

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat memiliki banyak kebutuhan yang terus meningkat, baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu, dalam perkembangan ekonomi masyarakat yang terus meningkat muncul lah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Lembaga perbankan merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah Islam, yakni bagian muamalah sebagai bagian yang mengatur hubungan sesama manusia. Mencari nafkah (yakni melakukan kegiatan ekonomi) adalah wajib, dan karena pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan.¹

Kegiatan ekonomi membutuhkan alat untuk keluar dari krisis ekonomi, salah satunya adalah lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah muncul sebagai salah satu jalan keluar terbaik dalam suatu perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.²

¹Adiwarman, Karim. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (PT. Raja Grafindo Persada,2006) hlm. 14-15.

²Abdul Ghofur, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), hlm. 98.

Menurut Karnaen Purwaatmadja, bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara dan operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam. Salah satu unsur yang harus dihindari dalam *muamalah* Islam adalah praktik-praktik yang mengandung unsur riba (spekulasi dan tipuan).³

Salah satu fungsi bank syariah adalah penyalur dana (*financing*), yang terdiri dari empat kategori yang dibedakan berdasarkan kegunaannya, yaitu: prinsip jual beli, sewa, bagi hasil, dan dengan akad pelengkap.⁴ Perbedaan pokok antara bank syariah dan bank konvensional terletak dalam jenis keuntungan yang diambil bank dari transaksi-transaksi yang dilakukannya. Bila bank konvensional mendasarkan keuntungannya dari pengambilan bunga, maka bank syariah mengambil keuntungan dari apa yang disebut sebagai imbalan, baik berupa jasa (*fee-base income*) maupun *mark-up* atau *profit margin*, serta bagi hasil (*loss and profit sharing*).

Di samping dilibatkannya Hukum Ekonomi Syariah dan pembebasan transaksi dari mekanisme bunga (*interest free*), posisi unik lainnya dari bank syariah adalah melakukan kegiatan-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 bank syariah, seperti pembiayaan dengan prinsip *Murabahah*

³ Muhammad Firdaus NH, dkk, *Konsep & Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), hlm. 18.

⁴Muhammad Syafi'i Antomio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani, 2001). hlm. 24.

(jual-beli), *Ijarâh* (sewa- menyewa), atau *ijarah wa iqtina* (sewa-beli). Dalam perkembangannya, bank syariah harus mengikuti kebutuhan nasabah yang semakin bervariasi, dan menyebabkan munculnya jenis-jenis produk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan tersebut adalah produk pembiayaan multijasa.

Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*jâiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*. Jika bank syariah menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada di dalam fatwa *ijarah*. Jika bank syariah menggunakan akad *kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *kafalah*. Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, bank syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*)⁵.

Bank BJB Syariah menawarkan berbagai produk penghimpunan dana dan juga penyaluran dana. Dalam penghimpunan dana BJB Syariah menawarkan produk dalam bentuk tabungan, deposito dan giro. Sedangkan dalam penyaluran dana menawarkan produk pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif.

Produk pembiayaan yang ditawarkan oleh BJB Syariah salah satunya adalah Produk PKP pembiayaan multijasa, merupakan pembiayaan yang diberikan kepada pegawai yang memiliki penghasilan tetap, dimana fasilitas pembiayaan dapat diberikan apabila telah ada kerjasama antara Perusahaan/Lembaga/Departemen dengan Bank. Seluruh kewajiban perusahaan dinyatakan secara jelas didalam perjanjian antara perusahaan dengan bank. Apabila tidak tersedia Perjanjian

⁵Ahmad Ifham Solihin, *Ini lho Bank Syariah*, (Jakarta: Grafindo media utama, 2006) hlm: 143.

