



**Universitas Indonesia**

**ASPEK HUKUM AKAD PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH  
DI PERBANKAN SYARIAH**  
(Studi Kasus: Akad Pembiayaan Jual Beli/*Bai' Bitsaman Ajil* pada Bank BRI  
Syariah Kantor Cabang Malang Kawi di Malang)

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan  
(M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Indonesia

Oleh

**Suliyanto**  
**0706 177 040**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA**  
**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**  
**DEPOK**  
**2009**

**Universitas Indonesia**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : SULIYANTO**

**NPM : 0706177040**

**Tanda tangan :**

**Tanggal : 06 Januari 2009**

## LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI DIAJUKAN OLEH :

Nama : Suliyanto  
 Npm : 0706177040  
 Program Studi : Magister Kenotariatan  
 Judul Tesis : Aspek Hukum Akad Pembiayaan Renovasi Rumah di Perbankan Syariah (Studi Kasus: Akad Pembiayaan Jual Beli/Bai' Bitsaman Ajil pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Malang Kawi)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian dari persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotarian Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : **Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H** ( )

Pembimbing : **Gemala Dewi, S.H., LL.M** ( )

Penguji : **Wismar 'Ain Marzuku, S.H., M.H.** ( )

Ditetapkan di : Depok  
 Pada Tanggal : Januari 2009

-----

**Universitas Indonesia**

## KATA PENGANTAR

**Assalamu'alaikum Wr. Wb.**

### **Bismillahirrohmaanirrohiim**

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala limpahan nikmat dan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga dapat merasakan nikmat Islam, nikmat iman, dan nikmat sehat wal afiat, serta nikmat dapat menyelesaikan tesis ini.

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan tesis yang berjudul "*Aspek Hukum Akad Pembiayaan Renovasi Rumah di Perbankan Syariah (Studi Kasus: Akad Pembiayaan Jual Beli/Bai' Bitsaman Ajil pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Malang Kawi)*" ini, adalah untuk memperoleh dan menemukan bukti empiris tentang kemungkinan masih terdapatnya sifat konvensional pada Akad Pembiayaan Jual Beli/Bai' Bitsaman Ajil ditinjau dalam perspektif hukum Islam, dan apakah bentuk akad yang digunakan pada transaksi pembiayaan renovasi rumah tersebut telah tepat, sesuai dengan *Al-Quran* dan *As-Sunnah*.

Ide penulisan tesis ini, berawal dari memperhatikan pertumbuhan yang cepat dari kegiatan ekonomi syariah khususnya di bidang usaha perbankan syariah dewasa ini, dimana sejalan dengan perkembangan tersebut, diperlukan adanya kepastian hukum dari setiap transaksi perbankan syariah. Saat ini, bentuk akad-akad yang dibuat terkait dengan transaksi perbankan syariah, ternyata di adopsi dari hukum positif yang berlaku di Indonesia. Untuk itu, dalam proses adopsi akad-akad dimaksud, perlu diteliti apakah telah sesuai dengan konsep dan prinsip-prinsip pembuatan akad syariah.

Tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga dan semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan pahala atas amal kebaikan dari semua pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini, di antaranya adalah :

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

2. Ibu Gemala Dewi, S.H., L.L.M. sebagai pembimbing yang dengan senang hati memberikan bimbingan pembuatan tesis ini, ditengah kesibukan beliau yang sangat padat.
3. Seluruh dosen Pascasarjana Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membagikan ilmunya yang bermanfaat beserta segenap staf sekretariat program yang telah membantu proses belajar dengan berbagai fasilitas pendukungnya.
4. Seluruh rekan-rekan angkatan 2007 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Kedua orang tua terhormat dan tercinta, almarhum Bapak Soewaras dan almarhumah Ibu Soepidjah, yang telah memberikan kesempatan dan kebebasan untuk menentukan pilihan hidup di dunia ini.
6. Isteri tercinta, Aida Fitri Azof, B.Sc. dan anak-anak tersayang, Bagus Putra Ramadhan dan Mohammad Zhafrana Dafiliyan, yang telah memberikan *support* dan motivasi untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
7. Sahabat-sahabat yang memberikan dorongan pada penulis untuk terus maju dan berusaha dalam menggapai cita-cita.

Tesis ini didedikasikan bagi perkembangan hukum Islam khususnya dalam proses penerapan konsep syariah ke dalam kegiatan-kegiatan usaha syariah di Indonesia. Tesis ini tentunya masih jauh dari sempurna dan masih sangat perlu masukan-masukan dari berbagai pihak untuk menyempurnakannya. Akhir kata, penulis berdoa semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi proses penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembuatan akad-akad syariah.

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb.**

Jakarta, 06 Januari 2010

Suliyanto

**Universitas Indonesia**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **SULIYANTO**  
NPM : **0706177040**  
Program Studi : **Magister Kenotariatan**  
Fakultas : **Hukum**  
Jenis karya : **Tesis**

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

***Aspek Hukum Akad Pembiayaan Renovasi Rumah di Perbankan Syariah  
(Studi Kasus: Akad Pembiayaan Jual Beli/Bai' Bitsaman Ajil pada Bank  
BRI Syariah Kantor Cabang Malang Kawi di Malang)***

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih-media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 06 Januari 2010

---

Yang Menyatakan

**Universitas Indonesia**

(Suliyanto)

Aspek Hukum Akad Pembiayaan Renovasi Rumah di Perbankan Syariah  
(Studi Kasus: Akad Pembiayaan Jual Beli/*Bai' Bitsaman Ajil* pada Bank BRI  
Syariah Kantor Cabang Malang Kawi di Malang)

Suliyanto  
Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

### ABSTRAK

Tesis ini bertujuan untuk memperoleh dan menemukan bukti empiris tentang kemungkinan masih terdapatnya sifat konvensional pada akad pembiayaan perbankan syariah ditinjau dari perspektif hukum Islam, dan apakah bentuk akad pada pembiayaan keperluan renovasi rumah telah menggunakan bentuk akad syariah yang tepat, sesuai dengan *Al-Quran* dan *As-Sunnah*. Metode penelitian dilakukan dalam bentuk penelitian hukum normatif melalui pendekatan studi dokumen dan studi lapangan, dengan mengacu pada norma-norma hukum tentang akad syariah yang bersumber dari *Al-Qur'an* dan Hadits, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dan Peraturan Bank Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan bentuk akad *Bai' Bitsaman Ajil* atau disebut juga *murabahah* pada transaksi pembiayaan renovasi rumah adalah tidak tepat.

*Key Words: akad syariah, bai' bitsaman ajil, murabahah, pembiayaan, renovasi.*

Legal Aspects of Home Renovation Financing Agreement at Sharia Bank  
(Case Study: Sale & Purchase Financing Agreement/*Bai' Bitsaman Ajil* at Bank  
BRI Syariah Malang Kawi Branch in Malang)

Suliyanto  
Notary Magister Program  
Faculty of Law University of Indonesia

**ABSTRACT**

The objective of the thesis is to obtain and find empirical evidences regarding the possible existence of conventional nature in sharia banking financing agreement reviewed from Islamic law perspective, and the validity of the form used in the home renovation financing agreement, in accordance with Islamic law of contract. The method of research implemented is in form of normative legal study through documents and field study approach, by referring to legal norms of sharia agreement derived from Holy Qur'an and Hadits, fatwas of National Sharia Board of Indonesia (DSN-MUI), and Regulation of Indonesian Central Bank. The result of this study indicate that the use of *Bai' Bitsaman Ajil* scheme in home renovation financing transaction is not valid.

*Keywords: sharia agreement, bai' bitsaman ajil, murabahah, financing, renovation.*

## DAFTAR ISI

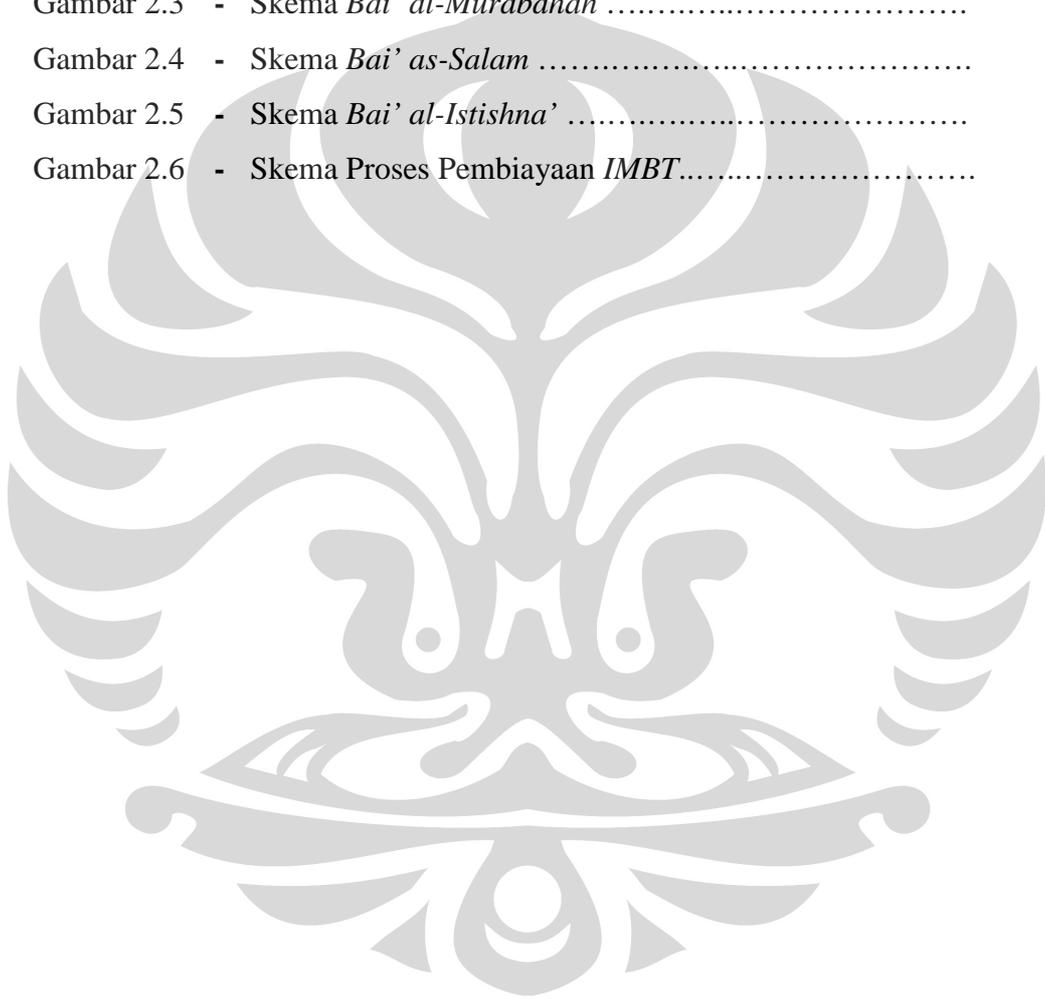
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	11
1.3 Tujuan Penelitian .....	11
1.4 Batasan Masalah .....	11
1.5 Manfaat Penelitian .....	12
1.6 Metodologi Penelitian .....	12
1.6.1 Metode Penelitian .....	12
1.6.2 Tipe Penelitian .....	13
1.6.3 Jenis Data .....	13
1.6.4 Pengumpulan Data .....	13
1.6.5 Analisis Data .....	13
1.7 Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>15</b>
2.1 Konsep Akad .....	15
2.1.1 Pengertian Akad .....	15
2.1.2 Rukun dan Syarat Akad .....	16
2.1.2.1 Perihal Syarat Terbentuknya Akad .....	17
2.1.2.2 Perihal Syarat Keabsahan Akad .....	18
2.1.2.3 Perihal Syarat Berlakunya Akibat Hukum .....	19
2.1.2.4 Perihal Syarat Mengikatnya Akad.....	20
2.1.3 Batal dan Sah-nya Akad .....	21
2.1.4 Akibat Hukum Akad .....	23
2.2 Keterkaitan antara Akad dan Produk Perbankan Syariah .....	28
2.2.1 Akad Pola Titipan.....	30
2.2.2 Akad Pola Pinjaman .....	32
2.2.3 Akad Pola Bagi Hasil .....	33
2.2.4 Akad Pola Jual Beli .....	37
2.2.5 Akad Pola Sewa .....	46
2.2.6 Akad Pola Lainnya .....	51

	10
2.3 Analisis Kasus Posisi .....	53
2.3.1 Analisis Bentuk Akad .....	54
2.3.2 Analisis Pasal per Pasal .....	59
BAB III KESIMPULAN DAN SARAN .....	68
5.1 Kesimpulan .....	68
5.2 Saran .....	69
DAFTAR PUSTAKA .....	70



**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1	- Akad dan Produk Bank Syariah.....	29
Gambar 2.2	- Jenis-jenis Akad Bank Syariah .....	30
Gambar 2.3	- Skema <i>Bai' al-Murabahah</i> .....	39
Gambar 2.4	- Skema <i>Bai' as-Salam</i> .....	42
Gambar 2.5	- Skema <i>Bai' al-Istishna'</i> .....	43
Gambar 2.6	- Skema Proses Pembiayaan <i>IMBT</i> .....	45



**DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1 - Perbedaan <i>Mudharabah</i> dan <i>Musyarakah</i> .....	29
---	----



**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran -1 : Akad Pembiayaan Jual Beli (*Bai' Bitsaman Ajil*) -  
Nomor : B. 90/AKD/10/2003 ..... L-1



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

*Al-Qur'an* sebagai pegangan hidup umat Islam telah mengatur kegiatan bisnis secara eksplisit, dan memandang bisnis sebagai sebuah pekerjaan yang menguntungkan dan menyenangkan. *Al-Qur'an* mengakui legitimasi bisnis<sup>1</sup>, dan juga memaparkan prinsip-prinsip dan petunjuk-petunjuk dalam masalah bisnis antar individu maupun kelompok.

Pengakuan *Al-Qur'an* terhadap kepemilikan harta benda, merupakan dasar legalitas seorang muslim untuk mengambil keputusan yang berhubungan dengan harta miliknya, dan kompetisi terbuka didasarkan pada hukum natural dan alami, yakni berdasarkan penawaran dan permintaan (*supply* dan *demand*)<sup>2</sup>. Yang perlu diingat dan harus dijadikan pedoman, adalah kewajiban melaksanakan secara utuh semua etika bisnis yang telah diatur oleh *Al-Qur'an* pada saat seseorang melakukan semua transaksi bisnis.

Konsep ekonomi syariah meletakkan nilai-nilai Islam sebagai dasar dan landasan dalam aktivitas perekonomian dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat duniawi dan *ukhrawi*. Salah satu upaya merealisasikan nilai-nilai ekonomi Islam dalam aktivitas kehidupan sehari-hari adalah dengan mendirikan lembaga - lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah Islam. Perbankan merupakan salah satu sektor yang dapat memberikan pengaruh sangat besar dalam aktivitas perekonomian masyarakat modern. Perbankan juga secara

<sup>1</sup>Madinah, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, 1990, Surat al-Mulk : 15, berbunyi:



“ Dialah yang menjadikan bumi ini mudah bagi kamu, maka berjalanlah disegala penjuruanya, dan makanlah dari sebagian rizki-Nya..... ”.

<sup>2</sup>Merza Gamal, “ Sistem Ekonomi Islam, “ < <http://www.mail-archive.com>>. Diakses 22 Maret 2008.

signifikan akan mendorong dan mempercepat kemajuan ekonomi suatu masyarakat dengan melakukan fungsi kegiatannya sebagai lembaga *intermediary* untuk pengembangan investasi.

Berlandaskan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, telah lahir perbankan syariah pertama di Indonesia yaitu dengan beroperasinya secara resmi Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang berdiri pada tahun 1992, sehingga sejak saat itu berlakulah *dual banking system* yaitu beroperasinya bank konvensional dan bank syariah dalam sistem perbankan nasional. Perkembangan bank syariah semakin mantap dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Sejak awal berdirinya BMI tahun 1992 sampai akhir tahun 2006, pertumbuhan perbankan syariah relatif pesat. Menurut data Bank Indonesia, jaringan kantor syariah terus menunjukkan peningkatan. Pada Januari 2008, terdapat 548 jaringan, akan tetapi hingga bulan Nopember 2008, jaringan itu membengkak menjadi 749. Rinciannya, 254 kantor cabang syariah, 262 kantor cabang pembantu syariah, 28 unit pelayanan syariah, dan 205 kantor kas syariah<sup>3</sup>.

Prospek industri perbankan syariah<sup>4</sup>, akan dipengaruhi oleh perkembangan permintaan masyarakat (*demand side*) dan penyediaan jasa (*supply side*) perbankan syariah, yang dijumpai oleh suatu transaksi secara syariah. Sisi *demand* dapat dilihat seberapa besar kelompok masyarakat yang menginginkan keberadaan dan kesediaan dalam jasa perbankan syariah. Sedangkan sisi *supply*, dapat dilihat dari minat investor untuk masuk industri perbankan syariah. Sehingga apapun yang dilakukan, baik dari sisi *demand* atau *supply* tetap membutuhkan aktivitas perantara yakni apa yang dinamakan transaksi.

Dengan terwujudnya bank syariah di Indonesia dengan segala produk yang ditawarkan, tentu diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada masyarakat dalam meningkatkan perekonomian secara umum dan umat Islam pada khususnya. Setiap jenis produk yang ditawarkan, haruslah memenuhi prinsip-

---

<sup>3</sup>Liputan Khusus Ekonomi Syariah, "Inilah Bank Syariah, Manfaatkanlah," *Republika*, (04 Februari 2009): 29.

<sup>4</sup>Mulya E. Siregar, "The Global Islamic Finance: Positioning Indonesian Islamic Banking Industry," (Makalah disampaikan pada Kuliah Umum di Program Pascasarjana PSTTI Inuversitas Indonesia, Jakarta, 27 Juli 2007).



- d. Jika ekonomi kapitalis menganut pasar bebas, Islam menjamin pemilikan masyarakat dan penggunaannya direncanakan untuk kepentingan orang banyak.
- e. Seorang muslim harus takut kepada Allah dan hari penentuan/akhirat, sebagaimana diuraikan dalam Q.S. 2:281<sup>7</sup>. Oleh karena itu, Islam mencela keuntungan yang berlebihan serta transaksi perdagangan yang tidak jujur.

Secara umum sistem operasioal perbankan syariah dapat dikategorikan dalam 3 (tiga) bagian<sup>8</sup>, yakni :

1. Sistem Penghimpunan Dana (*Funding*), yang biasa menggunakan prinsip *wadiah*<sup>9</sup> dan *mudharabah*<sup>10</sup>;
2. Sistem Penyaluran Dana/Pembiayaan (*Financing*), yang biasa menggunakan prinsip *musyarakah*<sup>11</sup>, *mudharahah*, *murabahah*<sup>12</sup>, *salam*<sup>13</sup>, dan *istishna*<sup>14</sup>;

<sup>7</sup>Madinah, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, 1990, Surat al-Baqarah : 281, berbunyi:



281. dan peliharalah dirimu dari (azab yang terjadi pada) hari yang pada waktu itu kamu semua dikembalikan kepada Allah. kemudian masing-masing diri diberi Balasan yang sempurna terhadap apa yang telah dikerjakannya, sedang mereka sedikitpun tidak dianiaya (dirugikan).

<sup>8</sup> Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 155-161.

<sup>9</sup> **Wadiah** adalah penitipan dana dari pemilik dana kepada penyimpan dana dengan kewajiban pihak yang menerima titipan untuk mengembalikan dana titipan sewaktu-waktu.

<sup>10</sup> **Mudharabah** adalah penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan menggunakan **metode bagi untung dan rugi** (*profit and loss sharing*), atau **metode bagi pendapatan** (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan **nisbah** yang telah disepakati sebelumnya.

<sup>11</sup> **Musyarakah** adalah penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan **nisbah** yang telah disepakati sebelumnya

<sup>12</sup> **Murabahah** adalah jual barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

<sup>13</sup> **Salam** adalah jual barang dengan cara pemesanan dengan syarat tertentu dan pembayaran tunai , dan pembayaran tunai dilakukan dimuka secara penuh.

<sup>14</sup> **Istishna'** adalah jual beli barang dengan bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati, dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

3. Jasa Layanan Perbankan (*services*), menggunakan prinsip pelayanan jasa keuangan (*financing services*), dimana bisa jadi masing-masing melahirkan berbagai produk dengan nama-nama produk tertentu yang harus mengikuti prinsip dan kontrak-kontrak syariah Islam.

