

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan di dunia ekonomi islalm sangatlah pesat dengan detandainya banyak berbagai lembaga-lembaga ekonomi syariah Sejak tahun 1992, perkembangan ekonnomi Syariah cukup luas penyebarannya sampai sekarang. Hal ini didasari dengan UU No.10 tahun 1998 yang memungkinkan perbankan menjalankan dual banking system atau 2 fungsi yaitu bank-bank konvensional mulai mengawali program atau unit usaha syariah

Pada pelaksanaan operasional Lembaga keuangan Syariah tidak semua yang sesuai dengan prinsip prinsip Syariah. Oleh karena itu dengan fatawa ulama dapat mengklasifikasikan pemenuhan yang sesuai dengan prinsip Syariah. Fatwa mengenai adanya halal dan haram di ketua dengan adanya membentuk Dewan Syariah Nasional (DSN) dengan bantuan Dewan Pengawas Syariah (DPS).

Pada sistem keuangan syariah yang berpihak pada kepentingan-kepentingan kelompok micro begitu penting sekali.dikarenakan dengan hadirnya bank syariah sangat memberikan peranan yang sangat baik bagi keuangan masyarakat indonesia. Peranan ini mengimplementasikan bagaimana sistem keuangan yang menunjukkan sistem keadilan. Dengan hadirnya bank syariah tersebut perlu mendapatkan kekuatan dan dukungan dari masyarakat muslim di indonesia.

Menurut Muhammad` ”Bank syariah muncul karena tuntutan objek yang berlandaskan prinsip efisiensi. Dalam segi kehhidupan hal ekonomi manusia cenderung lebih berpikir effesien bagi kaum muslimin, dengan kehadiran bank syariah adalah dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, namun bagi masyarakat lainnya, dengan hadirnya bank syariah adalah sebuah langkah alternatif lembaga jasa keuangan disamping lembaga perbankan konvensional yang sudah ada lama.

Menurut Sudarsono, Bank Syariah yaitu lembaga keuangan negara yang dapat memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya di dalam lalu lintas pembayaran dan juga peredaran uang yang tentunya menggunakan prinsip syariah atau islam. Bank syariah sering kali di kalangan masyarakat disebut juga sebagai Bank tanpa

Bunga, meskipun demikian keberadaan Bank syariah mampu menarik minat masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya beragama Islam untuk melakukan transaksi di Bank syariah. pada saat ini, Bank Syariah mampu memberikan pelayanan terbaik kepada para nasabah dengan berbagai produk dan trobosan yang di miliki bank Syariah itu sendiri.

Dengan adanya dua sistem yang dikenal pada saat ini di dalam dunia perbankan yakni sistem ekonomi secara konvensional dan sistem ekonomi secara syariah. Kegiatan dari bank konvensional mengikuti dasar dan prinsip-prinsip perbankan yang telah ada sejak bank pertama kali didirikan. Pada bank konvensional, kepentingan terhadap pemilik dana adalah memperoleh imbalan seperti bunga simpanan yang tinggi, sedangkan untuk kepentingan bagi pemegang saham yakni diantaranya mengoptimalkandan memperoleh antara suku bunga pinjamandan suku bunga simpanan. Berbedadengan Bank Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan usaha nya berdasarkan prinsip syariah dan menggunakan darsar syariah Islam yang berpatokan pada Al-Qur'an dan Hadist.¹

Sebagaimana bank konvensional, bank Islam juga mempunyai fungsi perantara *intermediary*, yaitu menjembatani kepentingan orang yang membutuhkan dana dengan orang yang memiliki kelebihan dana. Selain itu, bank islam juga mempunyai fungsi amanah sehingga berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap apabila dana tersebut ditarik kembali oleh nasabah sesuai dengan perjanjian. Sistem keuangan Islam yang bebas dari prinsip bunga diharapkan mampu menjadi alternatif terbaik dalam mencapai kesejahteraan masyarakat. Penghapusan prinsip bunga ini memiliki dampak yang cukup baik bagi perkembangan ekonomi indonesia, hal ini dapat dilihat dengan banyaknya lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan kegiatannya²