Kerjasama antara bank dengan perusahaan, maka pemberian fasilitas merupakan pembiayaan kolektif dan bukan merupakan PKP, sehingga pemberian fasilitas ini tidak dapat menikmati kelebihan dan manfaat dari PKP.⁶

Prosedur pembiayaan produk ini meliputi analisa pembiayaan, persetujuan pembiayaan, kemudian pemantauan dan penyelamatan. Selain itu nasabah diberikan lampiran yang berisi rincian pembayaran dan bagi hasil yang ditetapkan di awal akad. Namun, dalam produk PKP pembiayaan multijasa ini akad menggunakan akad *murabahah*, akad *murabahah* digunakan untuk pembelian barang yaitu pembelian bahan material untuk renovasi rumah. Namun selain itu di dalam pembiayaan ini juga digunakan untuk pembayaran jasa tenaga kerja. Hal ini kurang sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan bank syari'ah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Pada dasarnya akad *murabahah* digunakan untuk pembiayaan jual beli suatu barang, akan tetapi yang terjadi di Bank BJB Syariah KCP Subang akad ini digunakan sebagian untuk pemanfaatan jasa hal ini kurang tepat dalam penggunaan akad nya. Selain itu, dalam akad jual beli hukum islam mensyaratkan beberapa syarat

⁶Ariawan Amin, Amara Adam, *Pedoman Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Bank BJB Syariah*, (Bandung:TT, 2013) hlm 1.

pada objek akad salah satunya yaitu objek akad harus tertentu dan dapat ditentukan sedangkan dalam pembiayaan ini objek akad/ barang tidak dijelaskan secara rinci.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biyai dan atau dbieri fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Adapun tujuan atau manfaat Pembiayaan Multijasa bagi bank sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dalam rangka pelayanan jasa bagi nasabah, dan manfaat bagi nasabah adalah untuk memperoleh pemenuhan jasa-jasa tertentu seperti pendidikan, kesehatan, dan jasa lainnya yang dibenarkan secara syariah.

Sedangkan tujuan atau manfaat pembiayaan *murabahah* bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana, juga memperoleh pendapatan dalam bentuk margin, dan manfaat bagi nasabah yaitu merupakan salah satu alternative untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Dari latar belakang tersebut penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang, **“Pelaksanaan Pembiayaan Multijasa dengan akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) di Bank BJB Syariah KCP Subang”**

B. Rumusan Masalah

Bank BJB Syariah sebagai lembaga perbankan syariah mengeluarkan berbagai jenis produk. Salah satunya adalah produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP). Pembiayaan ini dalam rangka membantu peningkatan kesejahteraan pegawai. Produk ini menggunakan akad *Murabahah*, dengan tujuan pembelian bahan material

untuk renovasi rumah, akan tetapi dalam dalam pelaksanaannya pembiayaan murabahah ini digunakan sebagian untuk pembayaran jasa tukang dan diketahui adanya *mark up* untuk harga barang bangunannya. Sedangkan dalam fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan bank syari'ah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Untuk memudahkan penelitian maka dibuatlah pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan produk PKP di Bank BJB Syariah KCP Subang?
2. Apa latar belakang Bank BJB Syariah KCP Subang menggunakan akad *Murabahah* dalam produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap implementasi Pembiayaan Multijasa dengan akad *Murabahah* di Bank BJB Syariah KCP Subang?

C. Tujuan

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan produk PKP di Bank BJB Syariah KCP Subang

2. Untuk mengetahui latar belakang Bank BJB Syariah KCP Subang menggunakan akad *Murabahah* dalam produk Pembiayaan Kesejahteraan pegawai
3. Untuk mengetahui tinjauan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap implementasi Pembiayaan Multijasa dengan akad *Murabahah* di Bank BJB Syariah KCP Subang

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi Islam, khususnya pada bidang perbankan untuk mencermati fatwa-fatwa DSN dan meninjau produk-produk perbankan syariah terutama produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Bank BJB Syariah KCP Subang sebagai pihak perantara lembaga keuangan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Peneliti

Dapat dijadikan sebagai pengembangan dan memperluas ilmu yang penulis peroleh selama duduk dibangku kuliah. Dan juga dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap mekanisme pembiayaan BJB Syariah KCP Subang.

- b. Bagi Bank BJB Syariah KCP Subang

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu masukan dan informasi yang lebih bagus untuk kedepannya khususnya bagi Bank BJB

Syariah KCP Subang agar dalam pelaksanaannya lebih baik, dan sesuai dengan prinsip syariah.

c. Bagi Pihak Lain

Sebagai bahan yang bermanfaat untuk menambah pengetahuan tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap mekanisme pembiayaan PKP di BJB Syariah KCP Subang dan dapat digunakan sebagai bahan perbandingan bagi yang tertarik sehingga dapat dikembangkan lebih lanjut, khususnya Bank Indonesia di kemudian hari.