Secara muamalah, aplikasi masing-masing produk dimaksud harus berlandaskan pada akad (perjanjian) yang sesuai dengan aturan hukum Islam, dimana sumbernya adalah *Al-Qur'an* dan *As-Sunnah*.

Pembiayaan yang dilakukan dengan akad (perjanjian) yang sesuai dengan syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam, demikian pula fungsi-fungsi perbankan syariah seperti tersebut di atas, tidaklah terpisahkan dari kehidupan umat Islam bahkan sejak jaman Rasulullah SAW. Di zaman Rasulullah SAW, fungsi-fungsi tersebut dilakukan oleh perorangan dan biasanya satu orang hanya melakukan satu fungsi saja

Dengan semakin kompleksnya transaksi perbankan, dan posisi perbankan syariah sebagai *intermediary* ternyata mengakibatkan kebutuhan untuk mendisain akad syariah dengan mengkombinasikan beberapa akad fikih dalam satu pembiayaan syariah. Untuk itu diperlukan suatu keahlian/spesialisasi dalam mendisain akad/klausula Akad (perjanjian/klausula perjanjian) yang sesuai dengan syariah Islam. Bahkan, Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah yang didisain oleh Bank Indonesia (2002), menegaskan bahwa Perbankan Syariah merupakan industri baru yang memerlukan suatu keahlian dan pengetahuan yang khusus. Kurangnya dukungan keahlian dan pengetahuan yang memadai, pada akhirnya akan membahayakan kesinambungan operasional perbankan syariah dalam jangka panjang.

Selama kurun waktu sejak adanya bank syariah di Indonesia, dalam pembuatan akad/perjanjian, semua transaksi pembiayaan yang terjadi di lingkungan perbankan syariah saat ini, lebih banyak dipengaruhi oleh hukum positif, atau kalau bisa dikatakan bahwa sebagian besar mengacu/mengadopsi hukum positif yang berlaku, yaitu BW<sup>15</sup>. Ada dualisme hukum yang berlaku

---

<sup>15</sup>Terjemahan dari Burgerlijk Wetboek, Kitab Undang-Undang Hukum Sipil Belanda yang dikondansikan keberlakuannya di Indonesia sejak tahun 1854. Dengan berlakunya BW ini,

dalam menyusun suatu akad pada bank syariah di Indonesia, yaitu kaidah hukum positif Indonesia dan kaidah hukum syariah. Sumber-sumber hukum syariah yang utama adalah *Al- Qur'an* dan *Al- Hadits*, sedangkan hukum positif Indonesia adalah Hukum Nasional Indonesia yang ketentuannya berkaitan dengan aktivitas perekonomian khususnya perbankan.

Secara historis<sup>16</sup> norma-norma yang bersumber dari hukum Islam di bidang perikatan (transaksi) ini telah memudar dari perangkat hukum yang ada akibat politik penjajah yang secara sistematis mengikis keberadaan hukum Islam, akibatnya lembaga perbankan atau lembaga-lembaga keuangan lainnya, sangat terbiasa menerapkan ketentuan Buku Ketiga BW tersebut. Sehingga untuk memulai suatu transaksi secara syariah tanpa pedoman yang jelas akan sulit dilakukan.

Islam telah lama mengatur Hukum Muamalat, tetapi nampaknya aturan ini tidak terlalu mengakar dalam kehidupan umat Islam di Indonesia. Yang terjadi, bahwa perkembangan penerapan Hukum Muamalat dalam praktek kegiatan perbankan syariah khususnya, ternyata tidak diikuti oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berlakunya ketentuan Hukum Muamalat ini hanya bergantung pada fatwa DSN MUI (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia)<sup>17</sup>, dan sampai saat ini jumlah fatwa DSN MUI telah mencapai 61 (enam puluh satu) fatwa perihal lembaga keuangan syariah bahkan sebagian diantaranya sudah dibakukan Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI).

---

mengakibatkan konsep perikatan/perjanjian dalam Hukum Islam tidak lagi berfungsi dalam praktek formalitas hukum di masyarakat, tetapi yang berlaku adalah BW.

<sup>16</sup>Agustianto, "Urgensi Kodifikasi Hukum Ekonomi Syariah," <<http://www.pesantrenvirtual.com>>. Diakses 22 Maret 2008.

<sup>17</sup>DSN merupakan kepanjangan dari Dewan Syariah Nasional, adalah suatu Lembaga yang beranggotakan para ahli hukum Islam (Fuqaha') serta ahli dan praktisi ekonomi, terutama sektor keuangan, baik bank maupun non bank, berfungsi untuk melaksanakan tugas-tugas MUI dalam mendorong dan memajukan ekonomi umat. Sesuai Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 01 Tahun 2000, bahwa Tugas DSN adalah :

- a. Menumbuh-kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.
- b. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan.
- c. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.
- d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.



pada surat *al-Baqarah* tersebut, maka setiap akad/perjanjian transaksi pembiayaan



282. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah[\*] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.

[\*] Bermuamalah ialah seperti berjual-beli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya.

syariah harus mengandung asas-asas hukum Islam. Menurut Abdul Ghofur Anshori<sup>23</sup>, Asas-asas Hukum Perjanjian Islam dimaksud, antara lain:

1. Asas kebebasan (*al-hurriyah*),
2. Asas persamaan atau kesetaraan (*al-musawah*),
3. Asas keadilan (*al-'adalah*),
4. Asas kerelaan (*al-ridha*),
5. Asas kebenaran dan kejujuran (*ash-shidiq*), dan
6. Asas tertulis (*al-kitabah*).

Selain mengandung asas-asas tersebut, akad/perjanjian Islam juga harus mempertimbangkan transaksi yang mendasari terjadinya akad, karena apabila transaksinya sendiri sudah haram, otomatis akibat hukum akad/perjanjian yang ditimbulkan akan menjadi haram atau tidak sah.

Adapun penyebab haramnya/terlarangnya suatu transaksi disebabkan oleh 3 (tiga) hal<sup>24</sup>, yaitu :

1. Haram Zat-nya/Haram *Li Dzatihi*, adalah haramnya transaksi disebabkan karena obyek (barang dan atau jasa) yang ditransaksikan memang terlarang;
2. Haram selain zat-nya/Haram *li Ghairi*, dimana Islam menutup pintu bagi hal ini<sup>25</sup>, yang meliputi *Tadlis* (penipuan), *Maysir* (spekulasi/judi), *Ikhtibar* (penimbunan barang), *Najasy* (permainan harga dengan pura-pura), *Gharar* (Ketidak-jelasan), dan *Riba* (tambahan tanda *iwadh*); dan
3. Tidak sah/tidak lengkap akad-nya, meliputi Rukun dan Syarat.

<sup>23</sup>Abdul Ghafor Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, cet. 1, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hal. 26 – 26.

<sup>24</sup>Mustafa Edwin Nasution, et al., *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2006).

<sup>25</sup> Muhammad Yusuf Qardhawi, *Halal & Haram dalam Islam*, Alih Bahasa oleh Mu'ammal Ha'idy (Surabaya: PT. Bina Ilmu Omzet), h. 367.

Praktik pembiayaan pada perbankan syariah, mengenal bermacam-macam bentuk akad perjanjian dalam melakukan transaksi bisnis, beberapa bentuk akad perjanjian yang biasa digunakan antara lain<sup>26</sup>:

- a. *Al-Musyarakah* (kerjasama modal usaha).
- b. *Al-Mudharabah* (kerja sama Mitra usaha dan Investasi).
- c. *Al-Murabahah* (jual-beli)
- d. *Bai as-Salam* (jual beli dengan persyaratan)
- e. *Bai as-Istishna* (jual beli berdasarkan pesanan)
- f. *Al-Ijarah* (sewa/leasing)

Dan pada saat melakukan semua transaksi bisnis, seorang muslim diwajibkan melaksanakan secara penuh dan ketat semua etika bisnis yang ditata oleh *Al-Qur'an*. meliputi antara lain: adanya *ijab qabul* (tawaran dan penerimaan) antara kedua belah pihak yang bertransaksi, kepemilikan barang yang ditransaksikan benar dan sah, komoditas yang ditransaksikan berbentuk harta yang bernilai, harga yang ditetapkan merupakan harga yang potensial dan wajar, serta adanya opsi bagi pembeli untuk membatalkan kontrak jika mendapatkan kerusakan pada komoditas yang akan diperjualbelikan.

Dalam transaksi sistem ekonomi konvensional, hukum positif (Hukum Perdata Barat-KUHPerdata) merupakan sumber hukum yang mendasari setiap akad/perjanjian yang dibuat. Pasal 1338 jo pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya. Sedangkan keabsahan dari perjanjian tersebut didasarkan pada dipenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana dituangkan dalam pasal 1320 KUHPerdata. Akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak berupa kewajiban untuk melaksanakannya dengan baik, sedangkan apabila syarat dalam pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi, maka konsekuensi yuridis dari perjanjian tersebut adalah batal, baik batal demi hukum maupun dapat dibatalkan.

Tidak dapat dipungkiri bahwa dominasi dan pengaruh hukum positif terhadap perbankan syariah sangat besar. Hal tersebut nampak dari format dan materi

---

<sup>26</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, cet. 9, (Jakarta: Gema Insani, 2005).

akad/perjanjian yang digunakan dalam lingkup perbankan syariah, seperti akad pembiayaan *musyarakah*, *murabahah*, *ijarah*, *istishna*, bisa dikatakan mengadopsi format dan materi perjanjian hukum positif.

Sebagaimana studi kasus yang menjadi objek penelitian dalam tesis ini, yaitu adanya permohonan kebutuhan sejumlah dana pembiayaan untuk keperluan renovasi rumah, yang telah memperoleh pembiayaan dari Bank BRI Syariah. Setelah melalui proses analisis kelayakan dan aspek '*bank teknis*', akhirnya permohonan tersebut disetujui oleh pihak bank untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun. Sedangkan akad pembiayaan yang diterapkan, menggunakan pola jual beli, yaitu Akad Pembiayaan Jual Beli (*Bai' Bitsaman Ajil*) atau saat ini disebut juga sebagai Akad *Murabahah*.

Permasalahan yang perlu diketahui dan dipahami, bahwa bentuk akad yang dipergunakan untuk keperluan pembiayaan renovasi rumah dalam kasus ini, haruslah sesuai dengan rukun dan syarat dari konsep akad jual beli menurut hukum Islam. Hal ini menjadi penting dan mendasar, mengingat akibat hukum yang ditimbulkan berkaitan langsung dengan ketepatan penerapan suatu bentuk akad agar memenuhi rukun dan syarat akad dalam hukum Islam.

## 1.2 Perumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan, bahwa dalam perjalanan proses mengadopsi format dan materi akad/perjanjian menurut hukum positif ke dalam praktek perjanjian menurut hukum Islam, khususnya pada akad/perjanjian di perbankan syariah, perlu dikaji kesesuaian bentuk akad yang digunakan dalam pengadopsian tersebut, sehingga dapat diketahui bentuk hukum dan aspek hukum yang terdapat dalam kasus akad pembiayaan renovasi rumah antara Bank BRI Syariah dengan SULIYANTO.

Dari rumusan masalah tersebut, maka dapat ditarik pokok permasalahan ke dalam 2 (dua) pertanyaan penelitian, yaitu :

- 1) Apakah penggunaan bentuk akad *bai' Bitsaman Ajil/Murabahah* di Bank BRI Syariah telah tepat untuk skim pembiayaan renovasi rumah ?

- 2) Apakah pasal-pasal yang dituangkan dalam akad produk pembiayaan *bai'* *Bitsaman Ajil/Murabahah* di Bank BRI Syariah tersebut telah sesuai dengan ketentuan akad *bai'*/jual beli dalam hukum Islam ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- (1) Untuk mengetahui dan memahami kesesuaian bentuk akad yang digunakan dalam pembiayaan renovasi rumah dengan konsep akad jual beli menurut hukum Islam.
- (2) Untuk mengetahui kesesuaian pasal-pasal yang dituangkan dalam akad tersebut dengan hukum jual beli menurut Islam.

### 1.4 Batasan Masalah

Tujuan dilakukannya pembatasan masalah dalam penelitian ini agar pembahasan tidak menjadi terlalu luas dan menyimpang dari tujuan semula. Secara lebih khusus, penelitian ini dilakukan dalam batasan sebagai berikut :

- 1) Penelitian bersifat studi kasus akad pembiayaan syariah yang dilakukan dalam lingkup perbankan syariah yang berkaitan dengan sistematika format dan materi akad/perjanjian.
- 2) Studi kasus dibatasi pada skim transaksi pembiayaan/*financing* perbankan syariah berdasarkan prinsip *murabahah* yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Kantor Cabang Malang Kawi, yaitu Akad Pembiayaan Jual Beli (*Bai' Bitsaman Ajil* atau sekarang disebut *Murabahah*), Nomor : B. 90/AKD/10/2003

### 1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dan disusun dalam rangka memperoleh manfaat sebagai berikut :

- a. Manfaat teoritis, yaitu memperoleh dan menemukan bukti empiris tentang kemungkinan masih terdapatnya sifat konvensional pada akad pembiayaan perbankan syariah ditinjau dalam perspektif hukum Islam; dan

menyampaikan rukun dan syarat akad/perjanjian pada transaksi perbankan syariah agar sesuai *Al-Quran* dan *As-Sunnah* yang menjadi sumber mutlak hukum Islam.

- b. Manfaat praktis, yaitu diharapkan dapat menjadi acuan dalam praktek pembuatan akad-akad/perjanjian-perjanjian perbankan syariah

## **1.6 Metodologi Penelitian.**

### **1.6.1 Metode Penelitian**

Pembahasan dalam penelitian ini akan dilakukan dalam bentuk penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis empiris yang bersifat kualitatif, yang mengacu kepada norma-norma hukum tentang akad/perjanjian secara syariah yang tertuang dalam *Al-Qur'an* dan *Al-Hadits*, peraturan perundang-undangan, Fatwa Dewan Syariah Nasional, dan pendapat para ahli. Pandangan para ahli diambil dari buku-buku ilmiah yang membahas masalah-masalah hukum ekonomi Islam, khususnya materi perbankan syariah, yang secara langsung berkaitan dengan pembahasan produk-produk pembiayaan perbankan syariah yang tidak terlepas dari adanya akad/perjanjian. Fungsi akad dimaksud untuk memastikan bahwa akad yang dilaksanakan tidak melanggar prinsip-prinsip syariah.

### **1.6.2 Tipe Penelitian.**

Sifat penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian dilakukan dengan memberikan gambaran tentang akad/perjanjian pembiayaan dengan prinsip syariah, dasar hukum yang melandasinya, serta penerapan atau praktik yang terjadi dalam lingkup perbankan syariah.

### **1.6.3 Jenis Data**

Penggunaan jenis data dalam penelitian ini, menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari praktik pembuatan akad/perjanjian transaksi pembiayaan syariah pada Bank BRI Syariah yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Sedangkan data sekunder, diperoleh dari

kepuustakaan, baik yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.

Bahan hukum primer antara lain meliputi Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998; Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah; dan bahan hukum sekunder antara lain buku-buku yang mempunyai relevansi dengan akad-akad syariah, jurnal hukum; serta bahan hukum tertier antara lain berasal dari kamus bahasa Indonesia dan bahasa Arab.

#### **1.6.4 Pengumpulan Data**

Data dalam penelitian ini dapat diklasifikasi dalam bentuk data kualitatif (*library research*), ditarik dari bahan-bahan hukum seperti *Al-Qur'an* dan *Hadits*, buku-buku ilmiah, Fatwa DSN dan Peraturan Bank Indonesia (PBI), jurnal hukum (Islam), makalah dan internet, serta data yang berasal Bank BRI Syariah yang merupakan data yang bersifat *informative* mengenai bentuk atau format akad/perjanjian, khususnya mengenai akad transaksi pembiayaan (*financing*).

#### **1.6.5 Analisis Data**

Untuk membuktikan dan mendapatkan data empiris tentang kesesuaian bentuk akad yang digunakan dalam akan pembiayaan untuk renovasi rumah dan analisis pasal-pasal yang dituangkan dalam akad tersebut, maka langkah analisis yang dilakukan adalah melalui pendekatan kualitatif. Analisis dilakukan terhadap data deskriptif yang tertulis pada akad *bai' bitsaman ajil*.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika pelaporan hasil penelitian (tesis) ini disusun dan disajikan dalam 3 (tiga) bab pembahasan, meliputi :

#### **Bab I Pendahuluan**

Bab ini menguraikan permasalahan yang menjadi latar belakang dilakukannya penelitian ini, perumusan masalah, tujuan dilakukannya

penelitian, batasan masalah, dan metodologi penelitian serta sistematika pembahasan.

## **Bab II Analisis dan Pembahasan**

Dalam bab ini diuraikan pengantar tentang konsep-konsep dasar kegiatan usaha bank syariah, yang meliputi konsep operasional dan konsep akad dalam perbankan syariah. Dalam konsep akad bank syariah, diuraikan secara lebih rinci perihal segala sesuatu tentang akad yang dipergunakan dalam operasional bank syariah saat ini, khususnya dijelaskan tentang akad yang digunakan dalam praktik bank syariah. Dalam bab ini, juga diterangkan tentang akibat hukum yang ditimbulkan atas suatu akad, dan pada bagian akhir bab, akan dibahas dan diuraikan analisis kualitatif terhadap kasus posisi pembiayaan jual beli (*bai' Bitsaman Ajil* atau disebut Murabahah) serta pembahasan atas solusi permasalahan.

## **Bab III Kesimpulan dan Saran.**

Bab ini merupakan rumusan kesimpulan hasil penelitian, kemudian dikemukakan saran-saran dan rekomendasi untuk perbaikan dan penyempurnaan lebih lanjut terhadap hasil penelitian ini.

# **BAB II ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

## **2.1 Konsep Akad**

### **2.1.1 Pengertian Akad**

Istilah 'perjanjian' disebut dalam hukum Indonesia, sedangkan istilah 'akad' disebut dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti

mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*)<sup>27</sup>. Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian), antara lain :

- (1) Akad adalah pertemuan *ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum<sup>28</sup>.
- (2) Dalam istilah fikih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*/pemberian kuasa, dan gadai. Sedangkan secara khusus, akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan menerima kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu<sup>29</sup>
- (3) Dalam fikih muamalah, terdapat adanya perbedaan antara *wa'ad* dengan akad, di mana *wa'ad* hanya merupakan sebuah janji, sedangkan akad merupakan suatu kontrak yang dibuat oleh para pihak<sup>30</sup>

Berdasarkan ketiga definisi di atas, dapat dijelaskan bahwa definisi akad dimaksud memperlihatkan bahwa<sup>31</sup> :

Pertama, bahwa akad merupakan keterkaitan atau pertemuan *ijab* dan *qabul* yang berakibat timbulnya akibat hukum. *Ijab* adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan *qabul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama.

Kedua, bahwa akad merupakan tindakan hukum dua pihak, karena akad adalah pertemuan *ijab* yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan *qabul* yang menyatakan kehendak pihak lain.

<sup>27</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed. 1 (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), h. 68.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, ed. 1 (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), h. 35.

<sup>30</sup> Adiwarman A. Karim, *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis*, 3<sup>rd</sup> ed. (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2005), h. 63.

<sup>31</sup> Syamsul Anwar, *op. cit.*, h. 69.

Ketiga, bahwa tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum atau dengan kata lain, maksud bersama yang hendak dituju dan diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Misalnya, bila maksud para pihak dalam akad jual beli adalah untuk melakukan pemindahan milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli dengan imbalan yang diberikan oleh pembeli, maka terjadinya pemindahan milik tersebut merupakan akibat hukum akad jual beli.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, memberikan definisi akad, yaitu :

”Akad adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”

### 2.1.2 Rukun dan Syarat Akad

Dalam hukum Islam, untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat, haruslah dipenuhi: (1) Rukun Akad, dan (2) Syarat Akad. Dalam syariah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Definisi rukun, adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu itu<sup>32</sup>. Sedangkan definisi syarat, adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *syar’i* dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukumpun tidak ada<sup>33</sup>. Atau dengan kata lain, rukun akad adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu menjadi terwujud. Misalnya, Rumah terbentuk karena adanya unsur-unsur yang membentuknya, yaitu fondasi, tiang, lantai, dinding, atap, dan seterusnya, demikian halnya dengan akad, akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya.

Menurut para ahli hukum Islam Kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada 4 (empat)<sup>34</sup>, yaitu :

<sup>32</sup> Gemala Dewi, *et.al.*, *op.cit.*, h. 50.