Pada peningkatan pendapatan masyarakat dan kemajuan dunia usaha secara tidak langsung berpengaruh terhadap kebutuhan akan dana atau sumber dana yang dapat memenuhi keinginan tersebut. Masyarakat akan terus mencari sumber dana

¹ Muhamad Rudiansyah, Perbankan dan Masalah Kredit, Jakarta, Rineka Cipta, 2009, hal. 134

² Ade Arthesa dan Edia Handima, *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*. (Jakarta : PT Indeks, 2006), hlm 5

yang paling tepat sesuai dengan kebutuhannya. Dalam rangka memenuhi kebutuhan ini, masyarakat dapat memanfaatkan lembaga keuangan sebagai fasilitas penyedia sumber dana bagi pemenuhan kebutuhan tersebut. Lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap adalah bank. Adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara, oleh karena itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan negara tersebut. Dalam artian, posisi dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Bank syariah menyediakan berbagai macam produk dengan berbagai macam pola pula, diantaranya pola titipan seperti *wadi'ah*. Pola kerjasama seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, pola jual beli seperti *murabahah*, *salam*, dan *istishna*, Pola sewa seperti *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*, dan pola lainnya seperti *wakalah*, *kafalah*, dan akad *rahn* atau gadai³. Adiwarman mengkategorikan produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah menjadi 3 bagian besar, yaitu :

1. Produk penghimpun dana (*funding*)
2. Produk penyalur dana (*financing*)
3. Produk jasa (*service*)⁴

Rumah merupakan salah satu hal yang dibutuhkan dan diidamkan oleh setiap orang terutama oleh orang yang sudah berkeluarga yang membutuhkan ruang-ruang privasi untuk menjalankan sebagian keseharian hidupnya di rumah. Mempunyai rumah juga menjadi salah satu simbol kemandirian bagi pasangan yang sudah menikah terkecuali bagi orang yang tinggal di rumah dinas, jadi kontraktor atau di hunian mertua indah. Selain itu ada yang menganggap rumah sebagai alat investasi bisnis bagi masa depan, dan juga dianggap sebagai salah satu yang mampu memberikan penghasilan yang cukup menjanjikan. Darisitulah dapat diketahui bahwa rumah begitu sangat pentingnya.

³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta : PT Grafindo. 2007) hlm 2.

⁴ Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hlm 97

Kebutuhan akan perumahan tersebut seringkali terhambat oleh minimnya dana yang kita punyai, maka dari itu dengan adanya program KPR syariah dapat membantu seseorang dalam mempunyai rumah idamanya apalagi dengan digunakannya akad murabahah menjadi salah satu langkah alternatif untuk masyarakat yang perekonomiannya terbatas dan ingin melepas dirinya dari bunga bank.

Pengertian akad murabahah sebagai teknis dalam penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh bank adalah “akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.

Bentuk pembiayaan yang berdasarkan murabahah dapat dibagi lagi berdasarkan jenis penggunaannya (berdasarkan produk) yaitu untuk pembiayaan multiguna, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan perumahan dan sebagainya. Berdasarkan prinsip syariahnya, bank syariah juga harus menjunjung nilai-nilai keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan baik bagi bank maupun bagi nasabah yang merupakan pilar dalam melakukan aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam.⁵ Produk dengan akad murabahah ini menjadi salah satu model penerapan yang utama di gunakan di perbankan syariah yang ada di Indonesia. Di negara Indonesia ini portofolio akad murabahah ini mencapai 70-80%.⁶

Didalam produk pembiayaan yang paling diminati oleh masyarakat Indonesia seiring berjalannya waktu dan banyaknya kebutuhan sehari-hari yang belum terpenuhi ini yaitu pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumen, yang akan

⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta : PT Grafindo. 2007) hlm 2.