E. Studi Terdahulu

Sebelum membuat desain penelitian ini, penulis melakukan perbandingan antara penelitian-penelitian yang terdahulu untuk mendukung materi dalam penelitian ini. Sebelumnya terdapat beberapa penelitian yang membahas tentang Pembiayaan Multijasa di ranah Lembaga Keuangan Syariah.

Pertama, telah dilakukan penelitian oleh Andzari Nurkamilah pada tahun 2016 yang membahas tentang Analisis Fatwa DSN terhadap Pelaksanaan akad Ijarah pada Pembiayaan BMT ITQAN Bandung, ia menyimpulkan Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, menjelaskan bahwa objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa. Serta kewajiban LKS dalam akad *ijarah* yaitu menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan. Sedangkan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa menjelaskan bahwa dalam hal LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijarah*. Dalam Fatwa

DSN-MUI Nomor 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa, dijelaskan bahwa besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase. Dalam hal ini objek sewa dari transaksi *ijarah* dapat berupa sewa manfaat suatu barang atau manfaat jasa. BMT itQan menyediakan tiga produk pembiayaan multijasa dengan akad *ijarah* yaitu pembelian sepeda motor, renovasi rumah, dan biaya sekolah. Praktek transaksi yang dilakukan BMT itQan dalam produk pembiayaan renovasi rumah, biaya sekolah manfaat yang disediakan tidak jelas. Dan *ujroh* yang digunakan dalam ketiga produk tersebut dalam bentuk prosentase. Hasil penelitian secara keseluruhan dalam pelaksanaan akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di BMT itQan terdapat penyimpangan, hal ini dapat dilihat dari pertama, pada pembiayaan pembelian sepeda motor yaitu akad, dan *ujroh*; kedua, pada pembiayaan renovasi rumah yaitu akad, manfaat, dan *ujroh*; ketiga, pada pembiayaan biaya sekolah yaitu akad, manfaat, dan *ujroh* yang ditetapkan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa praktek transaksi di BMT itQan tidak sesuai dengan ketentuan akad dan Fatwa DSN-MUI.⁷

Kedua, telah dilakukan penelitian oleh Hamzah Fanzuri Muhtar pada tahun 2017 dengan judul Pelaksanaan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa di Bank BJB Syariah Cabang Bandung. Menjelaskan bahwa Produk pembiayaan multijasa yang menggunakan akad *ijarah* di bank BJB Syariah Cabang Bandung merupakan wujud dari disiplin ilmu yang terdapat dalam fiqh muamalah yang kemudian

⁷Anzhari Nurkamilah, “Analisis Fatwa DSN terhadap Pelaksanaan akad Ijarah pada Pembiayaan BMT ITQAN Bandung”, SKRIPSI (UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2016)

dipraktekan di lembaga keuangan syariah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) mekanisme pembiayaan multijasa di Bank BJB Syariah Cabang Bandung yaitu calon nasabah memenuhi prosedur pelaksanaan pembiayaan yang telah ditetapkan oleh Bank BJB Syariah. (2) implementasi akad *ijarah* pada pembiayaan multijasa di Bank BJB Syariah Cabang Bandung membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh. (3) tinjauan fiqh muamalah yaitu dalam aplikasinya bank tidak menggunakan akad tunggal namun menggunakan dua akad yaitu akad *ijarah* dan akad *wakalah*.⁸

Ketiga, telah dilakukan penelitian oleh Mira Siti Nurhasanah pada tahun 2013 dengan judul Aplikasi akad Murabahah dalam Pembiayaan Multijasa (Dana Pendidikan) di BPRS PNM Al-Masoem Kabupaten Bandung. Penelitian ini menjelaskan bahwa berdasarkan Fatwa DSN Nomor 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa harus menggunakan akad *ijārah* atau *kafālah*. Bank syariah dituntut untuk melaksanakan produk transaksi tanpa bertentangan dengan hal-hal yang dilarang oleh syariah, namun pada aplikasinya di BPRS PNM Al-Ma'some pembiayaan multijasa menggunakan akad *murābahah*. Hal tersebut kurang sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) proses dalam pembiayaan multijasa di BPRS PNM Al-Ma'soem tahapannya adalah: (a) pengajuan: nasabah bisa mengajukan pembiayaan sendiri atau melalui bendahara, (b) survey: agunan, tempat kerja, dan tempat tinggal, analisis kelayakan untuk menentukan apakah