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> Syamsul Anwar, *op. cit.*, h. 96.

- (1) Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*).
- (2) Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqd*).
- (3) Objek akad (*mahallul-'aqd*).
- (4) Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*).

Dari keempat unsur/rukun akad tersebut dalam penerapannya juga terikat pada syarat-syarat lainnya yang terdiri atas 4 (empat) syarat<sup>35</sup>, yaitu :

- (1) Syarat berlakunya/terbentuknya akad (*Syuruth al-In'iqad*).
- (2) Syarat sahnya akad (*Syuruth ash-Shihah*).
- (3) Syarat terealisasinya akad (*Syuruth an-nafadz*).
- (4) Syarat mengikatnya akad (*Syarthul Luzum*).

### 2.1.2.1 Perihal Syarat Terbentuknya Akad (*Syuruth al-In'iqad*)<sup>36</sup>.

Telah diterangkan di atas bahwa rukun yang membentuk akad terdiri dari empat unsur, yaitu: (1) para pihak yang membuat akad; (2) pernyataan kehendak para pihak; (3) objek akad; dan tujuan akad. Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad tersebut, memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad, sebab tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum Islam syarat-syarat dimaksud disebut syarat-syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*). Dari keempat unsur tersebut akan dijelaskan sebagai berikut :

- (1) Rukun Pertama, yaitu para pihak (*al-'aqidan*), harus memenuhi 2 (dua) syarat terbentuknya akad, yakni *tamyiz* (dapat membedakan), artinya orang yang bertransaksi haruslah dalam kondisi dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk, serta *at-ta'addud* (berbilang pihak)<sup>37</sup>, artinya lebih dari satu pihak, dimana akad tidak tercipta dengan hanya ada satu pihak yang membuat *ijab* saja atau *qabul* saja.
- (2) Rukun Kedua, yaitu pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqd*), harus memenuhi 2 (dua) syarat terbentuknya akad, yakni adanya

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, h. 97 – 104.

<sup>36</sup> *Ibid.*, h. 97.

<sup>37</sup> *Ibid.*, h. 120.

persesuaian ijab dan kabul (*Tawafuq*), atau dengan kata lain tercapainya kata sepakat; serta adanya kesatuan majelis akad<sup>38</sup>, artinya bahwa penutupan akad harus terjadi dala satu tempat yang sama.

- (3) Rukun Ketiga, yaitu objek akad (*mahallul-'aqd*), harus memenuhi 3 (tiga) syarat terbentuknya akad, yakni: (i) objek akad dapat diserahkan; (ii) obyek akad harus tertentu atau dapat ditentukan; (iii) obyek akad harus dapat ditransaksikan.
- (4) Rukun Keempat, yaitu tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*), harus memenuhi 1 (satu) syarat terbentuknya akad, yakni tidak bertentangan dengan syariah.

#### 2.1.2.2 Perihal Syarat Keabsahan Akad (Syuruth ash-Shihah)<sup>39</sup>.

Rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*) sebagaimana disebutkan di atas, secara yuridis memang sudah terbentuk suatu akad dan mempunyai wujud yuridis *syar'i*, akan tetapi belum dapat dikatakan sebagai akad yang sah, karena masih memerlukan unsur-unsur penyempurna akad, yaitu apa yang disebut syarat keabsahan akad. Syarat keabsahan akad dimaksud dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu syarat-syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua akad, dan syarat-syarat keabsahan khusus yang berlaku bagi masing-masing akad. Penjelasan atas unsur-unsur penyempurna akad dari masing-masing rukun akad, yaitu sebagai berikut :

- (1) Rukun Pertama, yaitu *al-'aqidan*, dengan syarat terbentuknya akad, yaitu *tamyiz* dan *at-ta'addud*, dalam hal ini tidak memerlukan syarat penyempurna keabsahan akad.
- (2) Rukun Kedua, yaitu *shigatul-'aqd*, dengan kedua syaratnya, yaitu *tawafuq* dan kesatuan majelis akad, juga tidak memerlukan syarat penyempurna keabsahan akad.
- (3) Rukun Ketiga, yaitu *mahallul-'aqd*, dengan ketiga syaratnya terbentuknya akad sebagaimana telah diterangkan di atas, yakni objek dapat diserahkan, objek harus tertentu, dan objek harus dapat ditransaksikan, memerlukan sifat-sfat sebagai unsur penyempurna.

<sup>38</sup> *Ibid.*, h. 146.

<sup>39</sup> *Ibid.*, h, 99

Syarat "dapat diserahkan" memerlukan unsur penyempurna, yaitu bahwa penyerahan itu tidak menimbulkan kerugian (*dharar*), sebab jika menimbulkan kerugian, maka akadnya menjadi *fasid*<sup>40</sup>. Syarat 'objek harus tertentu' masih memerlukan unsur penyempurna, yaitu tidak boleh mengandung *gharar* (ketidak-jelasan), sebab apabila mengandung *gharar*, maka akadnya menjadi *fasid*. Sedangkan syarat 'objek harus ditransaksikan', memerlukan unsur penyempurna, yaitu transaksi tersebut harus bebas dari syarat *fasid* dan bebas *riba*.

- (4) Rukun Keempat, yaitu tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*), bahwa akad tersebut bukanlah akad *fasid*.

Segaimana dijelaskan pada rukun ketiga di atas, dengan demikian secara keseluruhan terdapat 4 (empat) sebab yang menjadikan suatu akad menjadi akad *fasid*, meskipun telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, yaitu : (1) penyerahan yang menimbulkan *dharar*, (2) *gharar*, (3) syarat-syarat *fasid*, dan (4) *riba*.

### 2.1.2.3 Syarat Berlakunya Akibat Hukum (*Syuruth an-Nafadz*).

Apabila telah memenuhi rukun-rukunnya, syarat-syarat terbentuknya akad, dan syarat-syarat keabsahan akad sebagaimana disebut di atas, maka suatu akad dapat dinyatakan sah, akan tetapi, meskipun sudah sah, masih terdapat kemungkinan bahwa akibat-akibat hukum dari akad tersebut belum dapat dilaksanakan. Akad yang belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya tersebut, meskipun sudah sah, dinamakan akad *maukuf* (terhenti/tergantung).

Adapun syarat berlakunya akibat hukum terhadap akad yang sah tetapi belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya, yaitu: (i) adanya kewenangan sempurna atas objek akad, dimana hal ini dapat terpenuhi jika para pihak mempunyai kepemilikan atas objek akadnya, atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek akad tersebut tidak tersangkut hak orang lain, dan (ii) adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan, dimana hal ini dapat terpenuhi jika para

<sup>40</sup> Gemala Dewi, et.al., *op. cit.*, h. 147.

Akad *Fasid* adalah akad yang pada dasarnya disyariatkan, akan tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas, misalnya, menjual kendaraan roda empat yang tidak jelas merk, type, jenis, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli.

pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak dalam hukum atas tindakan hukum yang dilakukannya.

#### 2.1.2.4 Syarat Mengikatnya Akad (*Syarthul Luzum*).

Pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukunnya, syarat terbentuknya, syarat keabsahannya, dan syarat berlakunya akibat hukum, yang karenanya akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya, adalah mengikat para pihak dan tidak boleh membatalkannya secara sepihak. Namun demikian, ada beberapa akad yang menyimpang dari ketentuan di atas dan tidak serta merta mempunyai kekuatan mengikat, yaitu yang disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau karena adanya unsur hak *khiyar*<sup>41</sup>. Adapun macam-macam hak *khiyar*<sup>42</sup>, antara lain:

- (1) *Khiyar al-Majlis*, adalah hak pilih kedua belah pihak yang berakad untuk membatalkan akad.
- (2) *Khiyar at Ta'yin*, adalah hak pilih bagi pembeli dalam menentukan barang yang berbeda kualitas dalam jual beli.
- (3) *Khiyar asy-Syarth*, adalah hak pilih yang ditetapkan bagi salah satu pihak yang berakad atau keduanya, untuk meneruskan atau membatalkan jual beli, selama masih dalam masa tenggang waktu yang ditentukan.
- (4) *Khiyar al'Aib*, adalah hak untuk membatalkan atau melangsungkan jual beli apabila terdapat suatu cacat pada objek yang diperjual-belikan, dimana cacat itu tidak diketahui oleh pemiliknya ketika akad berlangsung.
- (5) *Khiyar ar-Ru'yah*, adalah hak pilih bagi pembeli untuk menyatakan berlaku atau batal terhadap suatu objek yang belum dilihat ketika akad berlangsung.
- (6) *Khiyar Naqad* (pembayaran), adalah melakukan jual beli dengan ketentuan, jika pihak pembeli tidak melunasi pembayaran atau jika pihak penjual tidak menyerahkan barang dalam batas waktu tertentu, maka pihak

---

<sup>41</sup> Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, cet. 2 (Jakarta: Gaya Media Pratama: 2007), h. 129. Hak khiyar adalah hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati, sesuai dengan kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi.

<sup>42</sup> Gemala dewi, et. al., *op. cit.*, h. 78-83

yang dirugikan mempunyai hak untuk membatalkan akad atau tetap melangsungkannya.

### 2.1.3 Batal dan Sah-nya Akad

Suatu akad tidak cukup hanya ada secara faktual, akan tetapi keberadaannya juga harus sah secara *syar'i*, agar akad tersebut dapat melahirkan akibat-akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Untuk itu suatu akad harus memenuhi rukun (unsur-unsur pokok) dan syarat-syarat yang ditentukan dalam suatu akad syariah.

Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, bahwa rukun akad meliputi 4 (empat) macam dalam hukum Islam kontemporer, yaitu (1) para pihak yang membuat akad, (2) pernyataan kehendak (ijab dan kabul), (3) objek akad, dan (4) tujuan akad. Sedangkan syarat-syarat akad, diuraikan bahwa ada syarat-syarat terbentuknya akad, ada syarat-syarat keabsahan akad, ada syarat-syarat berlakunya akibat hukum akad, dan ada syarat-syarat mengikatnya akad.

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut dipenuhi, dan menjadi tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksud tidak dipenuhi. Akan tetapi, mengingat syarat-syarat akad itu beragam jenis, maka kebatalan dan keabsahan akad menjadi bertingkat-tingkat sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat-syarat itu terpenuhi. Dalam mazhab Hanafi<sup>43</sup>, tingkat kebatalan dan keabsahan akad dibedakan menjadi 5 (lima) peringkat, sekaligus menggambarkan urutan akad dari yang paling tidak sah sampai kepada yang paling tinggi tingkat keabsahannya, dan tingkat-tingkat dimaksud adalah :

#### (1) Akad *Batil*

Kata '*batil*' berasal dari kata Arab, yaitu '*bathil*', yang artinya sia-sia, hampa, tidak substansi dan hakikatnya. Menurut mazhab Hanafi, akad *batil* dikatakan sebagai akad yang secara *syara'* tidak sah pokok dan sifatnya. Artinya, akad tersebut adalah akad yang tidak memenuhi seluruh rukun dan syarat terbentuknya akad. Apabila salah satu saja dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi, maka akad itu disebut

<sup>43</sup> Syamsul Anwar, *op. cit.* h. 244-255.

akad *batil* yang tidak ada wujudnya, sehingga apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah juga sifatnya.

Berdasarkan definisi di atas, hukum akad *batil* dapat diuraikan lebih luas sebagai berikut :

- i. bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara *syar'i* (dianggap tidak pernah ada), dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apa pun;
- ii. bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak, akad *batil* tersebut wajib dikembalikan pada keadaan semula saat sebelum dilaksanakannya akad *batil* tersebut;
- iii. bahwa akad *batil* tidak perlu di-*fasakh* (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak semula adalah akad batal dan tidak pernah ada.

## (2) Akad *Fasid*

Kata '*fasid*' berasal dari kata Arab dan merupakan kata sifat yang berarti rusak. Definisi akad *fasid*, adalah akad yang menurut *syara'* sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Pengertian sah pokoknya, adalah rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad, sedangkan yang dimaksud dengan sifat, adalah syarat-syarat keabsahan akad.

Singkatnya, akad *fasid* adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad.

## (3) Akad *Maukuf*

Kata '*maukuf*' diambil dari akata Arab, yang berarti terhenti, tergantung, atau dihentikan/digantungkan. Pengertian akad *maukuf* adalah akad yang sah karena sudah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya maupun syarat keabsahan akadnya, akan tetapi akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan.

Artinya, sebelum adanya pembenaran oleh pihak yang berhak, hukum akad *maukuf* adalah sah, hanya saja akibat hukumnya masih digantungkan/ditangguhkan hingga akad itu dibenarkan atau sebaliknya menjadi dibatalkan (tidak diakui) oleh pihak yang memberikan pembenaran atau pembatalan tersebut. Dalam hal dibenarkan, maka akibat

hukumnya berlaku terhitung sejak dibuatnya akad tersebut, bukan sejak terbitnya pembenaran.

#### (4) Akad *Nafiz Gair Lazim*

Kata '*nafiz*' berasal dari kata Arab, dan secara harafiah berarti berlaku, terlaksana, menembus. Akad *nafiz* artinya 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 bertindak/kecakapan dan kewenangan atas objek akad. Namun, meskipun para pihak telah memiliki kedua kewenangan di atas, hingga akadnya dapat dikatakan telah *nafiz* (dapat dilaksanakan akibat hukumnya), masih terdapat kemungkinan bahwa akad tersebut belum mengikat secara penuh (*gair lazim*) karena adanya hak *khiyar* (opsi). Dalam hal demikian, maka masing-masing pihak atau salah satu pihak mempunyai hak untuk mem-*fasakh* (membatalkan) akad secara sepihak. Jadi, pengertian akad *nafiz gair lazim* selengkapnya adalah akad yang telah memenuhi dua syarat dilaksanakannya akibat hukum akad, namun akad tersebut terbuka untuk di-*fasakh* secara sepihak, karena masing-masing atau salah satu pihak mempunyai hak *khiyar* tertentu.

#### 2.1.4 Akibat Hukum Akad

Berdasarkan jenis-jenis akad sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, apabila suatu akad telah memenuhi semua rukun dan syaratnya, maka akad tersebut akan mengikat dan wajib dipenuhi, serta berlaku sebagai hukum bagi kedua belah pihak yang berkontrak. Atau dengan kata lain, dalam wilayah hukum konvensional/positif, perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait<sup>44</sup>.

<sup>44</sup> Pasal 1338 (1) KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebagai kelanjutan dari asas mengikatnya perjanjian dan wajibnya para pihak memenuhi perikatan-perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut, maka salah satu pihak tidak dapat menarik kembali perjanjiannya, 'selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu' [Pasal 1338 (2) KUH Perdata].

Dalam hukum perjanjian Islam<sup>45</sup>, suatu akad lazimnya dikatakan menimbulkan hak-hak akad dan hukum-hukum akad. Yang dimaksud dengan hak-hak akad adalah akibat-akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang timbul dari akad tersebut, yang harus dipenuhi oleh para pihak, sedangkan hukum-hukum akad dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: (1) hukum pokok akad, yaitu tujuan bersama yang hendak dicapai melalui penutupan akad, misalnya, akad *bai'* bertujuan melakukan transfer kepemilikan atas suatu benda dari satu pihak ke pihak lain dengan imbalan tertentu; dan (2) hukum tambahan akad, atau disebut juga hak-hak akad, yaitu hak dan kewajiban yang timbul dari akad pada masing-masing pihak. Jadi, berdasarkan uraian penjelasan tentang hukum-hukum akad, dapat diringkaskan bahwa kata 'hukum-hukum akad' mempunyai pengertian yang sama dengan akibat-akibat hukum.

#### **2.1.4.1 Akibat Hukum Akad Berkaitan dengan Bentuk Akad**

Sebagaimana tertulis dalam Q.S. 2 : 282, bahwa apabila kamu bermuamalah maka hendaklah kamu tuliskan, dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Demikian halnya dengan suatu kegiatan usaha yang dilakukan dalam konteks keseharian manusia, adalah kumpulan dari transaksi-transaksi bisnis yang dituangkan dalam suatu bentuk kontrak, baik yang dibuat dengan akta otentik maupun yang dilakukan di bawah tangan, dan ada pula transaksi yang dilakukan langsung secara terang dan tunai.

Undang-undang Perbankan tidak menyebutkan tentang akad/perjanjian pembiayaan sebagai dasar pemberian pembiayaan, akan tetapi dalam praktik kegiatan usaha suatu lembaga keuangan, biasanya transaksi dilakukan dengan menggunakan kontrak baku (*standard contract*) maupun dalam bentuk instrumen-instrumen yang sudah tertulis dalam bentuk baku<sup>46</sup>. Hal inilah yang perlu pengaturan dan pengawasan yang lebih melalui ketentuan perundang-undangan mengenai batasan-batasan suatu kontrak agar tidak menyimpang dari ketentuan syariah.

---

<sup>45</sup> Syamsul Anwar, *op. cit.* h. 265.

<sup>46</sup> Moch. Faisal Salam, *Pertumbuhan Hukum Bisnis Syariah di Indonesia*, cet. I, (Bandung: Penerbit Pustaka, 2006), h. 239.

Praktik dalam dunia bisnis tertentu, misalnya perdagangan dan perbankan, terdapat kecenderungan untuk menggunakan apa yang dinamakan kontrak baku<sup>47</sup>, yaitu berupa kontrak yang sebelumnya oleh pihak tertentu tersebut (perusahaan), telah menentukan secara sepihak tentang isi dari kontrak/akad dimaksud, dengan tujuan agar bisa dipergunakan secara berulang-ulang dengan berbagai pihak/konsumen perusahaan tersebut. Kenyataan, kontrak baku tersebut sebagian besar isinya sudah ditetapkan oleh pihak perusahaan, yang tidak membuka kemungkinan untuk dinegosiasikan lagi, dan sebagian lagi diberikan ruang kosong untuk memberikan kesempatan negosiasi dengan pihak konsumen, dan baru diisi setelah diperoleh kesepakatan. Kontrak-kontrak baku tersebut, dalam kegiatan operasional bank syariah, redaksional dan penerapan hukum kontraknya sebagian besar, dominan mengacu pada hukum positif. Sehingga, sebenarnya peraturan-peraturan yang diadopsi dari perbankan konvensional, belum cukup mengakomodir transaksi-transaksi perjanjian yang dilakukan oleh perbankan syariah

Untuk itu, sangatlah diperlukan peran seorang ahli hukum dalam merumuskan bentuk-bentuk kontrak/akad dimaksud, apakah-apakah telah sejalan dengan maksud dan tujuan para pihak dan apakah telah mewakili keinginan para pihak yang bertransaksi. Bahkan, lebih khusus diperlukan peran seorang ahli hukum konvensional yang memiliki latar belakang keilmuan dalam bidang hukum dan ekonomi syariah. Kecenderungan yang terjadi, pihak perusahaan lebih banyak menggunakan penasihat hukum intern mereka sendiri, yang tentunya lebih mengutamakan kepentingan perusahaan sendiri, sehingga kadang-kadang perlindungan hukum pihak lain menjadi terabaikan.

Formulasi bentuk-bentuk akad/kontrak dan isi pasal per pasal suatu akad, haruslah menjadi fokus perhatian yang penting bagi pembuat akad dimaksud. Hal ini menjadi penting, karena bentuk-bentuk akad yang dibuat dan yang nantinya akan dijadikan sebagai akad yang otentik, berkaitan langsung dengan keabsahan atau kebatalan suatu akad/kontrak, yang membawa kepada akibat-akibat hukum masing-masing bentuk akad tersebut. Misalnya, dalam contoh kasus posisi yang

---

<sup>47</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, cet. ke-3 (Jakarta: Kencana, 2006), h. 204.

akan diuraikan di bawah, seorang nasabah membutuhkan dana pembiayaan dari bank syariah untuk merenovasi rumah tinggalnya. Dalam hal ini, pihak bank harus mengetahui lebih dulu karakteristik pembiayaan untuk renovasi, di mana di dalamnya, terdapat variabel-variabel biaya yang untuk memperolehnya diperlukan beberapa tindakan hukum yang berbeda-beda. Di satu sisi, dana pembiayaan digunakan untuk pembelian bahan-bahan bangunan untuk renovasi itu sendiri, tetapi di sisi lain terdapat variabel biaya tenaga kerja/ongkos tukang yang melaksanakan pekerjaan renovasi dimaksud. Dilihat dari perspektif akad syariah, kedua perbuatan hukum tersebut mempunyai karakter akad yang berbeda. Untuk itulah, diperlukan ketrampilan dalam merumuskan redaksional bentuk akad yang sesuai dengan prinsip syariah, agar diperoleh keabsahan akad sehingga bentuk akad yang dibuat dan disepakati oleh para pihak dapat dilaksanakan.