⁶ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonosia, 2004), hlm. 14

habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.⁷ Bank BSI memiliki berbagai jenis pinjaman kepada nasabahnya, mulai dari pinjaman untuk pembelian rumah, kendaraan, perjalanan umroh, hingga kebutuhan-kebutuhan yang bersifat konsumtif. Nah untuk melakukan pengajuan pinjaman di BSI, calon debitur harus memilih jenis pinjaman serta memenuhi syarat-syarat pengajuan yang dibutuhkan.⁸ Dalam pembiayaan yang digunakan oleh bank BSI KC Ahmad Yani Tasikmalaya yaitu menggunakan “*Akad Murabahah*”.

Dalam akad murabahah ini selalu menggunakan jenis pembayaran cicilan atau tangguh dalam praktek perbankan syariah nya. Jadi, akad murabahah adalah suatu perjanjian jual beli antara kreditur dengan debitur atau bank dengan nasabah⁹, dalam praktiknya akad murabahah dimana si kreditur ini sangat sulit menyelesaikan dalam hal finansial atau kebutuhan untuk membeli barang. Dalam kasus ini praktek dilapangnya yaitu bank membeli kebutuhan yang dibutuhkan oleh si kreditur atau nasabah kemudian bank menjual kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati nasabah dengan bank.

Pada pembiayaan BSI Griya ib Hasanah ini merupakan pembiayaan konsumtif yang disediakan oleh bank BSI untuk masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi (termasuk rumah, ruko, apartemen, dll) atau membeli tanah kavling dan indent, dengan besarnya harga yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan yang diminta oleh nasabah kepada bank.¹⁰

Pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* di Bank BSI KC Ahmad Yani Tasikmalaya dalam prosesnya sama seperti pada bank-bank syariah yang lainnya. Setelah diajukan pemenuhan persyaratan dari pihak bank kepada nasabah dengan beberapa tahapan yang dilakukan nasabah kepada bank dari mulai persyuratan permohonan sampai kepada tahap pencairan, dengan selesainya tahapan tersebut barulah dilakukan akad *Murabahah* yang disepakati oleh kedua belah pihak.

⁷ Muhammad Safi’I Antonio, Bank Syariah Dari Teori ke Praktek, Jakarta: Gema Insani Press, 2001. h.160

⁸ <https://www.viralorchard.com/pinjaman-bni-syariah/>

⁹ <https://pustakapemikir.blogspot.com/2018/01/akad-murabahah-teori-dan-contoh-praktik.html?m=1>

¹⁰ <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah>

Dalam pelaksanaan Griya Ib Hasanah yang dilakukan oleh bank BSI KC Ahmad Yani Tasikmalaya akan membeli rumah kepada penjual rumah atau *Develover* untuk dijual kembali kepada nasabah yang sudah mengajukan pembiayaan Griya Ib Hasanah kepada pihak bank, akan tetapi pada kenyataannya pelaksanaan pembiayaan tersebut adanya suatu hal yang kurang yang diatur sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad pembiayaan *Murabahah* yaitu rumah yang diatasnamakan nasabah. Padahal seharusnya posisi kepemilikan rumah tersebut itu milik bank karena bank yang membeli rumah terus menjual kembali rumah tersebut kepada pihak nasabah, terkecuali ketika si nasabah sudah melunasi pembiayaan rumah itu lalu dibalik namakan kepemilikan rumah itu dari pihak bank kepada nasabah.

Dalam fatwa DSN MUI jika bank mau mewakilkan pembayaran rumah tersebut kepada nasabah untuk dibayarkan kepada *Developer*, maka hendaknya jual beli rumah tersebut setelah barang, pada intinya kepemilikan rumah tersebut sudah milik bank. Dalam persyaratanya yang diatur oleh DSN MUI bahwa bank membeli barang tersebut yang dibutuhkan oleh nasabah atas nama bank bukan atas nama nasabah atau pembeli dan proses pembiayaan ini haruslah terbebas dari riba dan pembiayaan ini harus sah.¹¹

B. Rumusan Masalah

Pembiayaan KPR Griya Hasanah di Bank BSI merupakan pembiayaan jangka pendek, jangka menengah, jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*consumer*), baik rumah baru maupun bekas di lingkungan *develover* dengan sistem *murabahah*, Nasabah dapat mengangsur angsuran pembayaran yang tidak akan rubah selama masa perjanjian. Pihak bank yang sebagai penjual dan nasabah juga yang sebagai pembeli atau kreditur. Pada isu ini yang menjadi objek dalam pembiayaan tersebut adalah milik bank selama nasabah belum melunasi cicilanya. Adapun praktek dilapanganya pihak nasabah menjadi