⁸Hamzah Fanzhuri Muhtar, “ *Pelaksanaan akad ijarah pada pembiayaan multijasa di Bank BJB Syariah Cabang Bandung*, SKRIPSI (UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2014)

pembiayaan yang diajukan nasabah dapat diproses atau tidak, dan (c) penandatanganan akad serta pencairan. (2) manfaat dan risiko dari pembiayaan multijasa (a) bagi bank bisa menyalurkan dana dan mendapatkan keuntungan atau imbalan, memberikan nilai efektifitas dan efisiensi dalam proses transaksi penjualan, dan memberikan kemudahan bagi bank dalam menjelaskan pembiayaan, (b) bagi nasabah bisa menggunakan dana pendidikan bukan hanya untuk iuran pendidikan saja tapi bisa membiayai keperluan yang menunjang untuk pendidikan, dan nasabah lebih memahami konsep *murābahah*, dan risiko dari pembiayaan multijasa adalah risiko pembiayaan yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi dan resiko pasar (3) pelaksanaan akad *murābahah* pada pembiayaan multijasa di BPRS PNM Al-Ma'soem Kabupaten Bandung tampaknya belum sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa boleh (*ja'iz*) apabila menggunakan akad *ijārah* atau akad *kafālah*.⁹

Keempat, Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Neng Santi Rahmatillah dengan judul Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah dan Wakalah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ujungberung Bandung pada tahun 2013. Penelitian ini menjelaskan bahwa dalam hukum Islam terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah terpenuhi rukun dan syarat akad. Jika salah satu rukun dan syarat tidak terpenuhi maka akad menjadi batal dan fasid. Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah

⁹Mira Siti Nurhasanah, "Aplikasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Multijasa (Dana Pendidikan) di BPRS Al Masoem Kabupaten Bandung", SKRIPSI, (UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2013).

melalui akad al-murabahah dan wakalah di Bank Syariah Mandiri KCP Ujungberung Bandung, diindikasikan dari pelaksanaannya yang terjadi uang yang diberikan bank kepada nasabah bukan barang sedangkan dalam penandatanganan perjanjian akad dilakukan secara bersamaan dengan akad wakalah.

Penelitian ini bertolak dari konsep umum akad, dalam ekonomi Islam, bahwa untuk terbentuknya akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah terpenuhi rukun dan syarat akad. Hasil penelitian ini, penulis menyimpulkan: Pertama, dalam pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah melalui akad al-murabahah dan wakalah dalam praktiknya uang yang diberikan bank kepada nasabah bukan barang. Apabila hal ini benar-benar terjadi, penyimpangan sudah mulai dilakukan oleh bank syariah. Selain itu ada perekayasa waktu penandatanganan akad yang dilakukan oleh pihak bank dapat dimasukkan dalam unsur gharar. Kedua, dalam syarat objek akad. Barangnya harus ada, barangnya harus harta yang jelas, barangnya milik sendiri, barangnya diserahkan pada waktu akad. Ketiga, Multi akad dalam ketentuan syariah, Akad al-murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Lalu ditegaskan, Pada akad al-murabahah adalah adanya aliran dana yang dibuktikan dengan kwitansi pembelian. Dengan kata lain akad wakalah harus ditunaikan terlebih dahulu. Setelah barang terbeli maka barulah akad al-murabahah dilaksanakan.¹⁰

Tabel 1.1

¹⁰Neng Santi Rahmatillah, "Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah dan Wakalah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ujungberung", SKRIPSI, ((UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2013.))