#### **2.1.4.2 Akibat Hukum Akad Berkaitan dengan Isi Akad**

Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dari suatu akad, perlu dilakukan: (1) penentuan ruang lingkup isi akad/perjanjian, (2) kekuatan atau daya ikat akad, dan (3) akibat hukum yang timbul apabila isi akad itu tidak dilaksanakan atau disebut sebagai tanggung jawab akad.

Pertama, penentuan ruang lingkup akad. Penentuan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu: (1) melalui penafsiran akad, yakni upaya yang dilakukan untuk menentukan apa yang menjadi maksud bersama para pihak, bukan kehendak salah satu pihak yang tidak bertemu dengan kehendak pihak lain, dan (2) melalui penentuan cakupan isi akad, yaitu bahwa dalam membuat redaksional suatu akad, ahli hukum tidak hanya berusaha menentukan apa yang menjadi maksud para pihak dengan menafsirkan akad itu, akan tetapi juga berusaha menentukan cakupan isi akad, yaitu cakupan prestasi yang menjadi hak salah satu pihak dan menjadi kewajiban pihak lain.

Kedua, kekuatan atau daya ikat suatu akad dengan ruang lingkup isinya yang telah ditentukan melalui penafsiran dan penentuan cakupan prestasi para pihak, seperti diuraikan di atas, adalah mengikat untuk dipenuhi dan menjadi kewajiban para pihak untuk memenuhinya. Akan tetapi, bisa terjadi bahwa isi akad tersebut tidak adil atau berisi klausula yang memberatkan, karena lahir dari suatu

perjanjian baku, dimana salah satu pihak tidak mempunyai pilihan dalam menentukan klausula tersebut. Bila suatu akad yang dibuat para pihak telah memenuhi rukun dan syaratnya, maka akad tersebut mengikat untuk dipenuhi dan para pihak wajib melaksanakan prestasi yang timbul, sebagaimana ditentukan dalam metode penafsiran dan penentuan cakupan isi akad. Dalam kontrak syariah yang terjadi dewasa ini, terdapat klausula akad dimana salah satu pihak tidak dapat membuat penawaran karena klausula akad telah dibakukan sedemikian rupa, sehingga salah satu pihak tersebut tidak mempunyai pilihan kecuali menerimanya. Inilah yang terjadi dengan apa yang disebut dengan akad baku<sup>48</sup> (*'aqd al'-iz'an*). Adapun bentuk-bentuk kewajiban memenuhi prestasi sebagai akibat hukum yang timbul dari suatu akad, adalah berbeda-beda sesuai dengan perbedaan tujuan masing-masing akad. Dari segi tujuannya<sup>49</sup>, akad dalam konteks syariah dapat dibedakan menjadi 5 (lima) macam, yaitu :

- (1) Akad pemindahan milik (*'aqd at-tamlik*), yang apabila dilihat dari sisi objeknya, dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu: (i) akad pemindahan milik atas benda, yakni berpindahnya kepemilikan atas benda objek akad dari satu pihak ke pihak lain, misalnya melalui akad jual beli, hibah.; dan (ii) akad pemindahan milik atas manfaat, yaitu suatu akad yang objeknya adalah manfaat yang tujuannya memindahkan milik atas manfaat tersebut (yaitu manfaat benda dan manfaat jasa/manfaat orang).
- (2) Akad melakukan pekerjaan (*'aqd al-'amal*), adalah suatu akad dimana kewajiban salah satu pihak adalah melakukan pekerjaan, termasuk dalam akad ini adalah *ijarah al-asykhash..*
- (3) Akad persekutuan (*'aqd al-isytirak*), adalah akad untuk mengadakan persekutuan antara dua pihak atau lebih, seperti akad *syirkah* dan akad *mudharabah*.

---

<sup>48</sup> Akad Baku adalah suatu akad yang dibuat oleh dua pihak, dimana salah satu pihak menstandarkan klausula-klausulanya kepada pihak lain yang tidak mempunyai kebebasan untuk melakukan tawar menawar dan tidak mempunyai pilihan kecuali menerimanya.

<sup>49</sup> Syamsul Anwar, op. cit., h. 314-315.

- (4) Akad penjaminan (*'aqd at-tausiq*), yang bertujuan untuk memberikan jaminan dan penguatan terhadap suatu akad pokok, seperti akad *kafalah* dan akad *rahn* (gadai).
- (5) Akad pendelegasian (*'qad at-tafwidh*), dengan tujuan untuk menyerahkan sebagian atau seluruh kewenangan bertindak hukum dari seseorang kepada orang lain, seperti akad *wakalah* (pemberian kuasa).

Ketiga, akibat hukum atau tanggung jawab akad, yaitu para pihak wajib melaksanakan isi dari suatu akad yang telah mereka sepakati, dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, tentu timbul kerugian pada pihak lain. Oleh karena itu, hukum melindungi kepentingan pihak dimaksud dengan membebankan tanggung jawab untuk memberikan ganti rugi. Dalam hukum Islam, tanggung jawab melaksanakan akad ini disebut dengan daman akad (*dhaman al-'aqd*), yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber kepada pengikaran akad.

## 2.2 Keterkaitan antara Akad dan Produk Perbankan Syariah.

Q.S. 2 : 275, menyatakan bahwa Allah telah menghalalkan perniagaan (*al-Bai'*) dan mengharamkan *riba*. Ayat Al-Qur'an inilah yang menjadi dasar utama operasional bank syariah, yang meninggalkan penggunaan sistem bunga dan menerapkan akad-akad perniagaan dalam produk-produk bank syariah. Untuk itu, dalam memahami produk-produk syariah, selain bentuk atau nama produknya, yang perlu diperhatikan adalah prinsip-prinsip syariah yang digunakan oleh produk yang bersangkutan dalam akad-nya, bukan hanya nama produknya sebagaimana produk-produk bank konvensional. Selain itu, suatu produk bank syariah dapat menggunakan prinsip syariah yang berbeda, demikian juga, satu prinsip syariah dapat diterapkan pada beberapa produk yang berbeda.

Secara garis besar produk-produk bank syariah dapat dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kelompok, sebagaimana digambarkan dalam Gambar 2.1, yaitu meliputi: (1) kelompok produk-produk pendanaan; (2) kelompok produk-produk pembiayaan; (3) kelompok produk-produk jasa perbankan; dan (4) kelompok produk-produk kegiatan sosial

**Gambar 2.1 Akad dan Produk Bank Syariah**

PENDANAAN	PEMBIAYAAN	JASA PERBANKAN	SOSIAL
<b>Pola TITIPAN</b> - Wadi'ah yad Dhamanah [Giro, Tabungan]	<b>Pola BAGI HASIL</b> Mudharabah Musharakah [Investment Financing]	<b>Pola LAIN-nya</b> Wakalah, Kafalah; Hawalah, Rahn, Ujr, Sharf [Jasa Keuangan]	<b>Pola PINJAMAN</b> Qardhul Hasan [Pinjaman Kebajikan]
<b>Pola PINJAMAN</b> - Qardh - Qardhul Hasan	<b>Pola JUAL BELI</b> Mudharabah Salam Istishna' [Trade Financing]		
<b>Pola BAGI HASIL</b> - Mudharabah Mutlaqah. - Mudharabah Muqayyadah [Tabungan, deposito Investasi, Obligasi]	<b>Pola SEWA</b> Ijarah Ijarah wa Iqtina [Trade Financing]	<b>Pola TITIPAN</b> Wadi'ah yad Amanah. [Jasa non Keuangan]	
<b>Pola SEWA</b> - Ijarah [Obligasi]	<b>Pola PINJAMAN</b> Qardh [Dana Talangan]	<b>Pola BAGI HASIL</b> Mudharabah Muqayyadah. [Channelling, Jasa Keuangan]	

Sumber: Ascarya, 'Akad & Produk Bank Syariah'.

Berdasarkan pengelompokan akad dan produk bank syariah sebagaimana digambarkan dalam Gambar 2 di atas, maka menurut jenis-jenis akad yang dipergunakan dalam operasional perbankan syariah, jenis-jenis akad dimaksud dapat dibagi dalam 6 (enam) kelompok pola, yaitu: (1) Pola Titipan, seperti *wadi'ah yad amanah* dan *wadi'ah yad dhamanah*; (2) Pola Pinjaman, seperti *qardh* dan *qardhul hasan*; (3) Pola Bagi Hasil, seperti *mudharabah* dan *musharakah*; (4) Pola Jual Beli, seperti *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*; (5) Pola Sewa, seperti *ijarah* dan *ijarah wa iqtina*; dan (6) Pola Lainnya, seperti *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, *ujr*, *sharf*, dan *rahn*. Sementara itu secara skematis, berbagai jenis akad bank syariah dapat digambarkan seperti pada Gambar 2.2 di bawah ini.

**Gambar 2.2. Jenis-jenis Akad Bank Syariah**

JENIS-JENIS AKAD		
<p><b>TITIPAN</b> Wadi'ah yad Amanah Wad'ah yad Dhamanah</p>	<p><b>BAGI HASIL</b> Mudharabah Musharakah</p>	<p><b>SEWA</b> Ijarah Ijarah wa Iqtina</p>
<p><b>PINJAMAN</b> Qardh Qardhul Hasan</p>	<p><b>JUAL BELI</b> Murabahah Salam Istishna'</p>	<p><b>LAIN-LAIN</b> Wakalah, Kafalah, Hiwalah, Ujr, Sharf, dan Rahn</p>

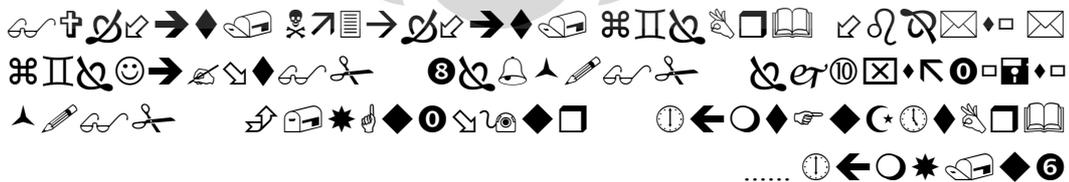
Sumber: Ascarya, 'Akad & Produk Bank Syariah'.

**2.2.1 Akad Pola Titipan**

Dalam fiqih Islam<sup>50</sup>, pola titipan atau dikenal dengan *al-wadi'ah* dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum, yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja se penitip menghendaki. Hal ini didasarkan atas ketentuan ayat Al-Qur'an dan Hadits Nabi saw., yang berbunyi :



*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya..... (an-Nisaa': 58)*



*".....jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya....." (al-Baqarah: 283)*

<sup>50</sup> Muhammad Syafi'i Atonio, *op.cit.* h. 85.

*Abu Hurairah meriwayatkan bahwa Rasulullah saw. bersabda, "Sampaikanlah (tunaikanlah) amanat kepada yang berhak menerimanya dan jangan membalas khianat kepada orang yang telah mengkhianatimu". (HR. Abu Dawud dan menurut Tirmidzi hadits ini hasan, sedang Imam Hakim mengkategorikannya sahih).*

*Ibnu Umar berkata bahwasanya Rasulullah telah bersabda, "Tiada Kesempurnaan iman bagi setiap orang yang tidak beramanah, tiada shalat bagi yang tidak bersuci". (HR. Thabrani).*

Definisi *wadi'ah* menurut ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah (selanjutnya disebut PBI 7/2005), adalah penitipan dana atau barang dari pemilik dana atau barang, kepada penyimpan dana atau barang, dengan kewajiban pihak yang menerima titipan untuk mengembalikan dana atau barang titipan itu sewaktu-waktu. Akad berpola titipan (*wadi'ah*) ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu *wadi'ah yad amanah* dan *wadi'ah yad dhamanah*.

Perbedaan antara *wadi'ah yad amanah* dan *wadi'ah yad dhamanah*, dapat dirinci, yaitu bahwa dalam *Wadi'ah yad Amanah* pihak penyimpan/yang menerima titipan, tidak bertanggung jawab dalam hal terjadi kehilangan atau kerusakan barang titipan, selama hal itu bukan akibat dari kelalaian pihak penyimpan, serta pihak penyimpan tidak boleh menggunakan atau memanfaatkan barang yang dititipkan tersebut, melainkan hanya menjadanya saja. Sedangkan dalam *wadi'ah yad dhamanah* pihak penyimpan bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kehilangan yang terjadi pada barang/aset titipan, karenanya pihak penyimpan diperbolehkan untuk mempergunakan barang/aset yang dititipkan tersebut untuk aktivitas perekonomian tertentu, sekaligus diperkenankan memberikan bonus kepada pemilik barang/aset, dengan catatan, bonus tersebut tidak boleh diperjanjikan sebelumnya.

Rukun yang harus dipenuhi dari transaksi akad *wadi'ah* ini, meliputi: (1) rukun pelaku akad, yaitu pihak penitip (*muwaddi*) dan pihak penyimpan/penerima titipan (*mustawda*), (2) rukun objek akad, yaitu barang yang dititipkan, dan (3) rukun *sighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*. Sedangkan syarat *wadi'ah* yang harus

dipenuhi adalah syarat bonus, dimana bonus dimaksud merupakan kebijakan (hak prerogatif) pihak penyimpan/penerima titipan yang tidak boleh disyaratkan sebelumnya.

### 2.2.2 Akad Pola Pinjaman

Satu-satunya akad berbentuk pinjaman yang diterapkan dalam perbankan syariah adalah *qardh* dan turunannya adalah *qardhul hasan*. Karena bunga dilarang dalam Islam, maka pinjaman *qardh* maupun *qardhul hasan* merupakan pinjaman tanpa bunga, dan lebih khusus lagi, pinjaman *qardhul hasan* merupakan pinjaman kebajikan yang tidak bersifat komersial, akan tetapi bersifat sosial<sup>51</sup>. Hal ini didasarkan atas ketentuan ayat Al-Qur'an dan Hadits Nabi saw., yang berbunyi :



*“Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, Maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan Dia akan memperoleh pahala yang banyak”*. (al-Hadiid: 11)

*Ibnu Mas'ud meriwayatkan bahwa Nabi saw, berkata, “Bukan seorang muslim (mereka) yang meminjamkan muslim (lainnya) dua kali, kecuali yang satunya adalah (senilai) sedekah”*. (HR Ibnu Majah no. 2421).

Berdasarkan definisi yang di atur dalam PBI 7/2005, definisi akad *qardh* adalah pinjam meminjam dana tanpa imbalan, dengan kewajiban pihak peminjam untuk mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu, dan peminjam atas prakarsa sendiri dan mengembalikan lebih besar sebagai ucapan terima kasih. Sedangkan definisi menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (selanjutnya disebut Fatwa DSN-MUI)

<sup>51</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, cet. 4. (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006), h. 25.

Nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh*, bahwa *al-qardh* adalah pinjaman yang diberikan kepada nasabah (*muqtaridh*) yang memerlukan atau suatu akad pinjaman kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.

Rukun dari transaksi atau akad *qardh* dan *qardhul hasan* yang harus dipenuhi, meliputi: (1) rukun pelaku akad, yaitu peminjam (*muqtaridh*), pihak yang membutuhkan dana, dan pihak pemberi pinjaman (*muqridh*), pihak yang memiliki dana; (2) rukun objek akad, yaitu *qardh* (dana pinjaman); (3) rukun *sighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*; dan (4) rukun tujuan akad, yaitu *'iwad* atau *countervalue* berupa janji pinjaman tanpa imbalan. Sedangkan syarat dari akad *qardh* dan *qardhul hasan* yang harus dipenuhi dalam transaksi tersebut, adalah: (1) kerelaan kedua belah pihak; dan (2) dana digunakan untuk sesuatu yang bermanfaat dan halal.

**2.2.3 Akad Pola Bagi Hasil.**

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam bentuk akad *mudharabah* dan *musyarakah*. Sebagai landasan syariah akad pola bagi hasil ini, didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadits saw., yang berbunyi :

.....maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga.....” (an-Nisaa’: 12)

.....dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh.....” (Shaad: 24).

*Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw, bersabda, ”Sesungguhnya Allah Azza wa Jlla berfiman, 'Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianatnya". (HR Abu Dawud no. 2936).*

**(1) Akad Mudharabah**

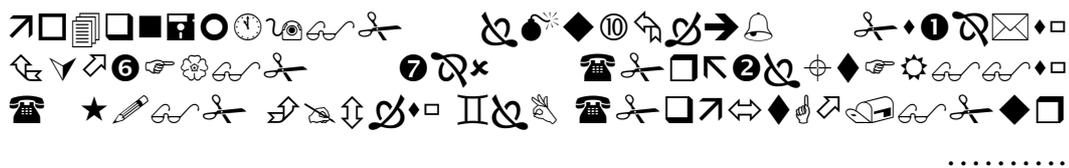
Secara teknis, *al-mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama menyediakan seluruh (100%) modal (atau disebut *shahibul maal*), sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola, dan keuntungan usaha dibagi menurut kesepakatan, sedangkan apabila rugi, ditanggung oleh *shahibul maal* selama erugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola<sup>52</sup>.

Definisi *mudharabah* menurut Fatwa DSN-MUI Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*, adalah pembiayaan yang disalurkan kepada pihak lain untuk suatu usaha produktif, dimana *shahibul maal* (pemilik dana) membiayai 100% (seratus persen) kebutuhan suatu proyek/usaha, sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai *mudharib* (pengelola usaha).

Definisi *mudharabah* menurut PBI No. 7/2005, adalah penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan *nisbah* yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini didasarkan atas ketentuan ayat Al-Qur'an dan Hadits Nabi saw., yang berbunyi :



“.....dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah;...” (al-Muzzammil: 20).



<sup>52</sup> Karnaen A. Perwataatmadja dan Hendri Tanjung, *Bank Syariah: Teori, Praktik, dan Peranannya*, cet. 1. (Jakarta: Celestial Publishing, 2007), h. 77.

“ Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah..... ” (al-Jumu’ah: 10)



.....  
 “ Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu..... ” (al-Baqarah: 198)

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Sayyidina Abbas bin Abdul Muthalib jika memberikan dana ke mitra usahanya secara *mudharabah*, ia mensyaratkan agar dananya tidak dibawa mengarungi lautan, menuruni lembah yang berbahaya, atau membeli ternak. Jika menyalahi peraturan tersebut, yang bersangkutan bertanggung jawab atas dana tersebut. Disampaikanlah syarat-syarat tersebut kepada Rasulullah saw, dan Rasulullah-pun membolehkannya”. (HR Thabrani)

Dari Shalih bin Shuhaib ra., bahwa Rasulullah saw, bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”. (HR Ibnu Majah No. 2280).

Rukun dari akad *mudharabah* yang harus dipenuhi dalam bertransaksi, adalah: (i) pelaku akad, yaitu *shahibul maal* (pemodal) adalah pihak yang memiliki modal tetapi tidak bisa berbisnis, dan *mudharib* (pengelola) adalah pihak yang pandai berbisnis, tetapi tidak memiliki modal, (ii) objek akad, yaitu modal (*maal*), kerja (*dharabah*), dan keuntungan (*ribh*), dan (iii) *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*. Sementara itu, syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi dalam *mudharabah*, terdiri dari syarat modal, yang meliputi: (i) modal harus berupa uang; (ii) modal harus jelas dan ketahui jumlahnya; (iii) modal harus tunai bukan utang, dan (iv) modal harus diserahkan kepada mitra usaha, dan syarat keuntungan yaitu keuntungan harus jelas ukurannya serta dengan pembagian yang disepakati kedua belah pihak.

## (2) Akad *Musyarakah*

Definisi Fatwa DSN-MUI Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, *al-musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*), dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.

