Ibnu Hajar al-Asqalany, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkaam*, (Tasikmalaya: Pustaka Al-Hidayah, 2008), Versi 2.0.

<sup>18</sup> Abdul Wahab M, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2019), h. 35

<sup>19</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010), h. 51.

memiliki kapasitas hukum, maka perwakilan atau wali harus digunakan untuk mewakilinya.

- (2) Objek akad harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah atau diakui secara hukum syaria'.
- (3) Akad tersebut tidak boleh termasuk dalam yang dilarang oleh nash (dalil tekstual) dan prinsip-prinsip syariah.
- (4) Akad yang dilakukan harus sesuai dengan izin hukum syariah.
- (5) Akad yang dilakukan harus memberikan manfaat atau faedah yang jelas.
- (6) Penawaran (*ijab*) harus tetap berlaku hingga diterima (*qabul*).
- (7) Penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) harus dilakukan dalam satu pertemuan atau majelis yang sama.

c) Objek Akad

Diantara syarat objek akad adalah:

- (1) Benda atau harta yang menjadi objek akad harus memiliki nilai syariah yang diakui dan tidak termasuk dalam barang yang haram apabila dikonsumsi atau dimanfaatkan.
- (2) Saat akad dilakukan, objek akad harus ada dalam bentuk fisik, kecuali dalam kasus akad yang terkait dengan transaksi seperti *ba'i al-salam*, *ba'i al-istisna*, dan *ijarah*.
- (3) Objek akad harus dapat diserahkan pada saat akad dilakukan.
- (4) Objek akad tidak boleh merupakan barang yang dapat digunakan untuk tindakan yang membahayakan agama, seperti menjual buah anggur kepada perusahaan pembuat minuman keras, menjual senjata kepada musuh, atau menjual mushaf al-Qur'an kepada orang kafir yang memusuhi umat Islam.
- (5) Barang atau harta yang menjadi objek akad tidak boleh sedang menjadi objek akad untuk transaksi lain yang dapat menyebabkan perselisihan. Contohnya, harta yang digunakan sebagai jaminan (*rahn*) tidak boleh dijual atau dijadikan objek akad untuk transaksi lain karena hal ini berpotensi merugikan pemegang



jaminan. Sesuai dengan prinsip bahwa harta yang sudah terikat tidak boleh diikat lagi dalam perbuatan hukum yang berbeda (*al-masgul la yusgal*).<sup>20</sup>

d) Prinsip-Prinsip Akad

Hukum Islam telah mengatur semua aspek yang berkaitan dengan aktivitas muamalah, termasuk peraturan dan prinsip-prinsip yang berlaku dalam pelaksanaan akad. Berikut ini adalah prinsip-prinsip akad dalam perspektif hukum Islam.:

- (1) Prinsip kebebasan dalam melakukan kontrak.
- (2) Prinsip kewajiban pematuhan terhadap perjanjian.
- (3) Prinsip kesepakatan bersama-sama.
- (4) Prinsip aspek ibadah.
- (5) Prinsip pemerataan prestasi dan keadilan.
- (6) Prinsip integritas dan kejujuran.

e) Asas-Asas Akad

Prinsip-prinsip akad yang diuraikan dalam BAB II Pasal 21 dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) termasuk, antara lain:<sup>21</sup>

- (1) Berpegang teguh pada amanah dan memenuhi komitmen
- (2) Prinsip kewaspadaan dan hati-hati
- (3) Kepersistenan atau kestabilan
- (4) Timbal balik yang menguntungkan
- (5) Prinsip kesetaraan atau persamaan
- (6) Keterbukaan dan jujur
- (7) Kemampuan yang ada
- (8) Prinsip kemudahan
- (9) Niat baik atau i'tikad yang positif

---

<sup>20</sup> Jaih Mubarak, dkk, *Ekonomi Syariah Bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata I*, (Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah Bank Indonesia, 2021

<sup>21</sup> Nurlailiyah Aidatus, dkk, *Konsep Akad Dalam Lingkup Ekonomi Syariah*, Jurnal Ilmiah Indonesia p-ISSN: 2541-849 e-ISSN: 2548-1398, Vol. 4, No. 12, 2019.

(10) Penyebab yang halal atau legal

f) Macam-Macam Akad

Beberapa cendekiawan fikih telah menyatakan beragam pendapat mengenai kemungkinan membagi akad menjadi beberapa kategori dari berbagai perspektif. Namun, jika kita mempertimbangkan keabsahan akad menurut hukum syariah, maka akad dapat dibagi menjadi dua jenis:

(1) Akad *Shahih*

Akad yang sah adalah akad yang memenuhi semua persyaratan dan unsur-unsurnya, dan setelah akad tersebut dilaksanakan, semua konsekuensi hukum akan berlaku dan mengikat semua pihak yang terlibat dalam akad tersebut. Ulama dari mazhab Hanafi mengkategorikan akad yang sah menjadi dua jenis, yaitu:

(a) Akad *Nafiz* (Sempurna untuk Dilaksanakan) adalah jenis akad yang dapat diberlakukan secara langsung dengan semua unsur dan persyaratan terpenuhi tanpa ada hambatan yang menghalangi pelaksanaannya.

(b) Akad *Mawuquf* adalah akad di mana pada awalnya dilakukan oleh seseorang yang sudah memiliki kapasitas hukum (Ahli), tetapi akad tersebut terhambat karena keterbatasan kemampuan atau otoritas yang dimilikinya untuk melanjutkan dan menyelesaikan akad tersebut. Sebagai contoh, ini dapat terjadi ketika seorang anak kecil yang masih belum cukup dewasa (*mumayyiz*) mencoba melakukan akad.

(2) Akad Tidak *Shahih*

Akad yang tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi semua persyaratan dan unsur-unsurnya, sehingga konsekuensi hukum dari akad tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam akad tersebut. Ulama dari mazhab Hanafi

dan Maliki membagi akad yang tidak sah menjadi dua jenis, yaitu sebagai berikut:

- (a) Akad *Bathil* adalah jenis akad yang tidak memenuhi salah satu rukun atau unsur yang diperlukan, atau akad yang bertentangan langsung dengan hukum syariah. Contohnya, dalam transaksi jual beli, jika objek yang diperdagangkan tidak jelas atau terdapat unsur penipuan, maka akad tersebut dianggap tidak sah. Keadaan semacam ini dapat terjadi karena salah satu pihak yang terlibat dalam akad belum mencapai tingkat kematangan hukum (*tamyiz*).
- (b) Akad *Fasid* adalah jenis akad yang pada dasarnya diizinkan dalam syariah, tetapi objek akad tersebut memiliki ketidakjelasan tertentu. Sebagai contoh, jika seseorang menjual sebuah rumah tanpa menyebutkan secara jelas tipe, jenis, atau model rumah yang dijual, hal ini dapat menciptakan ketidakpastian bagi pihak yang akan membeli. Oleh karena itu, dari perspektif hukum fiqih, akad tersebut dianggap tidak sah karena tidak menghasilkan konsekuensi hukum apapun.