¹¹Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta: DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, 2003), hlm. 17

pengatasmamaan hak milik rumah tersebut bukan milik bank dalam pembiayaan tersebut. Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana penerapan akad murobahah pada produk KPR Syariah Griya Hasanah BSI Kantor Cabang Ahmad Yani Tasikmalaya ?
2. Bagaimana pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR Syariah Griya Hasanah di Bank BSI Kantor Cabang Ahmad Yani Tasikmalaya dihubungkan dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah ?

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 penerapan akad murobahah pada produk KPR Syariah Griya Hasanah BSI Kantor Cabang Ahmad Yani Tasikmalaya ?
2. Untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR Syariah Griya Hasanah di Bank BSI KC Ahmad Yani Tasikmalaya dihubungkan dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah ?

D. Kegunaan Penelitian

Dalam melakukan penulisan karya tulis ilmiah, penulis berharap karya tulis ini dapat bermanfaat bagi para pembacanya. Adapun dalam penulisan ini manfaat yang didapatkan pembaca antara lain :

1. Kegunaan Teoritis

Penulis berharap dalam penulisan laporan ini , pembaca dapat mendapatkan khazanah keilmuan terhadap produk murabahah di BSI KC Ahmad Yani Tasikmalaya

2. Kegunaan Praktis

Laporan ini dapat bermanfaat untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan program sarjana prodi hukum ekonomi syariah dan tak

lupa penulis juga sangat berharap kepada pihak lain khususnya mahasiswa supaya lebih menggali lebih jauh penelitian tentang ini.

E. Studi Terdahulu

Tabel 1.1

No.	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Enok Ipah Saripah, 2014	Penerapan Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan Unit Mikro Di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Kopo Bandung	Membahas tentang produk perbankan syariah tentang murabahah	Sedangkan penulis membahas tentang akad pembiayaan KPR Syariah
2	Fitriani Siti Fauziah, 2019	Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Griya di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Moh. Toha	Membahas tentang pembiayaan akad Murabahah	Lokasi penelitiannya di BSI kc Ahmad Yani Tasikmalaya
3	Tasya Ghianni Azzahra, 2019	Pelaksanaan akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan konsumtif di PT. BPRS Harum Hikmahnugraha Lales Garut	Membahas mengenai produk pembiayaan lembaga keuangan syariah	Penulis hanya membahas akad Murabahah saja

Tabel Studi Terdahulu

F. Kerangka Berfikir

Usaha dalam bentuk kerjasama adalah salah satu bentuk muamalah, usaha yang sering dilakukan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari dan merupakan kegiatan yang melibatkan dua orang atau lebih, yang termasuk akad *murabahah* yang dilakukan pihak bank dan nasabah atau kreditur dan debitur. Sesungguhnya Allah SWT menciptakan manusia untuk saling membutuhkan satu sama lain, saling menolong, pinjam meminjam, tukar menukar untuk kebutuhan pribadi maupun kebutuhan kelompok.

Pembiayaan adalah tugas pokok bank, yaitu penyediaan dana untuk orang-orang yang membutuhkan untuk pemenuhan sehari-harinya, Bank syariah dalam praktek penyediaan dana tersebut haruslah terlepas dari riba tentunya harus berpegang teguh dari al-Quran dan aSunnah.

Murabahah berasal dari kata al-ribh (keuntungan), ia dibentuk dengan wazan (pola pembentukan kata), mufa‘alat (dalam ilmu bahasa Arab, sharaf) yang artinya menunjukkan „saling“. Oleh karena itu, arti murabahah secara bahasa adalah saling memberi keuntungan¹². Secara teknis, murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian suatu barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambah suatu keuntungan.¹³ Hal ini mengilhami DSN MUI sehingga menawarkan definisi murabahah dengan, “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”¹⁴

Jadi murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

¹² Jaih Mubarak, . Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah di Indoneasia . Bandung : Pustaka Bani Quraisy. 2004. hal. 61.