Sedangkan definisi menurut PBI No. 7/2005, *musyarakah* adalah penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/modal berdasarkan bagian dana/modal masing-masing. Hal ini didasarkan atas ketentuan ayat Al-Qur'an dalam Surat an-Nisaa': 12 dan Shaad: 24, sedangkan hadits Nabi saw., berbunyi :

*Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw, bersabda, "Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, "Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya". (HR Abu Dawud No. 2936).*

*Musyarakah* merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks pembiayaan syariah<sup>53</sup>, dan dalam fikih Islam disebut dengan istilah *syirkah*. *Musyarakah/Syirkah*, dibagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu *syirkah al-milk* atau *syirkah amlak* atau *syirkah* kepemilikan, yaitu kepemilikan bersama dua pihak atau lebih dari suatu properti; dan *syirkah al-'aaqd* atau *syirkah 'ukud* atau *syirkah* akad, yang berarti kemitraan yang terjadi karena adanya kontrak bersama atau usaha komersial bersama, yang dibagi lagi menjadi 4 (empat), yaitu: (i) *Syirkah al-'Inan* atau *Syirkah al-amwal*, yaitu kontrak usaha komersil bersama, dimana semua mitra usaha ikut andil menyertakan modal dan kerja; (ii) *Syirkah al-mufawadhah*, yaitu kontrak usaha komersil bersama, dengan syarat adanya kesamaan/sama rata dalam penyertaan modal, kerja/pengelolaan, dan pembagian keuntungan; (iii) *Syirkah al-a'maal* atau *syirkah Abdan*, yaitu kontrak

---

<sup>53</sup> Ascarya, *op. cit.*, p. 49

usaha komersil bersama antara dua orang yang seprofesi, untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu; dan (iv) *Syirkah al-wujuh*, yaitu kontrak usaha komersil bersama yang sama-sama hanya memiliki keahlian tertentu, tetapi tidak memiliki modal, dimana mereka membeli komoditas/barang tertentu secara tangguh kemudian menjualnya secara tunai.

Rukun dari akad *musyarakah* yang harus dipenuhi dalam suatu transaksi, adalah: (i) pelaku akad, yaitu para mitra usaha, (ii) objek akad, yaitu modal (*maal*), kerja (*dharabah*), dan keuntungan (*ridh*), dan (iii) *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*. Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi, antara lain: (a) Syarat Akad, yaitu akad harus dilaksanakan atas persetujuan para pihak tanpa adanya tekanan, penipuan, atau penggambaran yang keliru, (b) Pembagian porsi keuntungan, yaitu harus disepakati sebelumnya dan *nisbah* harus jelas jumlahnya. Secara ringkas, perbedaan antara pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* dapat dilihat pada Tabel 2.1 di bawah ini.

**Tabel 2.1 Perbedaan *Mudharabah* dan *Musyarakah***

	<b><i>Mudharabah</i></b>	<b><i>Musyarakah</i></b>
Sumber Investasi	Semua mitra usaha	<i>Shahibul maal</i>
Partisipasi Manajemen	Semua mitra usaha	<i>Mudharib</i>
Pembagian Risiko	Semua mitra usaha sebatas bagian investasinya.	<i>Shahibul maal</i>
Kewajiban Pemilik Modal	Tidak terbatas, atau sebatas modal.	Sebatas Modal
Status Kepemilikan Aset	Milik bersama semua-mitra usaha.	Milik shahibul maal
Bentuk Penyertaan	Dana dan barang investasi.	Dana.

#### 2.2.4 Akad Pola Jual Beli

Jual beli/*bai'* atau perdagangan atau perniagaan atau *trading*, secara terminologi Fikih Islam berarti tukar menukar harta atas saling *ridha* (rela), atau

memindahkan kepemilikan dengan imbalan pada sesuatu yang diijinkan<sup>54</sup>. Sebagai dasar ketentuan syariahnya sebagaimana disebutkan dalam ayat Al-Qur'an dan Hadits Nabi saw., yang berbunyi :

..... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....”  
(al-Baqarah: 275).

.....  
“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.....” (an-Nisaa’: 29).

*Dari Suhaib ar-Rumi ra., bahwa Rasulullah saw, bersabda, ” Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”. (HR Ibnu Majah).*

Dalam fikih Islam, dikenal berbagai macam jual beli, dan berdasarkan objek yang diperjual-belikan, jual beli terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

- (1) Jual beli *mutlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang;
- (2) Jual beli *sharf*, yaitu jual beli atau pertukaran antara satu mata uang dengan mata uang lainnya;
- (3) Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual beli dimana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (barter), atau antara barang dengan barang yang dinilai dengan valuta asing.

Dari sisi cara menetapkan harga, jual beli dapat dibagi menjadi 4 (empat) bagian, yaitu :

<sup>54</sup> Ascarya, *op. cit.*, h. 76

- (1) Jual beli *musawamah* (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatinya.
- (2) Jual beli *amanah*, yaitu jual beli dimana penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang).
- (3) Jual beli dengan harga tangguh (*bai' bitsaman ajil*), yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian, dimana harga tangguh ini boleh lebih tinggi daripada harga tunai dan bisa dicicil.
- (4) Jual beli *muzayadah* (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli berlomba menawar, lalu penawar tertinggi terpilih sebagai pembeli.

Dari sisi cara pembayarannya, jual beli dapat dibagi menjadi 4 (empat) bagian, yaitu:

- (1) Jual beli tunai, dengan penyerahan barang dan pembayaran langsung;
- (2) Jual beli dengan pembayaran tertunda/*bai' muajjal (deferred payment)*, yaitu jual beli dengan penyerahan barang secara langsung (tunai), akan tetapi pembayarannya dilakukan kemudian dan bisa diangsur;
- (3) Jual beli dengan penyerahan barang tertunda (*deferred delivery*), yang meliputi 2 (dua) bentuk, yakni:
  - a. *bai' as-salam*, yaitu jual beli ketika pembeli membayar tunai di muka atas barang yang dipesan, yang akan diserahkan kemudian, dan
  - b. *bai' al-istishna'*, yaitu jual beli dimana pembeli membayar tunai atau bertahap atas barang yang dipesan, yang akan diserahkan kemudian.
- (4) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayaran sama-sama tertunda.

Sedangkan dari sisi bentuk jual beli yang diadopsi oleh perbankan syariah, dalam pemberian pembiayaan secara luas, adalah:

**(1) *Bai' al-Murabahah*,**

*Bai' al-Murabahah* adalah suatu bentuk jual beli tertentu, ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang yang meliputi harga barang dan biaya-biaya lain, yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, serta tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. Definisi yang diberikan oleh Fatwa DSN-MUI Nomor: 04/DSN\_MUI/IV/2000 tentang

*Murabahah*, adalah menjual suatu barang dengan menjelaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan peraturan PBI No. 7/2005, mendefinisikan *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati.

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah. Juhur Ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada 4 (empat)<sup>55</sup>, yaitu sebagai berikut :

- (a) Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli).
- (b) Ada *shighat* (lafal *ijab* dan *qabul*).
- (c) Ada barang yang dibeli.
- (d) Ada nilai tukar pengganti barang.

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan juhur ulama di atas adalah<sup>56</sup> :

- (a) *Syarat orang yang berakad*, bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat, yaitu harus telah *baligh* dan berakal, serta orang yang melakukan akad tersebut adalah orang yang berbeda, artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual, sekaligus pembeli.

Selain hal tersebut, terdapat tiga hal yang harus diperhatikan<sup>57</sup>, yaitu: *ahliyah* (kecakapan), *wilayah* (kewenangan), dan *wakalah* (perwakilan), dengan penjelasan sebagai berikut :

- (i) *Ahliyah* (kecakapan), yaitu kecakapan seseorang untuk memiliki hak dan dikenai kewajiban atasnya dan kecakapan melakukan *tasharruf* (dapat melakukan perbuatan hukum). *Ahliyah* terbagi atas dua macam, yakni *ahliyah wujub* adalah kecakapan untuk memiliki suatu hak kebendaan, dan *ahliyah ada'* adalah kecakapan

<sup>55</sup> Nasrun Haroen, "*Fiqh Muamalah*," cet. 2 (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 115.

<sup>56</sup> *Ibid.*

<sup>57</sup> Gemala Dewi, et.al., *op.cit.*, h. 56-58.

memiliki *tasharruf* dan dikenai tanggung jawab atau kewajiban. *Ahliyah ada'* sendiri terbagi atas *ahliyah ada' naqishah* (kecakapan bertindak yang tidak sempurna), dan *ahliyah ada' al-kamilah* (kecakapan bertindak yang sempurna).

(ii) *Wilayah* (Kewenangan), yaitu kekuasaan hukum yang pemiliknya dapat ber-*tasharruf* dan melakukan akad serta menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkannya. Kewenangan ini terbagi menjadi dua, yaitu *niyabah ashliyah* (orang yang memiliki kecakapan sempurna dan melakukan tindakan hukum untuk kepentingannya sendiri), dan *niyabah al-syar'iyah* atau *wilayah niyabiyah* (kewenangan atau kekuasaan yang diberikan kepada pihak lain yang memiliki kecakapan sempurna).

(iii) *Wakalah* (perwakilan), yaitu pengalihan kewenangan perihal harta dan perbuatan tertentu dari seorang kepada orang lain untuk mengambil tindakan tertentu.

(b) *Syarat yang terkait dengan Ijab-Kabul*, bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, yang harus diungkapkan secara jelas dalam transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak.

Ulama fikih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab-kabul, agar memiliki akibat hukum<sup>58</sup>, yaitu *jala'ul ma'na* (yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dipahami), *tawafuq* (yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul), dan *jazmul iradataini* (yaitu antara ijab-kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa). Sedangkan pelaksanaan ijab dan kabul dapat dilakukan dengan empat cara, yaitu *lisan, tulisan, isyarat, dan perbuatan*.

(c) *Syarat barang yang dijualbelikan*, adalah barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu; barang itu dapat dimanfaatkan dan bermanfaat; barang itu bukan milik seseorang; dan barang itu dapat

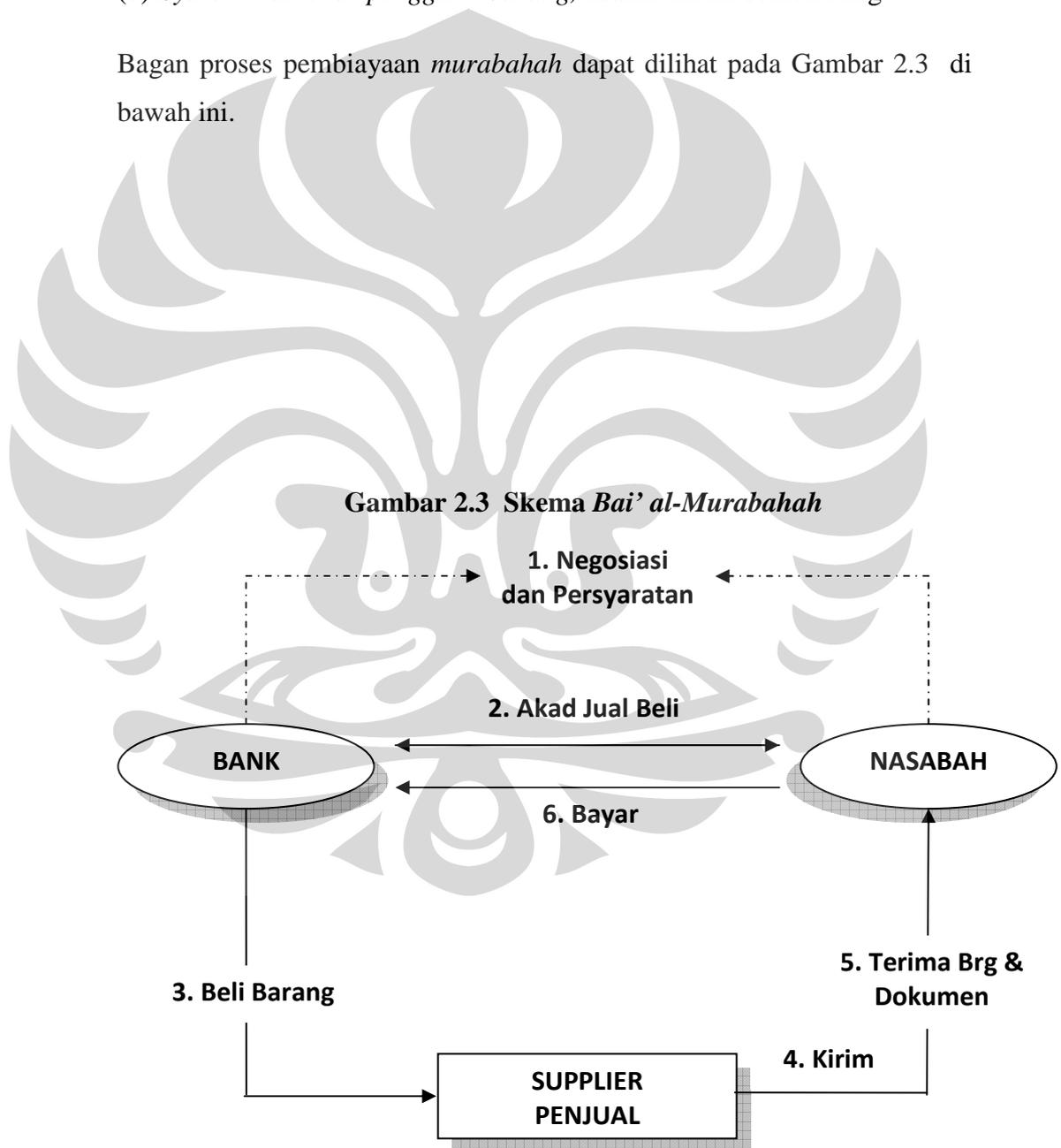
<sup>58</sup> *Ibid.*, h. 63-64

diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama.

Syarat yang harus dipenuhi atas objek '*barang yang diperjual-belikan*' adalah objek akad telah ada ketika akad dilangsungkan, objek akad dibenarkan oleh syariah, objek akad harus jelas dan dikenali, dan objek akad harus dapat diserahkan-terimakan.

(d) *Syarat nilai tukar pengganti barang*, adalah dalam bentuk uang.

Bagan proses pembiayaan *murabahah* dapat dilihat pada Gambar 2.3 di bawah ini.



Sumber: Muhammad Syafii Antonio, "Islamic Banking, Bank Syariah dari Teori ke Praktik.

## (2) *Bai' Bitsaman Ajil*

Akad *Bai' Bitsaman Ajil* adalah akad jual beli *murabahah* (*cost + margin*) ketika pembayaran dilakukan secara tangguh dan dicicil dalam jangka waktu panjang, sehingga disebut juga *credit murabahah*<sup>59</sup>. Akad BBA atau *credit murabahah* sama dengan *murabahah* kepada pemesan<sup>60</sup>. Jual beli BBA adalah jual beli tangguh dan bukan jual beli *spot* (*Bai'* artinya jual beli, *Thaman* artinya harga, sedangkan *Ajil* artinya penangguhan).

Rukun dan syarat yang harus dipenuhi dari akad BBA, secara umum sama dengan rukun dan syarat yang berlaku pada akad *murabahah*<sup>61</sup>, dengan penjelasan tambahan pada 'syarat nilai tukar (*harga barang*), yaitu bahwa unsur terpenting dalam akad BBA adalah nilai tukar dari barang yang dijual dalam bentuk uang. *Ats-tsaman* adalah harga pasar yang berlaku ditengah-tengah masyarakat secara aktual, yang menurut ulama fikih mengemukakan syarat-syarat *ats-tsaman*, sebagai berikut :

- (a) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- (b) Boleh diserahkan pada waktu akad, tetapi apabila harga barang itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.

Pada jual beli BBA, ada empat langkah proses yang dilakukan, yaitu sebagai berikut<sup>62</sup> :

- (i) nasabah mengidentifikasi aset yang ingin dibeli;
- (ii) bank membelikan aset yang diinginkan nasabah;
- (iii) bank menjual aset tersebut kepada nasabah dengan harga jual sama dengan harga perolehan ditambah marjin keuntungan yang diinginkan bank;

<sup>59</sup> Ascarya, *op.cit.*, h. 192

<sup>60</sup> Muhammad Syafii Antonio, " *Islamic Banking: Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 103.

<sup>61</sup> Ascarya, *op.cit.*, h. 118-119.

<sup>62</sup> Ascarya, *op.cit.*, h. 193

(iv) nasabah membayar harga aset tersebut dengan cicilan sesuai kesepakatan.

Dalam praktik yang terjadi pada Bank Syariah di Malaysia, nasabah dan bank melakukan kontrak jual dan beli kembali (*sale and buyback*) yang tercermin pada perjanjian *Property Purchase Agreement* (PPA) dan *Property Sale Agreement* (PSA). Dalam PPA bank membeli aset dari nasabah dan nasabah disyaratkan untuk membeli aset yang telah dijual sebelumnya ke bank. Uang pembayaran dari bank, akan diteruskan nasabah untuk dibayarkan ke pemilik awal aset (*supplier*). Setelah memiliki aset, bank kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan pola PSA.

### (3) *Bai' as-Salam,*

Dalam pengertian yang sederhana, *bai' as-salam* berarti pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka, dengan dasar ayat Al-Qur'an dan Hadits, yang berbunyi :



*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah (seperti jual beli, hutang piutang, sewa menyewa dan lain sebagainya) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.....”* (al-Baqarah: 282).

*Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa Rasulullah saw, datang ke Madinah dimana penduduknya melakukan salaf (salam) dalam buah-buahan (untuk jangka waktu satu, dua, dan tiga tahun. Beliau berkata, ”Barangsiapa yang melakukan salaf (salam), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas pula, untuk jangka waktu yang diketahui.*

Definisi yang diberikan Fatwa DSN-MUI Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *salam*, adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu, dengan syarat-syarat tertentu. Sedangkan dalam PBI No. 7/2005, *salam* adalah jual beli barang

dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu, dan pembayaran tunai dilakukan terlebih dahulu secara penuh. Rukun dari akad *salam* yang harus dipenuhi atas suatu transaksi, antara lain: (i) pelaku akad, yaitu *muslam* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan *muslam ilaih* (penjual) adalah pihak yang memasok atau memproduksi barang pesanan; (ii) objek akad, yaitu barang atau hasil produksi (*muslam fiih*) dengan spesifikasinya dan harga (*tsaman*); dan (iii) *shighah*, yaitu *Ijab* dan *qabul*. Disamping segenap rukun harus dipenuhi, *bai' as-salam* juga mengharuskan terpenuhinya syarat-syarat pada masing-masing rukunnya, antara lain modal dan barang, yaitu sebagai berikut:

(1) Modal pada transaksi *bai' as-salam*, syarat-syaratnya adalah:

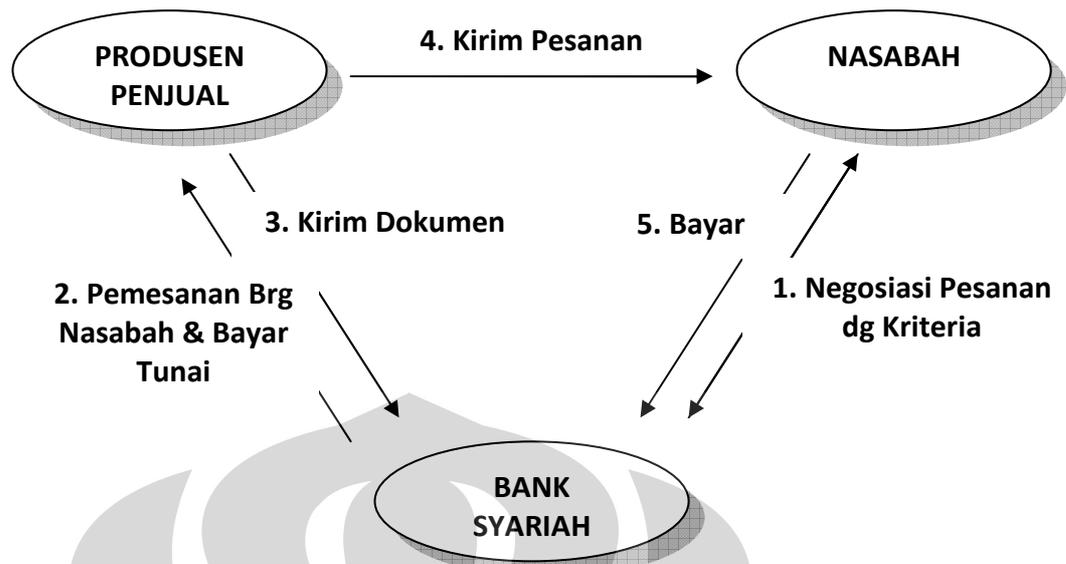
- a. Modal harus diketahui jenis, kualitas, dan jumlahnya.
- b. Penerimaan pembayaran *salam* tidak bisa dijadikan sebagai utang penjual.

(2) *Al-Muslam Fiihi* (barang), syarat-syaratnya :

- a. Harus spesifik dan dapat diakui sebagai utang.
- b. Harus bisa diidentifikasi secara jelas.
- c. Penyerahan barang dilakukan di kemudian hari.
- d. Bolehnya menetapkan tanggal waktu di masa datang untuk penyerahan barang.
- e. Para pihak harus memilih tempat penyerahan barang.
- f. Tidak boleh mengganti *muslam fiihi* dengan barang lain.