Tabel Studi Terdahulu

No	Penulis	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Andzari Nurkamilah (2016)	Analisis fatwa DSN terhadap pelaksanaan akad ijarah pada pembiayaan BMT ITQAN Bandung	Sama-sama meneliti tentang pembiayaan Multijasa	a. Lokasi Penelitian b. Andzari berfokus pada penelitian mengenai manfaat produk pembiayaan renovasi rumah, biaya sekolah dalam pembiayaan multijasa yang tidak jelas.
2	Hamzah Fanzuri Muhtar (2014)	Pelaksanaan Akad Ijarah di Bank BJB Syariah Cabang Bandung	Sama-sama meneliti tentang pembiayaan Multijasa	a. Lokasi Penelitian b. Hamzah Fanzuri berfokus pada penelitian mengenai adanya <i>hibryd Contract</i> dalam pembiayaan multijasa yaitu akad <i>ijarah</i> dan akad <i>wakalah</i> .
3	Mira Nurhasanah (2013)	Aplikasi akad <i>murabahah</i> dalam Pembiayaan multijasa (dana pendidikan) di BPRS PNM Al-Masoem Kab Bandung.	Sama-sama meneliti tentang pembiayaan Multijasa dengan akad <i>murabahah</i>	a. Lokasi Penelitian b. Mira Nurhasanah berfokus pada penelitian mengenai akad yang digunakan dalam pembiayaan dana pendidikan dan untuk apa seharusnya dana pendidikan digunakan
4	Neng Santi Rahmatillah (2013)	Pelaksanaan Pembiayaan renovasi rumah melalui akad <i>murabahah</i> dan <i>wakalah</i> di Bank Mandiri KCP Ujungberung Bandung	Sama sama meneliti mengenai akad <i>murabahah</i>	a. Lokasi penelitian b. Neng Santi Milani berfokus pada ketidakjelasan objek atau barang pada akad <i>murabahah</i> untuk renovasi rumah

F. Kerangka Pemikiran

Menurut istilah akad adalah hubungan/keterkaitan antara *ijab* dan *kabul* atas diskursus yang dibenarkan oleh syara, dan memiliki implikasi hukum tertentu. Dengan arti lain akad merupakan keterikatan antara keinginan/statemen kedua belah pihak yang dibenarkan menurut syara' dan akan menimbulkan implikasi hukum tertentu.¹¹ Klasifikasi akad dibagi menjadi dua bagian menurut Adiwarman Karim yaitu:¹²

- a. Akad *tijarah* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *profit transaction*. Akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat komersil, contoh akad *tijarah* adalah akad-akad investasi, jual-beli, dan sewa-menyewa.
- b. Akad *tabarru* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *not 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 *birr* dalam bahasa arab, yang artinya kebaikan).

Dalam akad *tabarru*, pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad *tabarru* adalah dari Allah SWT, bukan dari manusia. Namun demikian, pihak yang berbuat kebaikan

¹¹Sohari sahrani, ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia,2011) hlm 42.

¹²Adiwarman, Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (PT. Raja Grafindo Persada,2006) cet. 3 hlm 66.

tersebut boleh meminta *counter part*-nya untuk sekedar menutup biaya yang dikeluarkannya untuk mengambil sedikitpun laba dari akad *tabarru* ini.

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut dipenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksud tidak terpenuhi. Akan tetapi, oleh karena syarat-syarat akad itu beragam jenisnya, maka kebatalan dan keabsahan akad menjadi bertingkat-tingkat sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat-syarat itu terpenuhi. Dalam madzhab Hanafi tingkat kebatalan dan keabsahan itu dibedakan menjadi lima peringkat yang sekaligus menggambarkan urutan akad dari yang paling tidak sah hingga kepada yang paling tinggi tingkat keabsahannya. Tingkat-tingkat tersebut adalah¹³ :

1. Akad batil (batal), ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batil secara singkat asebagai “akad yang secara syarak tidak sah pokok dan sifatnya”, yang dimaksud dengan akad pokoknya tidak memenuhi ketentuan syarak karena itu tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi seluruh rukun dan syarat terbentuknya akad. Apabila salah satu saja rukun dan syarat terbentuknya akad tidak terpenuhi, maka akad itu disebut akad batil yang tidak ada wujudnya. Apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah sifatnya.

Adapun hukum akad batil yaitu:

- 1) Bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar’I dan oleh karena itu tidak melahirkan hukum apapun

¹³ Syamsul anwar, *Hukum Perjanjian s yariah*, (PT Raja Grafindo Persada:Jakarta, 2007) hlm 244.

- 2) Bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak, akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakannya akad batil tersebut.
 - 3) Akad batil tidak berlaku pembenaran dengan cara memberi izin.
 - 4) Akad batil tidak perlu di-*fasakh* (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak semula adalah batal dan tidak pernah ada.
 - 5) Ketentuan lewat waktu tidak berlaku terhadap kebatalan.
2. Akad *fasid*, menurut ahli-ahli hukum Hanafi, adalah “akad yang menurut syarak sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.” Perbedaannya dengan akad batil adalah bahwa akad batil tidak sah baik pokok maupun sifatnya. Jadi singkatnya akad *fasid* adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad.