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia (Jakarta: Yayasan Adikarya IKAPI, 2007). hlm 64

¹⁴ Fatwa DSN MUI. No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts, karena dalam murabahah ditentukan berapa required rate of profit-nya (keuntungan yang ingin diperoleh)¹⁵

Pada pelaksanaan pembiayaan Murabahah, nasabah melakukan akad ini tidak dengan lisan saja tetap harus dengan tulisan, supaya ada bukti tertulis yang dilakukan oleh pihak nasabah dan bank dengan adanya bukti tulisan untuk memperkuat kesepakatan, supaya tidak ada pihak yang dirugikan dalam pembiayaan ini.

Menurut bahasa, akad adalah ikatan (atau penguat dan ikatan) antara ujung-ujung sesuatu, baik ikatan nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi.¹⁶ Sedangkan menurut istilah, yang dimaksud dengan akad adalah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.¹⁷ Secara khusus, akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya.¹⁸

1. Definisi Akad

Akad adalah suatu proses yang sengaja dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih dengan keridhoan masing-masing antara nasabah dan bank dan perjanjian tersebut berakad, maka dari akad tersebut timbul *haq* dan *iltizam* yang diwujudkan dari akad.

2. Rukun-rukun Akad

Adapun rukun-rukun akad tersebut :

1. Aqid ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak dari satu orang , terkadang dari beberapa orang
2. *Ma'qud alaih* ialah benda-benda yang di akadkan, seperti benda yang di akadkan dalam jual beli contoh ; Rumah, motor dll

¹⁵ Adiwarmarman A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006). hlm. 113.

¹⁶ Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalat (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010). hlm. 110

¹⁷ Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002). hlm. 46.

¹⁸ Rachmat Syafe'i, Fiqih Muamalah (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001). hlm. 44

3. *Maudhu al aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Dalam jual beli yang menjadi tujuan pokok dalam akad ialah memindahkan dari penjual kepada pembeli dengan diberi
4. ganti.
5. *Shighat al'aqd* ialah ijab qabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul adalah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, tetapi diucapkan setelah ijab.¹⁹

3. Dasar Hukum Akad

Adapun dasar hukum dalam berakad, Firman Allah dalam al-Qur'an Surat Al-Maidah (5) ayat 1 yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ ۗ عَلَيْكُمْ غَيْرَ
 مُحْلَبِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَكْتُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : “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”.

4. Klasifikasi Akad

Akad memiliki banyak klasifikasi melalui sudut pandang yang berbeda-beda yaitu :

1. Dari Segi Hukum *Taklifi*

- a. Akad wajib. Seperti akad nikah bagi orang yang sudah mampu menikah, memiliki bekal untuk menikah dan

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002). Hlm 47

khawatir dirinya akan berbuat maksiat kalau tidak segera menikah.

- b. Akad sunnah. Seperti meminjamkan uang, memberi wakaf dan sejenisnya (Firdaus.M, 2022). Dan inilah dasar dari segala bentuk akad yang disunnahkan.
- c. Akad mubah Seperti perjanjian jual beli, penyewaan dan sejenisnya. Dan inilah dasar hukum dari setiap bentuk perjanjian pemindahan kepemilikan baik itu yang bersifat materi atau fa-silitas.
- d. Akad makruh. Seperti menjual anggur kepada orang yang masih diragukan apakah ia akan membuatnya menjadi minuman keras atau tidak. Dan inilah dasar hukum dari setiap bentuk akad yang diragukan akan bisa menyebabkan kemaksiatan.
- e. Akad haram. Yakni perdagangan riba, menjual barang haram seperti bangkai, darah, daging babi dan sejenisnya.