Adapun bagan/skema proses pembiayaan *bai' as-salam* seperti terlihat pada Gambar 2.4 di bawah ini.

**Gambar 2.4 Skema Bai' as-Salam**



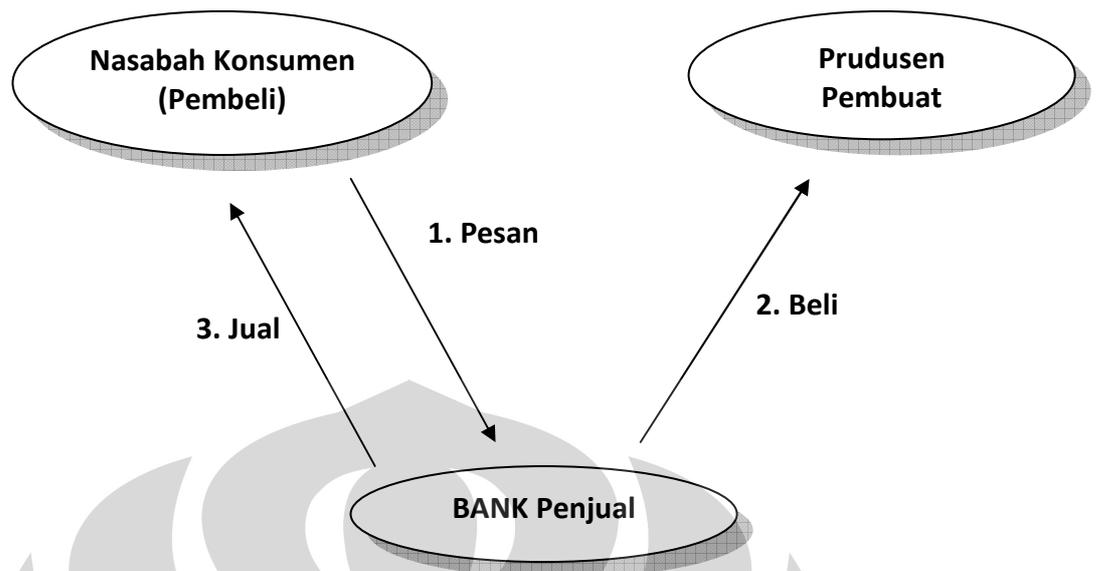
Sumber: Muhammad Syafii Antonio, "Islamic Banking, Bank Syariah dari Teori ke Praktik.

#### (4) *Bai' al-Istishna'*.

Fatwa DSN-MUI memberikan definisi *bai' al-istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu, yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashmi'*) dan penjual (pembuat, *shani'*). Sedangkan dalam PBI No. 7/2005, diberikan definisi, bahwa *istishna'* adalah jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Sebagai dasar syariah, didasari atas ayat Al-Qur'an Surat al-Baqarah: 282, dan Hadits Nabi saw., HR Ibnu Abbas.

Rukun dari akad *istishna'* yang harus dipenuhi dalam suatu transaksi, antara lain: (i) pelaku akad, yaitu *mustashni'* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan *shani'* (penjual) adalah pihak yang memproduksi barang pesanan; (2) objek akad, yaitu barang atau jasa (*mashnu'*) dengan spesifikasinya dan harga (*tsaman*); dan (iii) *shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*. Adapun skema/bagan proses pembiayaan *istishna'* dapat dilihat seperti pada Gambar 2.5 di bawah ini.

**Gambar 2.5 Skema *Bai' al-Istishna'***



Sumber: Muhammad Syafii Antonio, "Islamic Banking, Bank Syariah dari Teori ke Praktik.

### 2.2.5 Akad Pola Sewa

Akad transaksi yang berpola sewa (atau disebut dengan *ijarah*), dapat dibedakan dalam 2 (dua) bentuk sewa/*ijarah*, yaitu :

#### (1) *Ijarah*

*Ijarah* adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti memberikan sesuatu untuk disewakan. Menurut Ulama Hanafi, *ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, dan dapat dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Sedang menurut ulama Maliki dan Hambali, *ijarah* adalah pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan<sup>63</sup>. Menurut Sayyid Sabiq<sup>64</sup>, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian, atau dengan kata lain, *ijarah* adalah penjualan manfaat. Landasan syariah dibolehkannya akad *ijarah* terdapat pada Al-Qur'an dan Hadits, yang berbunyi:



<sup>63</sup> Gemala Dewi, et.al., *op.cit.*, h. 112.

<sup>64</sup> Ascarya, *op. cit.* h. 99.



- (iii) manfaat, adalah manfaat barang dan sewa serta manfaat jasa dan upah;
- (iv) *shighat ijarah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*, adalah pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak).

Adapun transaksi *ijarah*, baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya<sup>66</sup>, yaitu sebagai berikut :

- (i) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*, sebagaimana tertuang dalam Q.S. an-Nisaa' : 29, yaitu berlaku suka sama suka.
- (ii) Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.
- (iii) Pihak penyewa berhak memanfaatkannya untuk menggunakan manfaat tersebut.
- (iv) Pada *ijarah* yang bersifat jasa atas pekerjaan seseorang (*ijarah 'ala al-a'mal*), dibolehkan mengambil upah (*al-'umulah*).
- (v) Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang bernilai.
- (vi) *Ijarah* dapat dikenakan atas manfaat barang atau jasa yang dibutuhkan dan terhadap jasa tersebut dapat diambil upahnya.

Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*, memberikan penjelasan bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memanfaatkan pihak lain melalui akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang dalam waktu tertentu, serta adanya kebutuhan lainnya yang memerlukan jasa pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah. Dalam ketentuan pertama fatwa dimaksud, ditegaskan bahwa objek akad *ijarah* meliputi dua hal, yaitu: (1) manfaat barang, atau (2) manfaat jasa dan upah. Lebih lanjut fatwa menyebutkan kewajiban masing-masing para pihak yang harus dipenuhi, yaitu :

- (a) Kewajiban pemilik/pihak bank/pihak yang menyewakan aset sebagai pemberi manfaat barang dan/atau jasa, adalah menyediakan barang

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, h. 232-235.

yang disewakan dan/atau jasa yang diberikan, menanggung biaya pemeliharaan barang, serta menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.

- (b) Kewajiban penyewa/pihak nasabah sebagai penerima manfaat barang dan/atau jasa, adalah membayar sewa dan/atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang dan menggunakannya sesuai akad, serta menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan.

## (2) *Ijarah Muntahiya Bit-tamlik (IMBT)*.

Transaksi yang disebut dengan *al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* (IMBT)<sup>67</sup> adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan inilah, yang membedakan dengan *ijarah* biasa. Bentuk akad transaksi *al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* memiliki banyak ragam bentuk, bergantung pada apa yang disepakati antara kedua belah pihak yang berkontrak, misalnya: (i) *Al-ijarah* dengan janji menjual; (ii) biaya jasa yang diperlukan dalam suatu proses borongan pekerjaan; (iii) harga barang dalam transaksi jual; dan (iv) kapan kepemilikan dipindahkan. Dalam praktik perbankan syariah, bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan akad *al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* dibandingkan dengan penggunaan *ijarah* biasa, hal ini karena akad IMBT lebih sederhana dari sisi pembukuan, di samping pihak bank tidak perlu direpotkan lagi untuk mengurus pemeliharaan aset.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik*, dijelaskan bahwa semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah*, berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik*, dengan ketentuan : (i) pihak yang melakukan *al-ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*, harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu, sedangkan akad pemindahan kepemilikan, baik dengan

<sup>67</sup> Muhammad Syafii Antonio, *op.cit.*, h. 118

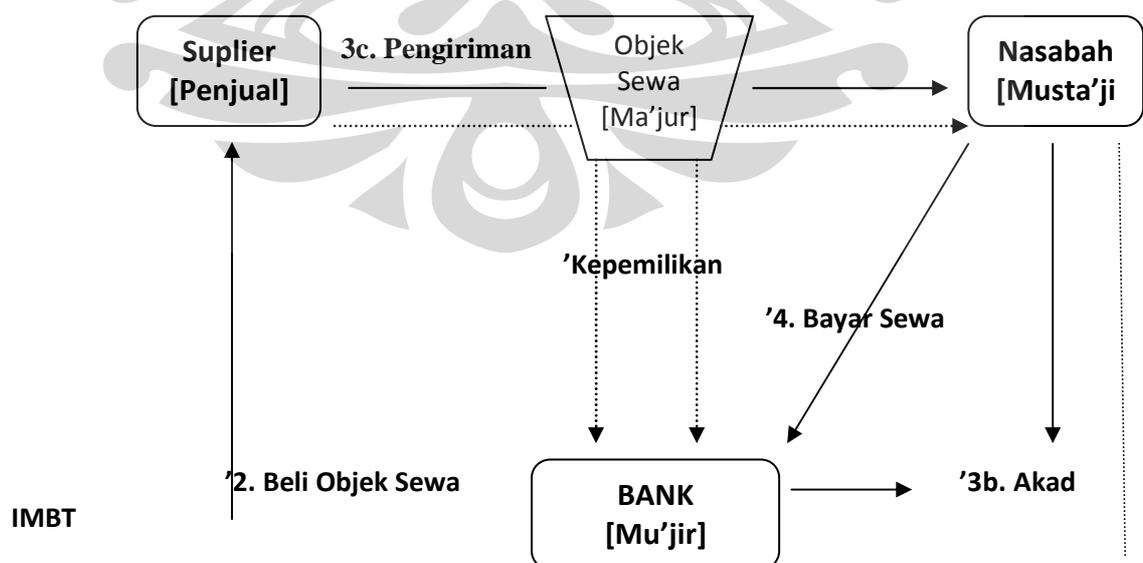
jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai; (ii) janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'ad* (janji), yang hukumnya tidak mengikat.

Berbagai bentuk opsi alih kepemilikan IMBT<sup>68</sup>, antara lain sebagai berikut :

- (a) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa;
- (b) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa, aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu;
- (c) Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir, dengan harga ekuivalen;
- (d) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Adapun skema/bagan proses transaksi *al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* (IMBT), sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 2.6 di bawah ini.

**Gambar 2.6 Skema Proses Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.**



<sup>68</sup> Ascarya, *op.cit.*, h. 103

\_\_\_\_\_

Kepemilikan

→ '5a. Alih

Sewa

← 1. .... Pesan ..... Objek .....

Sumber : Ascarya, "Akad & Produk Bank Syariah".

### 2.2.6 Akad Pola Lainnya

Selain pola-pola yang telah diuraikan di atas, masih terdapat jenis akad lainnya yang biasa digunakan dalam kegiatan usaha bank syariah, yaitu sebagai berikut :

#### (1) *Wakalah (deputyship)*,

atau biasa disebut perwakilan, adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (*muwakil*) kepada pihak lain (*wakil*) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan, dimana atas jasanya, maka penerima kekuasaan dapat meminta imbalan tertentu dari pemberi amanah<sup>69</sup>. Rukun dari akad *wakalah* yang harus dipenuhi dalam suatu transaksi *wakalah* adalah: (i) pelaku akad, yaitu *muwakil* (pemberi kuasa) adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain, dan *wakil* (penerima kuasa) adalah pihak yang diberi kuasa; (ii) objek akad, yaitu *taukil* (objek yang dikuasakan); (iii) *shighah*, yaitu *Ijab* dan *qabul*. Sedangkan syarat-syarat dari akad *wakalah*, yaitu: (i) objek akad harus jelas dan dapat diwakilkan; (ii) tidak bertentangan dengan syariat Islam.

#### (2) *Kafalah*

*Kafalah (guaranty)* adalah jaminan, beban, atau tanggungan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*), kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful*). *Kafalah* dapat juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin, dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin, dan atas jasanya, penjamin dapat meminta imbalan tertentu dari orang yang dijamin. Jadi, singkatnya, *kafalah* berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang kepada orang lain dengan imbalan. Rukun dari akad *kafalah* yang harus dipenuhi dalam suatu transaksi *kafalah* adalah: (i) pelaku akad,

<sup>69</sup> Wendra Yunaldi, *Potret Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Centralis, 2007), h. 36.

yaitu *kafil* (penanggung) adalah pihak yang menjamin, dan *makful* (ditanggung) adalah pihak yang dijamin; (ii) objek akad, yaitu *makful alaih* (tertanggung) adalah objek penjaminan; (iii) *shighah*, yaitu *Ijab* dan *qabul*. Sedangkan syarat-syarat dari akad *kafalah*, yaitu: (i) objek akad harus jelas dan dapat dijamin; (ii) tidak bertentangan dengan syariat Islam.

### (3) *Hawalah*

*Hawalah (Transfer Service)* adalah pengalihan utang/piutang dari orang yang berhutang/berpiutang, kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Rukun dari akad *hawalah* yang harus dipenuhi dalam suatu transaksi *hawalah* adalah: (i) pelaku akad, yaitu *muhil*, adalah pihak yang berhutang, *muhil* adalah pihak yang mempunyai piutang, dan *muhil 'alaih* adalah pihak yang mengambil-alih utang/piutang; (ii) objek akad, yaitu *muhil bih* (utang); (iii) *shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*. Sedangkan syarat-syarat dari akad *hawalah* adalah: (i) persetujuan para pihak terkait; dan (ii) kedudukan dan kewajiban para pihak.

### (4) *Rahn*

*Rahn (mortgage)* adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain (bank) dalam hal-hal yang boleh dilimpahkan. Atas jasanya, maka penerima kekuasaan dapat meminta imbalan tertentu dari pemberi amanah. Rukun dari akad *rahn* yang harus dipenuhi dalam suatu transaksi *rahn* adalah: (i) pelaku akad, yaitu *rahin* (yang menyerahkan barang), dan *murtahin* (penerima barang); (2) objek akad, yaitu *marhun* (barang jaminan), dan *marhun bih* (pembiayaan); dan (iii) *shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*. Sedangkan syarat-syarat dari akad *rahn* adalah: (i) pemeliharaan dan penyimpanan jaminan; (ii) penjualan jaminan.

### (5) *Sharf*

*Sharf* adalah jual beli suatu valuta asing dengan valuta asing lainnya. Rukun dari akad *sharf* yang harus dipenuhi dalam suatu transaksi *sharf* adalah: (i) pelaku akad, yaitu *ba'l* (penjual) adalah pihak yang memiliki valuta untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang

memerlukan dan akan membeli valuta; (ii) objek akad, yaitu *sharf* (valuta), dan *si'rus sharf* (nilai tukar; (iii) *shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*. Sedangkan syarat-syarat dari akad *sharf* adalah: (i) valuta (sejenis atau tidak sejenis); dan (ii) waktu penyerahan (*spot*).

#### (6) *Ujr*

*Ujr* adalah imbalan yang diberikan atau diminta atas suatu pekerjaan yang dilakukan. Akad *ujr* diaplikasikan dalam produk-produk jasa keuangan bank syariah (*fee based service*).

### 2.3 Analisis Kasus Posisi.

Dalam penelitian ini, objek penelitian yang dilakukan bersifat penelitian terlibat, dimana studi kasus yang dipergunakan merupakan kasus empiris yang pernah terjadi dan dialami secara langsung. Deskripsi kasus dimaksud, adalah adanya permohonan kebutuhan dana sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) guna keperluan renovasi rumah tinggal. Permohonan tersebut diajukan ke Bank BRI Syariah Kantor Cabang Malang Kawi, Kota Malang. Setelah melalui proses analisa kelayakan dan aspek bank teknis, akhirnya permohonan tersebut disetujui oleh pihak bank, dan diberikan pembiayaan sebesar 100 (seratus juta) rupiah untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun. Sedangkan akad pembiayaan yang diterapkan, menggunakan pola jual beli, yaitu Akad Pembiayaan Jual Beli (*Bai' Bitsaman Ajil*) atau saat ini disebut juga sebagai Akad *Murabahah*.

Adapun kutipan seutuhnya dari Akad Pembiayaan Jual Beli (*Bai' Bitsaman Ajil*) atau disebut *Murabahah*, antara pihak Bank Syariah BRI Kantor Cabang Malang yang dalam hal ini diwakili oleh Tuang HERU PRAMONO dengan pihak nasabah yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan SULIYANTO dan Nyonya AIDA FITRI. Akad dimaksud dituangkan dalam Akad *Bai' Bitsaman Ajil* Nomor: B. 90/AKD/10/2003, yang penanda-tanganannya dilaksanakan pada tanggal 24 Oktober 2003, di Malang (lihat Lampiran -1).

Dasar dilakukannya penelitian ini adalah studi kasus atas Akad Pembiayaan Jual Beli/*Bai' Bitsaman Ajil*, yaitu dalam penerapan format dan materi

akad/perjanjian hukum positif ke dalam praktek hukum Islam. Analisis permasalahan difokuskan pada ketepatan penerapan bentuk akad syariah yang digunakan terhadap studi kasus pembiayaan keperluan renovasi, dan dilakukan analisis pasal per pasal akad pembiayaan yang telah diterapkan oleh Bank BRI Syariah bagi studi kasus pembiayaan dimaksud, untuk melihat apakah pasal-pasal tersebut telah sesuai dengan konsep akad syariah.

### 2.3.1 Analisis Bentuk Akad.

Berdasarkan akad pembiayaan yang telah dibuat, disepakati, dan ditandatangani kedua belah pihak, yang tertuang pada akad No.: B. 90/AKD/10/2003, tanggal 24 Oktober 2003, bentuk akad pembiayaan yang diterapkan dalam studi kasus di atas, adalah menggunakan pola jual beli, dengan nama Akad Pembiayaan Jual Beli (*Bai' Bitsaman Ajil*) atau saat ini disebut juga sebagai Akad *Murabahah*.

Menurut pengertiannya, Akad Pembiayaan Jual Beli *Bai' Bitsaman Ajil* adalah kesepakatan antara Para Pihak, dimana Pihak Pertama membeli barang yang dipesan oleh Pihak Kedua dan menjualnya kepada Pihak Kedua sebesar harga pembelian barang ditambah biaya yang dikeluarkan dan keuntungan dengan pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati. Singkatnya, akad *bai'bitsaman ajil* merupakan pembelian barang oleh pihak bank kepada pihak ketiga, kemudian pihak bank menjual kembali kepada pihak nasabah.

Apabila memperhatikan karakteristik pola pembiayaan keperluan renovasi rumah, yang mengandung beberapa tindakan hukum dan memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda, maka penerapan akad Akad Pembiayaan Jual Beli *Bai' Bitsaman Ajil* ini, kurang tepat. Dikatakan kurang tepat, karena perbuatan hukum yang dilakukan dalam kegiatan renovasi rumah, mengandung 2 (dua) bentuk penggunaan biaya yang berbeda sifatnya, yaitu:

- (1) Biaya-biaya untuk pembelian dan pemesanan barang/bahan bangunan sesuai perencanaan gambar rumah yang akan direnovasi.

Dalam konteks studi kasus, unsur pembelian dan pemesanan barang, ternyata perlakuan hukumnya dianggap hanya satu perbuatan hukum saja, yaitu pembelian barang material/bahan bangunan, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 2 ayat (2). Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2), perihal rincian

barang yang dipesan untuk dibeli oleh pihak bank, ternyata tidak semua barang bisa langsung dibeli oleh Pihak Pertama dengan menggunakan pola jual beli/*bai' bitsaman ajil*, akan tetapi terdapat beberapa jenis barang yang untuk mendapatkannya harus menggunakan pola pemesanan lebih dulu, dan membutuhkan waktu untuk penyelesaian pesanan dimaksud. Kegiatan pemesanan barang ini, menurut sifat tidak bisa diterapkan dengan akad *bai' bitsaman ajil*, akan tetapi dapat menggunakan pola akad *istishna'* atau *ijarah Muntahiya bit-tamlik/IMBT*).

(2) Penggunaan biaya tenaga kerja untuk pekerjaan renovasi.

Mengingat dalam rincian Pasal 2 ayat (2) tersebut tidak disebutkan secara pasti dan jelas tentang variabel biaya tenaga kerja, maka penerapan akad *bai' bitsaman ajil* tersebut menjadi tidak lengkap, artinya jika pembiayaan renovasi rumah tersebut hendak dilangsungkan sebagaimana rukun tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*), maka masih harus dibuat, disepakati/diperjanjian satu bentuk akad lagi yang berkaitan dengan akad pembiayaan guna keperluan biaya tenaga kerja/ongkos tukang (pemborong kerja) atau pihak lain yang mengerjakan pekerjaan renovasi dimaksud.