Adapun hukum akad *fasid* menurut mayoritas ahli hukum islam, tidak membedakan antara akad batil dan akad *fasid*. Keduanya sama-sama merupakan akad yang tidak ada wujudnya dan tidak sah, karenanya tidak menimbulkan akibat hukum apapun. Bila salah satu dari keduanya rusak atau tidak terpenuhi maka akad itu *fasid* atau batal.

3. Akad *mauquf*, adalah akad yang sah karena sudah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya maupun syarat keabsahannya, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan. Sebab belum dapat dilaksanakan, akibat-akibat hukumnya adalah karena syarat dapat dilaksanakan akibat hukumnya belum dipenuhi, yaitu

adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan, dan adanya kewenangan atas objek akad.

4. Akad *nafidz*, adalah akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya. Akad ini adalah lawan dari akad maukuf yang akibat hukumnya terhenti dan belum dapat dilaksanakan karena para pihak yang membuatnya tidak memenuhi salah satu syarat dalam berlakunya akibat hukum secara langsung, yaitu memiliki kewenangan atas tindakan dan atas objek akad, sebagaimana telah dipenuhi, maka akadnya akan menjadi akad nafidz.
5. Akad *nafidz ghair lazim*, adalah akad yang tidak mengikat penuh dalam arti masing-masing pihak atau salah satu pihak mempunyai hak untuk mem-*fasakh* (membatalkan) akad secara seoihak karena alasan yang disebutkan. Akad yang tersebut adalah akad yang telah memenuhi dua syarat dapat dilaksanakannya segera akibat hukum akad, namun akad tersebut terbuka untuk di *fasakh* secara sepihak karena masing-masing atau salah satu pihak mempunyai hak khiyar tertentu atau karena sifat asli akad itu sendiri.

Jual beli merupakan akad yang umum digunakan oleh masyarakat, karena dalam setiap pemenuhan kebutuhan-kebutuhannya, masyarakat tidak bisa berpaling untuk meninggalkan akad jual beli. Secara linguistik, *al bai'* (jual beli) berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Secara istilah, menurut madzhab hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (*mal*) dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta dengan harta disini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta

terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang di maksud adalah *sighat* atau ungkapan *ijab* dan *kabul*.¹⁴

Menurut madzhab Hanafiyah, rukun yang terdapat dalam jual beli hanyalah *sighat*, yakni pernyataan *ijab* dan *qabul* yang merefleksikan keinginan masing-masing pihak untuk melakukan transaksi. Berbeda dengan mayoritas para ulama (jumhur), rukun yang terdapat dalam akad jual beli terdiri dari '*akid* (penjual dan pembeli), *ma'qud alaih* (harga dan objek), serta *sighat (ijab qabul)*. Adapun syarat jual beli harus di sempurnakan dalam 4 macam syarat¹⁵ :

1. Syarat *In'iqad*, merupakan syarat yang harus diwujudkan dalam akad sehingga akad tersebut diperbolehkan secara syar'i, jika tidak lengkap maka akan menjadi batal.
2. Syarat *Naafadz*, yaitu syarat untuk menyatakan apakah sebuah akad bersifat *nafadz* atau *mauquf*, terdapat 2 kriteria yang harus dipenuhi:
 - 1) Kepemilikan dan wilayah, objek transaksi yang ditasarrufkan merupakan milik murni penjual, dalam arti penjual haruslah pemilik asli dan memiliki kemampuan penuh untuk mentransaksikannya. Sedangkan wilayah bisa diartikan sebagai hak atau kewenangan seseorang yang medapat legalitas syar'i untuk melakukan transaksi atau suatu objek tertentu.

¹⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: pustaka pelajar, 2008) hlm 69.

¹⁵ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar...* hlm 74.

- 2) Dalam objek transaksi tidak terdapat hak atau kepemilikan orang lain, jika terdapat hak orang lain, maka akad akan menjadi *mauquf*. Seperti menjual barang yang sedang digadaikan atau barang yang sedang disewakan.