2. Dari Sudut Pandang Sebagai Harta (Akad Material) Atau Bukan Material

- a. Akad harta dari kedua belah pihak disebut sebagai perjanjian materi, seperti jual beli secara umum, jual beli salm dan sejenisnya. Demikian juga perjanjian terhadap fasilitas, seperti penyewaan dan peminjaman barang. Karena fasilitas termasuk harta atau dijustifikasikan sebagai harta menurut mayoritas para ulama, berbeda dengan pendapat kalangan Hanafiyah.
- b. Akad selain harta dari kedua belah pihak. Yakni akad yang terjadi terhadap satu pekerjaan tertentu tanpa imbalan uang, seperti gencatan senjata antara kaum muslimin dengan orang-orang kafir harbi, akad penjaminan, wasiat dan sejenisnya.

- c. Akad harta dari satu pihak dan selain harta dari pihak lain
Seperti akad khulu', akad jizyah, akad pembebasan denda,
dan sejenisnya

3. Dilihat Dari Sudut Pandang Sebagai Akad Permanen Atau Non Permanen

- a. Akad permanen dari kedua belah pihak yakni akad yang terjadi di mana masing-masing dari kedua belah pihak tidak mampu membatalkan akad tersebut tanpa kerelaan pihak lain. Seperti akad jual beli, sharf, salm, penyewaan dan sejenisnya.
- b. Akad non permanen dari kedua belah pihak yakni bahwa salah satu dari kedua belah pihak bila menghendaki bisa membatalkan akad tersebut. Contohnya, syirkah, wikalah, peminjaman, menanam modal dengan sistem qiradh, wasiat dan sejenisnya.
- c. Akad permanen dari salah satu pihak namun non permanen pada pihak lain. Seperti penggadaian barang setelah barang di tangan, penjaminan dan sejenisnya.

4. Dilihat Dari Sudut Pandang Apakah Ada Syarat Penyerahan Barang Langsung Atau Tidak

- a. Akad yang tidak mengharuskan serah terima barang secara langsung pada saat akad, seperti jual beli secara umum, wikalah, hiwalah dan lain-lain.
- b. Akad yang mengharuskan serah terima barang secara langsung. Dan akad semacam ini, terbagi pula menjadi tiga:
 - 1) Akad yang disyaratkan harus ada serah terima barang secara langsung untuk memindahkan kepemilikan, seperti hibah dan peminjaman uang. Dalam semua perjanjian ini kepemilikan tidak berpindah hanya berdasarkan akad, tetapi harus ada

serah terima barang secara langsung, menurut mayoritas para ulama terkecuali kalangan Malikiyah.

- 2) Akad yang mensyaratkan serah terima barang secara langsung sebagai syarat sahnya, seperti sharf (Money Changer), jual beli salm dan penjualan komoditi yang ribawi. Dalam sharf (Money Changer) dan penjualan komoditi ribawi harus ada penyerahan barang langsung dan juga pembayarannya dalam satu waktu, kalau tidak akad jual beli itu rusak. Namun dalam jual beli salm harus didahulukan pembayaran harga modal dalam waktu akad, kalau tidak, jual beli itu juga rusak. Sebagian kalangan Malikiyah membolehkan penangguhan pembayaran harga modal itu hingga tiga hari. Karena sesuatu yang dekat dengan sesuatu, dianggap sama hukumnya dengan sesuatu tersebut.
- 3) Akad yang akan menjadi permanen bila ada serah terima barang secara langsung, seperti hibah dan pegadaian, maka mayoritas ulama berpendapat bahwa akad-akad itu tidak dianggap permanen dengan sekedar akad tersebut, tetapi dipersyaratkan serah terima barang untuk menjadikan akad tersebut permanen. Orang yang menghibahkan barangnya berhak untuk membatalkan hibahnya sebelum ada serah terima barang menurut mayoritas ulama. Namun sebagian ulama Malikiyah tidak berpendapat demikian. Demikian juga penggadaian itu dianggap batal menurut mayoritas ulama bila orang yang menggadai barang meng-gagalkannya sebelum

diterima barang oleh pihak yang menerima gadaian.
Demikian seterusnya.