Dalam hal ini, variabel biaya tenaga kerja tersebut tidak mungkin dimasukkan dalam Akad Pembiayaan Jual Beli *Bai' Bitsaman Ajil*, karena karakteristik bentuk Akad *Bai' Bitsaman Ajil*, adalah hanya sebatas untuk pembelian barang atau barang-barang yang dipesan untuk dibeli, kemudian pihak bank menjualnya kembali kepada pihak nasabah/pemesan.

Ditinjau dari rukun dan syarat akad *Ba'i Bitsaman ajil/murabahah*, maka rukun dan syarat yang harus dipenuhi, antara lain:

- (i) *Orang yang berakad (Pelaku Akad)*, yaitu *bai'* (penjual), adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, yakni pihak bank yang diwakili oleh Tuan HERU PRAMONO, dan *musytari* (pembeli), adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, yakni pihak nasabah oleh Tuan SULIYANTO dan Nyonya AIDA FITRI. Sedangkan syarat yang harus benar-benar dipenuhi, agar transaksi tersebut dapat diterima secara syariah, yaitu para pihak tersebut harus cakap hukum (*ahliyah*), memiliki kewenangan (*wilayah*), perwakilan/pengalihan kewenangan (*wakalah*).

Dalam kasus ini, syarat kecakapan hukum para pihak termasuk kategori memiliki kecakapan bertindak dalam hukum yang sempurna, yaitu *aqil baligh*, berakal sehat, dapat ber-*tasharruf* (dapat melakukan perbuatan hukum), dan cakap untuk melakukan akad. Sedangkan syarat memiliki kewenangan adalah kekuasaan hukum yang pemiliknya dapat ber-*tasharruf* dan melakukan akad serta menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkannya, atau disebut *niyabah ashliyah*. Demikian juga dengan syarat *wakalah*/perwakilan (pengalihan kewenangan), para pihak dalam kasus ini, dapat dikatakan telah memiliki kecakapan ber-*tasharruf* yang sempurna dan dilaksanakan dalam bentuk akad berupa ijab dan kabul.

(ii) *Shighat Akad (lafal ijab dan kabul)*, yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul, dalam hal ini pihak pertama menawarkan dana pembiayaan renovasi rumah dengan cara membelikan kebutuhan renovasi dimaksud, sedangkan pihak kedua/nasabah menyatakan menerima penawaran yang dilakukan pihak pertama, dimana cara pelaksanaan ijab kabul tersebut, dilakukan dalam bentuk tulisan, sebagaimana telah ditanda-tangani oleh para pihak dalam akad *bai' bitsaman ajil*.

(iii) *Objek Akad (barang yang dibeli)*, yaitu barang-barang bahan bangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2). Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah objek akad telah ada ketika akad dilangsungkan, objek akad dibenarkan oleh syariah, objek harus jelas dan dikenali, serta objek akad harus dapat diserahkan.

Dalam kasus ini, objek akad hanya dipenuhi sebagian, yaitu terhadap barang-barang bahan bangunan yang dapat dibeli secara langsung, meliputi: batu bata merah, batu kali, semen, pasir, gamping, genteng, besi cor, alat instalasi listrik, dan keramik ukuran 30 x 30; sedangkan jenis-jenis barang sisanya, tidak dapat diperoleh secara langsung, melainkan dengan tindakan hukum pemesanan barang lebih dulu, dimana penyerahan baru bisa dilaksanakan setelah barang pesanan tersebut telah terbentuk

menjadi barang siap pakai, seperti: kayu jati, kaca, pagar besi (*stainless*) tenda fiber. Dalam hal syarat objek akad harus dibenarkan syariah, maka jenis-jenis barang bahan bangunan sebagaimana tertulis dalam Pasal 2 ayat (2), dapat dikatakan bahwa barang-barang tersebut memang memiliki nilai dan manfaat. Sedangkan objek akad harus jelas dan dikenali, dalam kasus ini terdapat barang-barang yang dapat dikenali jelas bentuknya, akan tetapi terhadap barang-barang yang masih harus dipesan, tidak dapat diketahui dengan jelas spesifikasi barangnya. Demikian juga untuk syarat objek akad dapat diserahterimakan, ternyata terbagi juga menjadi dua kelompok, yaitu kelompok barang yang bisa langsung diserahterimakan khususnya jenis barang yang langsung bisa dibeli, dan kelompok barang yang tidak mungkin diserahkan karena jenis barang dimaksud masih harus melalui tindakan hukum pemesanan barang terlebih dahulu (dalam hal ini syarat objek dapat diserahkan, bertentangan dengan klausula yang tertuang dalam Pasal 3 ayat (1), dimana disebutkan bahwa para pihak sepakat dan setuju untuk penyerahan barang dilakukan dalam satu tahap).

(iv) *Nilai tukar pengganti barang (harga barang)*, dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum. Dalam kasus ini, merenovasi rumah merupakan tujuan diadakannya akad ini, yang dituangkan dalam bentuk akad *bai' bitsaman ajil*, padahal salah satu sifat pekerjaan renovasi rumah adalah adanya unsur biaya tenaga kerja atau jasa. Unsur jasa tenaga kerja ini tidak mungkin diakomodasi dalam bentuk akad *bai' bitsaman ajil*.

Dalam hal pemenuhan syarat *ats-tsaman*, harga barang yang telah disepakati adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (3), yaitu Rp. 100.000.000,-- (seratus juta rupiah), telah jelas jumlahnya. Sedangkan pemenuhan syarat *ajil*, yaitu jangka waktu pembiayaan, telah disebutkan dalam akad BBA dalam Pasal 5, yaitu fasilitas pembiayaan wajib dilunasi oleh pihak nasabah dalam jangka waktu selama 5 (lima) tahun. Adapun cara pembayarannya dilakukan secara tangguh dan dicicil dalam jangka waktu panjang, yaitu secara cicilan atau angsuran bulanan sebanyak 60

(enam puluh) kali, dengan jumlah tertentu serta tidak mengalami perubahan selama periode pembayaran angsuran.

Berdasarkan pembahasan di atas, maka solusi penyelesaian masalah tidak tepatnya penggunaan bentuk akad *bai' bitsaman ajil* terhadap transaksi pembiayaan renovasi rumah tersebut, adalah menggunakan akad pembiayaan pola *ijarah* (sewa) dengan bentuk akad *Ijarah Muntahiya bit-tamlik/IMBT*. Dalam akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik/IMBT*, komponen biaya pembelian dan pemesanan barang, serta komponen biaya tenaga kerja dapat ter-akomodasi dalam bentuk akad ini, karena transaksi *al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa.

Dilihat dari sifat transaksi pembiayaan renovasi rumah, yaitu unsur pembelian dan pemesanan barang serta unsur jasa biaya tenaga kerja, maka rukun objek akad dan syarat akad *Ijarah Muntahiya bit-tamlik* yang harus dipenuhi, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- (1) *Orang yang berakad*, adalah pihak pemilik atau yang menyewakan aset (yaitu Tuan HERU PRAMONO), dan pihak yang menyewa aset (yaitu Tuan SULIYANTO dan Nyonya AIDA FITRI).

Dalam hal ini, para pihak tergolong orang yang *baligh*/telah dewasa dan berakal, serta telah menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*, tanpa paksaan satu sama lain. Berdasarkan kesepakatan para pihak, bentuk akad IMBT nantinya yang akan digunakan dapat mengandung unsur *ijarah* (sewa) dengan janji menjual, biaya jasa yang diperlukan dalam proses borongan pekerjaan renovasi rumah dapat disebutkan dan dirinci dengan jelas dan tertentu, di samping harga sewa/imbalannya dapat dengan pasti disepakati bersama, serta kejelasan akan pemindahan kepemilikan objek sewa.

- (2) *Sewa atau imbalan*, telah jelas dan tertentu, serta bernilai harta yang berbentuk uang sebesar Rp. 100.000.000,-- (seratus juta rupiah) untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun, dengan cara pembayaran secara cicilan atau angsuran selama 60 (enam puluh) bulan,

- (3) *Manfaat*, telah sesuai dengan yang digariskan dalam fatwa DSN, bahwa transaksi pembiayaan renovasi rumah ini, mengandung dua manfaat yang harus diketahui secara sempurna, yaitu manfaat barang, bahwa barang-barang yang dibeli dan dipesan oleh pihak pertama dapat digunakan untuk si penyewa, dalam hal ini pihak kedua/nasabah, artinya pihak kedua/nasabah dapat memanfaatkan secara sempurna barang-barang dimaksud untuk digunakan sesuai dengan tujuan akad, yaitu renovasi rumah; serta manfaat jasa dan upah, dimana unsur biaya tenaga kerja proses pekerjaan renovasi rumah, tergolong dalam kriteria syarat manfaat jasa dan upah.
- (4) *Shighat akad (lafal ijab – kabul)*, dimana para pihak, dalam hal ini, telah melakukan pelaksanaan ijab-kabul yang telah dituangkan dalam satu bentuk akad tertulis yaitu, Akad BBA yang telah ditanda-tangani oleh kedua belah pihak yang telah *baligh* dan berakal, serta dilaksanakan secara sukarela.

Dalam hal pelaksanaan penanda-tanganan akad dan pengalihan kepemilikan, sesuai fatwa DSN maka proses langkah pertama yang harus dilakan para pihak adalah membuat perjanjian *ijarah muntahiya bit-tamlik* terlebih dahulu, kemudian setelah masa *ijarah* sebagaimana yang disepakati telah selesai, maka proses langkah pemindahan kepemilikan ke pihak nasabah baru dapat dilaksanakan melalui pola hibah atau jual beli, sebagaimana janji yang telah disepakati di awal penanda-tanganan akad. Mengingat jangka waktu angsuran atau cicilan telah disepakati dijadualkan selama 60 (enam puluh) bulan, maka bentuk opsi pengalihan kepemilikan dapat dilakukan secara bertahap selama periode sewa.

### 2.3.2 Analisis Pasal per Pasal

Terlepas dari ketidak-tepatan penerapan bentuk Akad Pembiayaan Jual Beli/*Bai' Bitsaman Ajil* dalam kasus pembiayaan guna keperluan renovasi rumah di atas, dalam sub bagian ini, tetap akan dianalisis pasal demi pasal dari akad *bai' bitsaman ajil* tersebut. Pembahasan tersebut dimaksudkan untuk mengetahui apakah klausula-klausula yang dituangkan dalam pasal 1 (satu) sampai pasal 16

(enam belas) tersebut tidak bertentangan dengan rukun dan syarat yang terkandung dalam akad *bai' bitsaman ajil*, serta apakah telah memenuhi konsep akad syariah, atau mungkin masih menunjukkan adanya kecenderungan yang dominan akan sifat akad konvensionalnya.

Analisis pasal-pasal yang tidak sejalan dengan prinsip syariah atas studi kasus akad pembiayaan untuk kebutuhan renovasi, sebagaimana akadnya telah dikutip di atas, analisis yang dilakukan adalah yang berhubungan dengan isi dari akad *bai' bitsaman ajil* tersebut. Hal ini dilakukan, mengingat klausula akad yang tertuang dalam akad jual beli tersebut, sengaja dibuat secara sepihak oleh pihak bank dalam bentuk suatu akad baku, sehingga posisi pihak nasabah tidak mempunyai kedudukan yang seimbang dengan pihak bank. Berhadapan dengan kontrak yang tertuang dalam bentuk akad baku ini, secara tidak langsung mengkerdikan hak pihak nasabah untuk melakukan negosiasi, pihak nasabah sengaja dikondisikan untuk menerima apa pun isi/klausula-klausula yang tertuang dalam akad baku tersebut. Pihak bank tidak mempertimbangkan lagi, apakah isi/klausula-klausula tersebut nantinya akan memberatkan pihak nasabah, atau nantinya akad tersebut tidak bisa dilaksanakan secara praktiknya.

Di samping kelemahan-kelemahan yang terjadi pada bentuk akad baku tersebut, faktor-faktor lain yang menjadi acuan analisis pasal per pasal akad *bai' bitsaman ajil* ini adalah kemungkinan yang terjadi akad tersebut tidak memenuhi rukun dan syarat, isi klausula akad yang memberatkan nasabah, sifat akad yang berbentuk akad baku, dan karena objek akad tidak dapat dilaksanakan, serta sifat konvensional yang masih melekat pada akad syariah dimaksud.

Berdasarkan analisis pasal per pasal, maka terdapat 6 (enam) pasal yang bertentangan dengan rukun dan syarat *bai'bitsaman ajil*, dan dianggap tidak syariah (tidak memenuhi konsep akad syariah), yaitu: (1) Pasal 2 tentang Jumlah Pembiayaan dan Penggunaan Barang; (2) Pasal 3 tentang Penyerahan Barang; (3) Pasal 6 ayat (3) tentang Pembayaran Angsuran dan Denda; (4) Pasal 9 angka (3) tentang Jaminan; (5) Pasal 15 tentang Domisili; dan (6) Pasal 16 ayat (2) tentang Ketentuan-ketentuan Lain, dapat diterangkan sebagai berikut :

### **2.3.2.1 Pasal 2 tentang Jumlah Pembiayaan dan Penggunaan Barang**

Pasal 2 ayat (1) dan (2) Akad Pembiayaan Jual Beli/bai' *bitsaman ajil* sebagaimana telah dituangkan dalam kasus akad pembiayaan renovasi rumah, berbunyi sebagai berikut :

- (1) Untuk dan atas nama Pihak Kedua, Pihak Pertama telah membeli barang bahan bangunan untuk merenovasi rumah yang identitas dan kualitasnya jelas:

**Bahan Bagunan Renovasi Rumah**

Material	Jumlah	Harga Satuan	Jumlah Harga
Batu bata merah	30.000 bh	200	6.000.000
Batu Kali	5 truk	200.000	1.000.000
Semen	300 sak	28.000	8.400.000
Pasir	25 truk	100.000	2.500.000
Gamping	4 truk	750.000	3.000.000
Kayu Jati	8 meter <sup>2</sup>	6.000.000	48.000.000
Genteng	8.000 biji	300	2.400.000
Kaca	-	-	4.500.000
Besi Cor	300 biji	12000	3.600.000
Pagar Besi	-	-	9.000.000
(stainless)	-	-	6.600.000
Tenda Fiber	1 set	1.000.000	1.100.000
Alat instalasi listrik	200 meter	45.000	9.000.000
Keramik 30 x 30			
			105.000.000

- (2) Selanjutnya Pihak Pertama menjual dan menyerahkan barang kepada Pihak Kedua dan dengan ini Pihak Kedua menerima baik dan membeli barang dagangan dengan harga yang telah disepakati sebagai berikut :
- Harga Pembelian Rp. 105.000.000,--
  - Dana sendiri yang dibayar ke Penjual Rp. 5.000.000,--
  - Besar Pembiayaan Rp. 100.000.000,--
  - Keuntungan/Margin Penjualan Rp. 51.002.000,--
  - Total pembiayaan Rp. 151.002.000,--
- (Seratus lima puluh satu juta dua ribu rupiah)

Pasal 2 tentang Jumlah Pembiayaan dan Penggunaan Barang, dianggap bertentangan dengan rukun dan syarat akad *bai' bitsaman ajil* karena pembelian barang dilakukan sekaligus, padahal terdapat barang-barang yang cara memperolehnya harus dilakukan dengan memesan terlebih dahulu (pola *istishna'* atau *ijarah Muntahiya bit-tamlik/IMBT*).

Memperhatikan rincian barang bahan bangunan yang akan dibeli oleh pihak bank untuk renovasi rumah, terdapat beberapa item barang dari objek akad yang tidak sejalan dengan bentuk akad *bai' bitsaman ajil*, di samping pasal ini bertentangan dengan ketentuan penyerahan barang sebagaimana tertuang dalam ayat (1), yang penjelasannya adalah sebagai berikut :

i. Sebagaimana diketahui bahwa konsep akad *bai' bitsaman ajil* adalah membeli barang sekaligus, bukan dalam konteks memesan barang dimana proses pembuatan barangnya masih memerlukan pembuatan (yaitu konsep akad *istishna'*). Kategori material/barang bahan bangunan, seperti dirincikan dalam Pasal 2 ayat (1), ternyata masih memerlukan waktu untuk menjadi barang siap pakai, antara lain:

(a) kayu jati, dimana untuk menjadi bahan kusen, pintu, jendela yang siap pakai, masih membutuhkan waktu untuk proses menjadi bahan siap pasang;

(b) kaca, dimana untuk membuat kaca ukir/kaca patri/'*staint'* tidak serta merta langsung bisa dibeli di toko kaca, akan tetapi harus memesan terlebih dahulu;

(c) pagar besi (stainless), dimana untuk menjadi sebuah pagar, tidak mungkin langsung dibeli di toko besi, akan tetapi diperlukan pemilihan model, proses pembuatan, dan lain-lain, yang kesemuanya itu termasuk kategori barang yang harus dipesan terlebih dahulu;

(d) tenda fiber, sama dengan ketiga barang di atas, untuk mendapatkan sebetuk tenda fiber masih harus dipesan terlebih dahulu.

ii. Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2), yang menyebutkan bahwa :

”Pihak Pertama menjual dan menyerahkan barang kepada Pihak Kedua, dan dengan ini Pihak Kedua menerima dan membeli.....”.

Klausula ini ternyata tidak aplikatif, sebab menurut sifat masing-masing barang keperluan renovasi tersebut, bahwa tidak semua barang bisa langsung dibeli oleh Pihak Pertama dengan menggunakan pola jual beli/*bai' bitsaman ajil*, akan tetapi terdapat beberapa jenis barang yang untuk mendapatkannya harus menggunakan pola pemesanan lebih dulu (pola *istishna'* atau *ijarah Muntahiya bit-tamlik/IMBT*). Sehingga

pencantuman harga pembelian sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) tersebut menjadi tidak sesuai lagi dengan konsep akadnya, sedangkan jumlah harga barang sebenarnya yang bisa dibeli oleh Pihak Pertama jika menggunakan pola jual beli ini, setelah dikurangkan dengan faktor pengurang harga kayu jati, kaca, pagar besi, dan tenda fiber sebesar Rp. 68.100.000,-, menjadi Rp. 36.900.000,- (tiga puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah).

- iii. Ketidak-sesuaian harga pembelian dimaksud, konsekuensi logis yang timbul adalah perhitungan keuntungan/margin pembiayaan yang diperoleh oleh Pihak Pertama menjadi tidak sesuai lagi dengan keputusan.

### **2.3.2.2 Pasal 3 tentang Penyerahan Barang**

Pasal 3 ayat (1) dan (2) Akad Pembiayaan Jual Beli/bai' *bitsaman ajil* sebagaimana tertuang dalam kasus akad pembiayaan renovasi rumah, berbunyi sebagai berikut :

- (1) Para Pihak sepakat dan setuju untuk menentukan penyerahan barang dengan ketentuan dalam satu tahap.
- (2) Penyerahan barang adalah tempat kediaman Pihak Kedua, di Dadapan, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 02, Desa Dadapan, Kecamatan Wajak, Kabupaten Malang.

Pasal 3 ini merupakan pasal yang sulit untuk dilaksanakan sepenuhnya, bahkan cenderung '*unworkable*', mengingat penyerahan barang telah disepakati dan disetujui untuk diserahkan-terimakan dalam satu tahap. Adapun penjelasannya, adalah sebagai berikut :

- i. Kesepakatan penyerahan barang yang dilakukan dalam satu tahap, itu berarti bahwa semua pembelian barang yang seharga Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) itu harus diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sekaligus. Hal ini akan menyulitkan para pihak dalam pelaksanaannya, mengingat perbedaan cara memperoleh masing-masing barang keperluan renovasi tersebut, dimana terdapat barang-barang yang cara perolehannya dengan cara pembelian langsung, dan terdapat barang-barang yang untuk memperoleh tidak mungkin dengan cara membeli

secara langsung, akan tetapi harus melalui proses pemesanan terlebih dahulu.

- ii. Ditinjau dari rukun akad, ternyata Pasal 3 ini tidak memenuhi salah satu rukun dimaksud, yaitu unsur tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*) juncto unsur objek akad (dalam arti objek/rumah yang akan direnovasi). Klausula dalam Pasal 3 ayat (2) akad ini, setidaknya mengandung unsur *gharar* (ketidak-jelasan/ketidak-pastian) terhadap objek rumah yang akan direnovasi itu sendiri. Dalam akad ini, tujuan akad disebutkan untuk keperluan merenovasi rumah, akan tetapi objek rumah yang akan direnovasi itu sendiri, spesifikasinya tidak dirinci secara jelas dan pasti. Misalnya, rincian gambar renovasi, rencana anggaran biaya, ada tidaknya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi yang berwenang. Hal-hal tersebut, sama sekali tidak dituangkan dalam akad ini, sehingga dapat dikatakan mengandung unsur *gharar*.