2. Syarat sah

- 1) Syarat umum, merupakan syarat yang harus disempurkan dalam setiap transaksi jual beli agar jual beli tersebut menjadi sah dalam pandangan syara'. Dalam artian, akad jual beli tersebut terbebas dari cacat (aib) yang meliputi; *jahalah* (ketidaktahuan), *ikrah* (paksaan), *tauqit* (*timely*), *gharar* (*uncertainty*), *dlarar* (bahaya), dan syarat-syarat yang merusak.
- 2) Syarat khusus, terdapat beberapa syarat khusus yang diperuntukkan untuk akad akad tertentu sebagai berikut
 - a) Adanya serah terima atas objek transaksi yang berupa harta manqulat dari penjual pertama.
 - b) Mengetahui harga awal (harga pokok pembelian) dalam jual beli *murabahah*, *tauliyah*, *wadli'ah* atau *isyarak*.
 - c) Serah terima kedua komoditas sebelum berpisah dalam konteks jual beli valas
 - d) Sempurnanya syarat-syarat dalam akad salam
 - e) Adanya persamaan dalam transaksi ribawi dan transaksi dari syubhat riba.
3. Syarat *luzum*, merupakan syarat yang akan menentukan akad jual beli bersifat *sustainable* atau tidak, yakni tidak ada ruang bagi salah satu pihak untuk melakukan pembatalan akad. Syarat *luzum* mensyaratkan terbebasnya akad dari

segala macam bentuk khiyar, baik khiyar syarat, sifat, *ta'yin*, *ru'yah*, *'aib* dan lainnya..

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu kepada nasabah berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu. multijasa adalah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam rangka memperoleh manfaat atau jasa. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*¹⁶. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut.

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

Produk pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-Harran dapat dibagi tiga.¹⁷

¹⁶Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani, Hlm 160.

¹⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah... hlm 122.*

1. *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan , ketika pemilik modal mau menanggung resiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
2. *Return free financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan (*poor*), sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
3. *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

Multijasa adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berupa transaksi *multijasa* dengan menggunakan akad *ijarah* berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah pembiayaan untuk melunasi hutang/kewajibannya dengan sesuai dengan akad.¹⁸ Fitur dan mekanisme Pembiayaan Multijasa atas dasar akad *Ijarah* adalah:

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Ijarah* dengan nasabah;
- b. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah;
- c. Pengembalian atas penyediaan dana bank dengan cara cicilan.

¹⁸Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, Berkat Mulia Insani; Bogor, 2017 hlm. 448.

Sedangkan menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/31/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang di persamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan Musyarakah;
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, istishna’;
- d. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk Ijarah untuk transaksi multijasa.

Teknik operasional pembiayaan *murabahah* diatur dalam SEBI No 10/14/DPbS tanggal 17 maret 2008, perihal; pelaksanaan prinsip Syariah dan kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah. Teknik ini diformulasikan dalam bentuk sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses pembiayaan *murabahah* yang secara substansial tidak jauh berbeda dengan ketentuan yang ditetapkan oleh PBI No 07/46/PBI/2005. Persyaratan ini merupakan panduan bagi para pihak, yaitu bank dan nasabah yang akan melakukan transaksi pembiayaan *murabahah*. Adapun persyaratan itu:¹⁹

1. Penyedia dana untuk pembelian barang adalah bank yang bertindak selaku pihak penjual sementara nasabah adalah pihak pembeli barang.

¹⁹Atang, Abd Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Refika Aditama: Bandung 2011) Hlm. 228.

2. Barang yang merupakan objek jual beli harus diketahui secara pasti, baik menyangkut kuantitas, kualitas, harga perolehan, serta spesifikasinya. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi kegiatan *gharar*.
3. Setelah barang ada pihak bank harus menjelaskan kepada nasabah mengenai;(a) karakteristik produk pembiayaan akad *murabahah*,(b) hak dan kewajiban nasabah sesuai ketentuan BI tentang transparansi informasi bank. (c) penggunaan data pribadi nasabah.
4. Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan *murabahah* dari nasabah menyangkut aspek personaliti nasabah dan aspek usaha yang meliputi, kapasitas usaha, keuangan dan atau modal, serta prospek usaha.
5. Pihak bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian.
6. Keuntungan atau margin ditentukan diawal pembiayaan *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan.
7. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah ke bank ditentukan menurut kesepakatan atau secara proporsional.