5. Dari Sudut Pandang Apakah Ada Kompensasinya Atau Tidak

Berkaitan dengan ada atau tidak adanya kompensasi, perjanjian/akad terbagi menjadi dua:

- a. Akad dengan kompensasi, seperti jual beli, syirkah, penyewaan, pernikahan dan sejenisnya.
- b. Akad sukarela, seperti hibah, penitipan, sponsorship dan sejenisnya.

6. Dari Sudut Pandang Legalitasnya

- a. Akad legal atau akad yang sah. Yakni akad yang secara mendasar dan aplikatif memang disyariatkan. Akad yang memenuhi rukun-rukunnya dan aplikasinya secara bersamaan. Sehingga berlaku seluruh konsekuensi akad yang sah, seperti jual beli, sewa menyewa dan sejenisnya, apabila seluruh rukun-rukun dan syarat-syarat sahnya sudah terpenuhi.
- b. Akad ilegal atau akad yang batal. Yakni akad yang dianggap ajaran syariat tidak diberlakukan padanya segala konsekuensi akad yang sah. Batasannya adalah segala akad yang pada asalnya dan secara aplikatifnya tidak disyariatkan, seperti akad orang gila, anak kecil yang belum baligh, atau akad usaha terhadap barang yang haram seperti bangkai, darah, daging babi dan sejenisnya. Atau akad yang secara asal disyariatkan, tetapi secara aplikatif tidak disyariatkan, seperti akad dengan orang di bawah paksaan, akad untuk barang yang tidak diketahui dalam akad dengan kompensasi.²⁰

5. Pengaruh dari klasifikasi ini adalah sebagai berikut:

²⁰ <https://almanhaj.or.id/1672-klasifikasi-akad-atau-perjanjian.html>

1. Adanya syarat untuk harus mengetahui bentuk kompensasi dalam berbagai akad dengan kompensasi. Komoditi berharga, uang pembayaran, upah dan sejenisnya. Dalam semua perjanjian tersebut kompensasi-kompensasi itu harus diketahui, kecuali dalam soal mahar atau kompensasi khulu'. Ketidaktahuan soal mahar atau kompensasi khulu' tidak membatalkan akad. Karena ada barometernya, yaitu mahar standar. Adapun akad sukarela, karena memang tidak membutuhkan kompensasi, tidak mengapa bila ada ketidakjelasan kompensasinya bila hendak diberikan, atau ada sedikit manipulasi, karena semua itu didasari oleh kemu-dahan dan tanpa batasan.
2. Wajibnya menunaikan apa yang menjadi perjanjian kedua belah pihak yang terikat, dalam perjanjian dengan kompensasi, berdasarkan firman Allah: “Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...” [Al-Maidah : 1]

6. Landasan hukum alquran dan hadist

Melakukan *murabahah* hukumnya mubah (*boleh*). Landasan syariah *murabahah* lebih mengarahkan kepada praktek usaha. Hal ini dijelaskan dalam al-Qur'an Surat Al Baqarah (2) ayat 275 Berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتَّخِذُونَ إِلَّا كَمَا يَقُولُونَ إِذْ لَكَ
بِأَنفُسِهِمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَانْتَهَىٰ ۖ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Artinya : *Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang*

yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Adapun hadist yang berkaitan dengan *Murabahah* :

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

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).²¹

Jadi pada dasarnya murabahah itu boleh dilakukan asalkan tidak dengan jalan yang bathil, yang nantinya dapat merugikan salah satu pihak. Seperti dalam kaidah fiqhiyah :

الأصل في المعاملة بالء باحة الا ان يدل دليل على تحريمها

"*hukum asal muamalah itu adalah boleh (mubah) dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*"²²

Syarat-syarat murabahah adalah sebagai berikut :²³

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat setelah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya juga pembelian dilakukan secara utang.