### 2.3.2.3 Pasal 6 ayat (3) tentang Pembayaran Angsuran dan Denda

Pasal 6 ayat (3) Akad Pembiayaan Jual Beli/*bai' bitsaman ajil* sebagaimana tertuang dalam kasus akad pembiayaan renovasi rumah, berbunyi sebagai berikut :

- (3) Apabila Pihak Kedua karena kelalaiannya terlambat melakukan pembayaran angsuran, maka dikenakan penalty/denda sebesar Rp. 425.000,- (empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) setiap kali terjadi keterlambatan.

Pasal 6 ayat (3) ini tidak memenuhi prinsip syariah, karena pembebanan denda atas keterlambatan pembayaran angsuran ini, tidak disebutkan secara jelas untuk tujuan apa pengenaan denda dimaksud, sehingga memberikan pemahaman/penafsiran yang beragam, yang pada akhirnya menjadikan transaksi/akad karena bersifat *tadlis* (mengandung unsur penipuan). Dalam hal ini, tidak menutup kemungkinan pihak nasabah menganggap bahwa beban denda tersebut akan masuk dalam pendapatan non operasional bank. Sebagai penjelasan analisisnya adalah sebagai berikut :

- i. Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi, ditegaskan perihal sanksi bagi pihak nasabah bank syariah yang

tidak/belum mampu membayar kewajibannya, bahwa pihak nasabah tersebut boleh dikenakan sanksi yang berdasarkan prinsip *ta'zir*, artinya, bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi dimaksud berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Dalam fatwa DSN tersebut, juga dijelaskan perihal peruntukan atas denda yang dibebankan kepada nasabah, yaitu bahwa dana yang berasal dari denda diperuntukan sebagai dana sosial. Jadi, merupakan kewajiban pihak bank untuk menggunakan denda yang dibebankan kepada pihak nasabahnya yang tidak disiplin tersebut, dalam bentuk bagi kepentingan sosial.

- ii. Besaran jumlah denda yang dibebankan kepada pihak nasabah sebesar Rp. 425.000,- (empat ratus dua puluh ribu rupiah) yang dihitung setiap kali terjadi keterlambatan pembayaran angsuran, jika ditinjau dari prinsip syariah, dirasakan sangat memberatkan pihak nasabah. Unsur memberatkan dimaksud memang sifatnya relatif, akan tetapi bila dibandingkan praktik serupa di lembaga keuangan konvensional, ternyata penerapannya menggunakan sistem denda dengan perhitungan harian, dimana besaran denda yang dibebankan kepada nasabahnya relatif jauh lebih ringan. Padahal, sebagaimana pembentukan akad yang diterapkan di bank syariah saat ini, salah satunya adalah akad yang disepakati kedua belah pihak, tidak boleh memberatkan salah satu pihak.

#### **2.3.2.4 Pasal 9 angka (3) tentang Jaminan**

Pasal 9 ayat (3) Akad Pembiayaan Jual Beli/*bai' bitsaman ajil* sebagaimana tertuang dalam kasus akad pembiayaan renovasi rumah, berbunyi sebagai berikut :

Guna menjamin pembayaran kembali pembiayaan ini, dan segala biaya lainnya yang dibebankan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Akad ini, maka dengan ini Pihak Kedua memberikan/menyerahkan jaminan kepada Pihak Pertama sebagaimana tersebut di bawah ini :

'(1) Dst.

'(2) Dst.

'(3) Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) atas Surat Hak Milik (SHM) Nomor : 805/M

'(4) Dst.

Pasal ini setidaknya mengandung unsur *gharar* (ketidak-jelasan/ketidak-pastian). Atas pembiayaan keperluan renovasi ini, pihak bank mensyaratkan adanya jaminan benda tidak bergerak yang harus diberikan oleh pihak nasabah, dalam hal ini pihak bank mensyaratkan bahwa hak kepemilikan atas tanah bangunan rumah yang menjadi tujuan renovasi, wajib dijaminan kepada pihak bank. Penjelasan atas hal ini, adalah sebagai berikut :

- i. Dalam akad ini, Sertipikat Hak Milik Nomor 805/M tidak dirinci lebih detail, seperti jaminan tersebut atas nama siapa, lokasi tanah dan bangunannya berada dimana, asal-asul perolehan haknya dari mana, dan lain-lainnya yang terkait dengan hak kepemilikan tanah dan bangunan dimaksud.
- ii. Disamping itu, sama sekali tidak disebutkan bentuk pengikatan jaminannya, seperti, apa harus diikat secara notariil, bentuk pengikatannya apa; hal ini sangat terkait dengan apa yang dituangkan dalam Pasal 14 akad ini, yang menyebutkan adanya beban biaya jasa notaris dan biaya jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang harus ditanggung pihak nasabah.

#### **2.3.2.5 Pasal 15 tentang Domisili**

Pasal 15 Akad Pembiayaan Jual Beli/*bai' bitsaman ajil* sebagaimana tertuang dalam kasus akad pembiayaan renovasi rumah, berbunyi sebagai berikut :

Tentang Akad ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, Para Pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) di Malang atau Pengadilan Negeri di Malang dan/atau Panitia Piutang Negara (PUPN)/Kantor Pelayanan Pengurusan Pitang Negara (KP3N) di Malang.

Pasal 15 ini merupakan pasal yang kabur, karena kontrak/akad baku yang dibuat sepihak oleh pihak bank ini, tidak menentukan pilihan yang tegas harus menggunakan kedudukan hukum (domisili) yang mana jika terjadi sengketa antara pihak bank dan pihak nasabah. Posisi hukum pihak nasabah, dalam hal ini sangat dirugikan, mengingat dengan pernyataan yang tertuang dalam pasal tersebut, bisa ditafsirkan apabila terjadi sengketa, maka pihak bank akan dengan leluasa

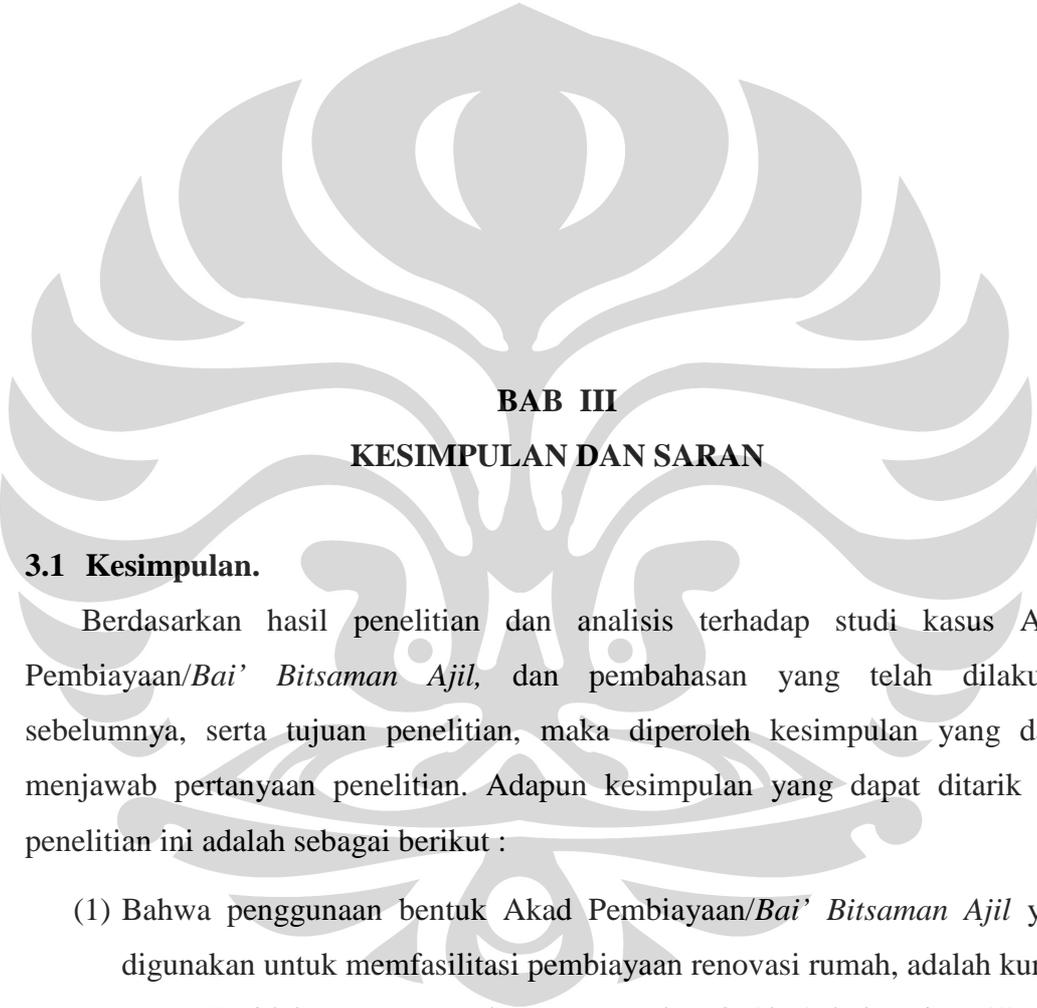
menggunakan ketiga instrumen domisili tersebut. Misalnya, dalam hal kepentingan pihak dikalahkan di Kantor Kepaniteraan Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) Malang, maka pihak bank akan mengajukan melalui Pengadilan Negeri Malang. Selanjutnya apabila di tingkat Pengadilan Negeri Malang tetap dikalahkan, maka pihak bank akan mengajukan lelang barang jaminan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) di Malang.

#### **2.3.2.6 Pasal 16 ayat (2) tentang Ketentuan-ketentuan Lain.**

Pasal 16 ayat (2) Akad Pembiayaan Jual Beli/*bai' bitsaman ajil* sebagaimana tertuang dalam kasus akad pembiayaan renovasi rumah, berbunyi sebagai berikut :

Segala sesuatu yang belum di atur dalam Akad ini, tunduk pada hukum positif yang berlaku di Indonesia dan akan dituangkan dalam surat menyurat dan kertas-kertas lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Pasal 16 ayat (2) ini, sangat bertentangan dengan hakikat Akad Pembiayaan Jual Beli/*Bai' Bitsaman Ajil* yang telah dibuat, disepakati, dan ditanda-tangan oleh pihak bank syariah sebagai Pihak Pertama dan pihak nasabah sebagai Pihak Kedua dalam akad ini. Dengan adanya klausula/teks ayat (2) ini, itu berarti secara tidak langsung telah meniadakan kegunaan Akad *Bai' Bitsaman Ajil*, yang secara jelas dan terang bahwa akad ini dibuat berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada hukum positif, bukan pada hukum Islam yang berprinsip syariah.



## **BAB III**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **3.1 Kesimpulan.**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap studi kasus Akad Pembiayaan/*Bai' Bitsaman Ajil*, dan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, serta tujuan penelitian, maka diperoleh kesimpulan yang dapat menjawab pertanyaan penelitian. Adapun kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- (1) Bahwa penggunaan bentuk Akad Pembiayaan/*Bai' Bitsaman Ajil* yang digunakan untuk memfasilitasi pembiayaan renovasi rumah, adalah kurang tepat. Ketidak-tepatan tersebut menyangkut 2 (dua) hal, yaitu: (1) sifat pembiayaan keperluan renovasi rumah, mengandung beberapa tindakan hukum yang memiliki konsekuensi hukum berbeda-beda, yaitu unsur dari perbuatan hukum pembelian dan pemesanan barang/bahan bangunan, dimana kedua unsur ini harus dipisahkan apabila menggunakan akad *bai' bitsaman ajil*, dan (2) unsur biaya tenaga kerja untuk pekerjaan renovasi tidak disebutkan secara pasti dan jelas, maka penerapan akad *bai'*

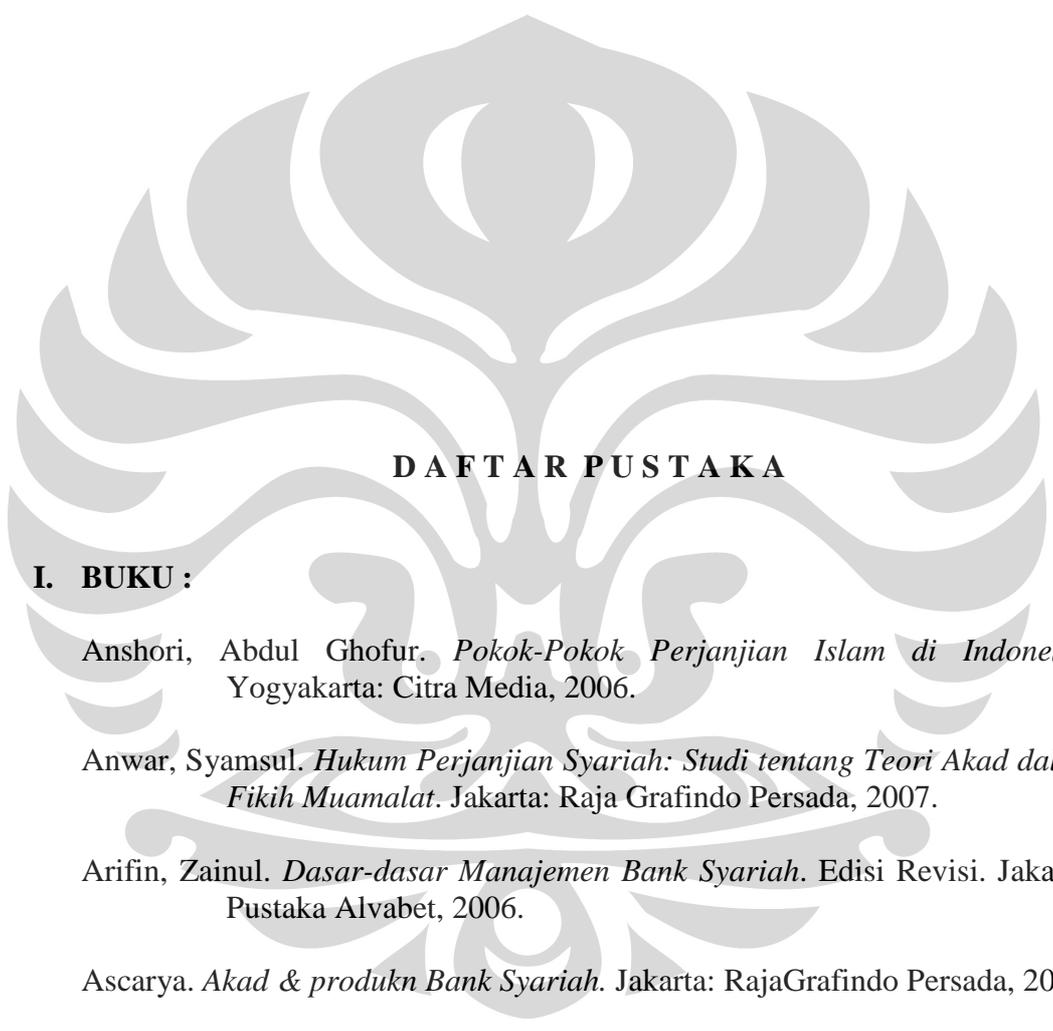
*bitsaman ajil* tersebut menjadi tidak lengkap, artinya jika pembiayaan renovasi rumah tersebut hendak dilangsungkan sebagaimana rukun tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*), maka masih harus dibuat, disepakati/diperjanjian satu bentuk akad lagi yang berkaitan dengan pembiayaan renovasi, yang mencakup unsur pembelian barang dan unsur biaya tenaga kerja.

- (2) Bahwa terlepas dari kurang tepatnya bentuk Akad Pembiayaan Jual Beli/*Bai' Bitsaman Ajil* dalam kasus pembiayaan renovasi ini, dari 16 (enam belas) pasal yang tertuang dalam akad, ditemukan pasal-pasal yang tidak sesuai dengan konsep akad syariah. Pasal-pasal dimaksud, antara lain: (i) Pasal 2 tentang Jumlah Pembiayaan dan Penggunaan Barang; (ii) Pasal 3 tentang Penyerahan Barang; (iii) Pasal 6 ayat (3) tentang Pembayaran Angsuran dan Denda; (iv) Pasal 9 angka (3) tentang Jaminan; (v) Pasal 15 tentang Domisili; dan (vi) Pasal 16 ayat (2) tentang Ketentuan-ketentuan Lain.

### 3.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka saran-saran yang dapat diberikan adalah :

- (1) Akad dalam setiap transaksi pembiayaan perbankan syariah, sebaiknya tidak dibuat dalam bentuk akad/perjanjian baku yang dibuat sepihak oleh pihak bank, akan tetapi dibuat secara notariil.
- (2) Notaris hendaknya memiliki pemahaman cukup tentang pembuatan akad-akad yang berkaitan dengan transaksi-transaksi bisnis di bidang kegiatan usaha syariah, dalam hal ini khususnya di bidang pembiayaan pada perbankan syariaiah.
- (3) Mengingat perkembangan perbankan syariah hingga dewasa ini telah tumbuh dan berkembang pesat, maka perlu ditambahkan materi pengajaran tentang Teknik Pembuatan Akad Perbankan Syariah ke dalam kurikulum Program Magister Kenotariatan.



## DAFTAR PUSTAKA

### I. BUKU :

- Anshori, Abdul Ghofur. *Pokok-Pokok Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arifin, Zainul. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Edisi Revisi. Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006.
- Ascarya. *Akad & produk Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Bank Indonesia. *Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: 2002.
- Dewan Syari'ah Nasional MUI – Bank Indonesia. *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI*. Edisi Revisi. Jakarta: Gaung Persada, 2006.
- Dewi, Gemala; Wirduyaningsih; dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.

- Dewi, Gemala. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana, 2006.
- Harun, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Karim, Adiwarmanto A. *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2005.
- Mamudji, Sri. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Metwally. *Teori dan Model Ekonomi Islam*. Diterjemahkan oleh M. Husen Sawit. Jakarta: Bangkit Daya Insana, 1995.
- Nasution, Mustafa Edwin, et al. *Pengenalan Ekklusif : Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Perwataatmaja, Karnaen A, dan Hendry Tanjung, *Bank Syariah: Teori Praktik, dan Peranannya*. Jakarta: Celestial Publishing, 2007.
- Qardhawi, Yusuf. *Halal dan Haram Dalam Islam*. Alih Bahasa oleh Mu'ammal Hamidy. Surabaya: Bina Ilmu, 2003.
- Salam, Moch. Faisal. *Pertumbuhan Hukum Syariah di Indonesia*. Bandung: Penerbit Pustaka, 2006.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Alumni, 1999.
- Syafi'I Antonio, Muhammad. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Tim Prima Pena. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gitamedia Press.
- Tim Redaksi FokusMedia. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Kompilasi Hukum Islam*. Bandung: Fokusmedia, 2007.
- Wakaf Dari Pelayan Dua Tanah Suci Raja Abdullah bin Abdul Aziz Ali Sa'ud. *Al Qur'an dan Terjemahannya*. Percetakan Madinah.
- Yunaldi, Wendra. *Potret Perbankan Syariah di Indonesia: Melacak Keabsahan Landasan Yuridis Praktek Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Centralis, 2007.

## II. JURNAL ILMIAH :

Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis (YPHB). "Jurnal Hukum Bisnis." Volume 20. Jakarta: 2002.

Siregar, Mulya E. "The Global Islamic Finance: Positioning Indonesian Islamic Banking Industry," (Makalah disampaikan pada Kuliah Umum di Program Pascasarjana PSTTI Universitas Indonesia, Jakarta, 27 Juli 2007).

### III. UNDANG-UNDANG :

*Kitab Undang – Undang Hukum Perdata* (Burgelijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. ke-38. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*, PBI Nomor: 7/46/PBI/2005.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah Diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998.

### IV. ARTIKEL

Liputan Khusus Ekonomi Syariah, "Inilah Bank Syariah, Manfaatkanlah," *Republika* (04 Pebruari 2009): 29.

### V. WEBSITE :

Merza Gamal. "Sistem Ekonomi Islam," <<http://www.mail-archive.com>>. Diakses 22 Maret 2008.

Agustianto. "Urgensi Kodifikasi Hukum Ekonomi Syariah," <<http://www.pesantrenvirtual.com>>. Diakses 22 Maret 2008.

Muhammad Syafii Antonio. "Memperoleh Pembiayaan dari Bank Syariah," <<http://www.shariahlife.com>>. Diakses 15 Desember 2009.