Secara garis besar, langkah-langkah teknik yang ditetapkan oleh PBI dan SE BI bersumber dan diadaptasi dari fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Fatwa DSN tentang ketentuan *murabahah* meliputi lima hal; *pertama*, ketentuan ini antara lain menyangkut keharusan bank untuk melakukan akad *murabahah* yang bebas riba serta tidak memperjualbelikan barang yang diharamkan syariah. Kedua, ketentuan *murabahah* kepada nasabah. Ketentuan ini meliputi; tuntutan kejujuran seerti menepati janji atas transaksi perjanjian yang telah disepakati

bersama pihak bank; nasabah dapat dimintakan uang muka (*urbun*); nasabah dapat dikenakan kewajiban membayar ganti rugi jika ia membatalkan pesanan yang sudah diperjanjikan dengan pihak bank. Ketiga, jaminan dalam *murabahah*. Keempat, hutang dalam *murabahah*. Kelima, penundaan pembayaran dalam *murabahah*; dan keenam bangkrut dalam *murabahah*.²⁰

G. Langkah-Langkah Penelitian

Untuk memperlancar dan mempermudah penulisan yang sistematis, maka penulis mengambil langkah-langkah penulisan:

1. Metode Penelitian

Metode penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsep *legis positivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsep ini memandang hukum sebagai suatu sistem normative yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.²¹

2. Jenis Data

Data yang digunakan yaitu data kualitatif yaitu tangkapan atas perkataan subjek penelitian dalam bahasanya sendiri. Pengalaman orang diterangkan secara mendalam, menurut makna kehidupan, pengalaman dan interaksi sosial dari subjek penelitian sendiri.

²⁰Dewan Syariah Nasional, "Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000" dalam *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional* (Jakarta: Intermedia 2003)

²¹Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Ghalia Indonesia: Jakarta), 1998 hlm 13-14

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Apabila penelitian menggunakan wawancara dalam pengumpulan datanya, maka sumber data tersebut disebut responden, yaitu merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti baik pertanyaan tertulis atau lisan.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti atau ada hubungannya dengan objek yang diteliti. Data tersebut bisa diperoleh langsung dari personel dan dapat pula berasal dari lapangan yaitu hasil wawancara dan observasi dengan orang-orang yang terlibat langsung dalam penelitian ini. Adapun sumber-sumber data yang dijadikan data primer dalam penelitian ini, yaitu Standar Operasional Produk BJB Syariah KCP Subang, Klausul akad murabahah dan SP4 akad produk PKP pembiayaan multijasa.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini menjadi sumber data sekunder adalah literatur, artikel, buku, jurnal serta situs di internet yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu bentuk komunikasi verbal yang bertujuan memperoleh informasi. Wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu, dilakukan dengan dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan, dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Wawancara ini dilakukan dengan Bapak Hedi Cahyadi sebagai Manager Operational di Bank BJB Syariah KCP Subang.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah metode pengumpulan data yang tidak ditunjuk langsung kepada subjek penelitian. Studi dokumen adalah jenis pengumpulan data yang meneliti berbagai macam dokumen yang berguna untuk bahan analisis.

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu segala sesuatu yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan masalah yang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan dan sumber tertulis baik cetak maupun elektronik.

5. Analisis Data

Analisa data merupakan penguraian data melalui tahapan: kategorisasi dan klasifikasi, perbandingan dan pencarian hubungan antar data yang secara spesifik tentang kualitatif, seluruh data terkumpul dari data primer dan tersier, dianalisis dengan pendekatan rasional. Setelah data-data yang diperlukan terkumpul, maka langkah selanjutnya mengelola dan menganalisis data tersebut.

- a. Mengkaji semua data yang terkumpul, baik dari sumber data primer maupun dari sumber data sekunder.
- b. Mengklasifikasikan data tersebut kedalam satuan-satuan permasalahan sesuai dengan perumusan masalah.
- c. Menghubungkan data antara teori dengan praktik sebagaimana disusun dalam kerangka pemikiran;
- d. Menarik kesimpulan dari data yang dianalisis dengan mengacu kepada perumusan masalah dan tujuan penelitian.