²¹ <https://www.syariahpedia.com/2016/09/dalil-murabahah.html>

²² <https://muhammadnorabdi.wordpress.com/2011/08/13/kaidah-fiqih-dalam-muamalah/>

²³ Muhammad Syafi'i Anthonio, Bank Syari'ah dan Teori Ke Praktik (Jakarta: Gema Insani, 2001). hlm. 102

Menurut jumhur ulama ada 4 rukundalam jual beli :

- 1) Orang yang menjual;
- 2) Orang yang membeli
- 3) Shighat (ijab qabul)
- 4) Barang/objek atau sesuatu yang diadakan;

G. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode penelitian

Dalam penulisan metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif adalah prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggunakan atau melukiskan suatu keadaan subjek atau objek penelitian (seorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat ini berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana mestinya.²⁴

Data yang diperoleh selama penelitian akan diolah, di analisis, dan diperoleh lebih lanjut dengan dasar-dasar teori yang telah di pelajari. Metode analisis yaitu suatu bentuk metode yang memaparkan hasil-hasil laporan yang berdasarkan hasil data dan fakta-fakta lapangan. Alasan menggunakan metode tersebut karena penelitian ini menggambarkan fenomena yang terjadi dilokasi penelitian secara apa adanya yang memaparkan kondisi objektif penelitian yaitu sistem pelaksanaan pembiayaan akad *Murabahah* dalam KPR Syariah di Bank BSI KC Ahmad Yani Tasikmalaya.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data kualitatif. Data kualitatif berupa data hasil wawancara yang dilakukan dengan salah satu karyawan Bank BSI KC Ahmad Yani Tasikmalaya khususnya yang mengurus produk pembiayaan KPR Syariah dan juga data dari buku-buku dan skripsi yang lain.

²⁴ Hadari Nawawi, Metode Penelitian Bidang Sosial, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hlm.63

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terbagi pada dua bagian, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer, yaitu sumber data pokok yang terdiri dari para pengurus BSI Kantor Cabang Ahmad Yani Tasikmalaya atau pun orang yang terlibat langsung di dalam penerapan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah pada produk pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad murabahah.
- b. Sumber data sekunder, yaitu buku-buku yang dijadikan literatur dalam penelitian ini, ataupun juga sumber data yang diperoleh dari berbagai referensi dan hal-hal yang berupa catatan, makalah, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendukung data kualitatif, maka peneliti menggunakan data tambahan berupa data jumlah nasabah yang menggunakan produk pembiayaan KPR Syariah beserta jumlah plafondnya, adapun teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Observasi, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan langsung di BSI Kantor Cabang Ahmad Yani Tasikmalaya seputar masalah penerapan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah pada produk KPR Syariah dengan menggunakan akad murabahah.
- b. Wawancara, dalam penelitian ini dimaksudkan agar mendapatkan informasi dan data lapangan dari responden yang dianggap valid dan tidak didapat dari dokumentasi. Wawancara yang akan penulis lakukan adalah wawancara yang terstruktur dan tidak struktur. Wawancara terstruktur dilakukan agar beberapa pertanyaan yang diajukan teratur dan tidak melebar ke

pertanyaan yang tidak diperlukan, misalnya mewawancarai pelaku pelaksana pembelian rumah, dan warga yang terkait, sedangkan wawancara tidak terstruktur diperlukan hanya sebagai pelengkap, karena dimungkinkan akan ada pertanyaan diluar pertanyaan yang sudah dipersiapkan

- c. Studi kepustakaan yang dilakukan penulis dengan membaca, mendalami, dan menelaah berbagai literatur berupa buku-buku dan sumber lain yang dapat digunakan untuk mendukung dan melengkapi penelitian ini serta mengungkapkan teori dan konsep yang terkait dengan penelitian.

5. Analisis Data

Adapun langkah terakhir yang dilakukan oleh penulis adalah menganalisis data dengan cara sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan data, langkah ini dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi tentang penerapan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah pada produk Kredit Pembelian Rumah (KPR) dengan menggunakan akad murabahah.
- b. Menyeleksi data, suatu proses dalam melakukan pengelompokan data yang didapatkan dilokasi penelitian.
- c. Menganalisis data, merupakan tahap dari proses penelitian karena dalam isinya itu terdapat uraian-uraian yang akan menjawab permasalahan dalam penelitian ini.
- d. Menyimpulkan, tahap ini merupakan tahapan akhir dalam suatu penelitian dan dari kesimpulan tersebut akan diketahui tentang hasil akhir dari penelitian.