APLIKASI FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA DSN-MUI) NOMOR 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS DI BANK MUAMALAT INDONESIA (BMI) CABANG BANYUWANGI)

Abd. Rohman Fahruddin
Pascasarjana Ekonomi Syariah IAIN Jember
abdrohmanf@gmail.com

ABSTRAK

Kebutuhan rumah yang semakin hari semakin tinggi dan juga akses perbankan yang semakin mudah. Banyak dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memanfaatkan produk-produk perbankan yang derifatif. Tidak terkecuali bank Muamalat Indonesia yang juga membuat produk kredit kepemilikan rumah sebagai solusi pembiayaan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun terkendala modal. Produk yang dinamai KPR Muamalat iB ini telah mengacu pada aturan fatwa DSN MUI sebagai sebagai lembaga yang otoritatif terhadap produk perbankan syariah di Indonesia.

Kesimpulan dari peneltian ini adalah 1) bentuk akadnya menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*, dalam mekanisme pembiayaan KPR sudah terdapat *SOP* dan tahapan-tahapan yang harus dilalui baik bagi BMI maupun nasabah, namun terdapat ketidakterbukaan dalam penetapan besaran angsuran. 2) Penerapan KPR Muamalat sebagian besar sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Hal ini dibuktikan dengan kesesuaian mekanisme KPR Muamalat dengan seluruh ketentuan yang berlaku yaitu ketentuan akad, pembiayaan *Mushārakah*, proses jual beli dan proses *ijarah*. Namun terdapat ketidak sesuaian pada aspek kepemilikan rumah (sertifikat), aspek penghitungan nilai angsuran, dan aspek kewajiban pemeliharaan rumah.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah, *Mushārakah Mutanāqiṣah*

ABSTRACT

The house needs get higher day by day and also banking access get easier too. It is used by community to review utilizing products Banking derivative. No exception of Indonesia Muamalat Bank products that also make mortgage loans as a society financing solutions who want to have a house but has capital constrained. Products named KPR Muamalat iB has referred on rules DSN MUI fatwa as authoritative institute of Islamic banking products in Indonesia.

Conclusions from this research are: 1) form of appointment used *MushārakahMutanāqiṣah*, In financing mechanism of KPR has already SOP and the step that has to passed by BMI or customer. However, there's no transparency in determination of installment payment. 2) Application of KPR Muamalat mostly has already done suitable with DSN MUI fatwa no. 73/DSN-MUI/XI/2008. It can be proved by suitability mechanism of KPR Muamalat with term and condition available that is appointment determination, *Mushārakah* financed , selling and buying process and *Ijarah* process. But there is a discrepancy in the aspect of home ownership (certificate), aspects of calculating the payment amount, and aspects of home maintenance obligations

Keywords: *Mushārakah Mutanāqiṣah*, Financing House Ownership (KPR)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

A. Konteks Penelitian

Ajaran Islam meliputi seluruh aspek kehidupan manusia. Hukum, sosial, budaya, hubungan internasional bahkan perekonomian pun termasuk dalam cakupan ajaran Islam. Dan perbankan adalah salah satu bagian dari permasalahan ekonomi yang juga menjadi obyek kajian akademik, meskipun secara kelembagan, institusi perbankan belum terbentuk dan diatur di zaman Nabi Saw, namun ajaran Islam sudah memberikan prinsip-prinsip dan dasar filosofi bagi pembentukan aktivitas perekonomian.

Pada dasarnya Islam memandang bahwa harta adalah amanah dari Allah dan manusia merupakan khalifah Allah di muka bumi ini. Dan Allah memberikan amanah-Nya itu untuk manusia kelola dengan cara yang sesuai syariah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemaslahatan umat manusia.

Keberadaan institusi perbankan dalam Islam adalah hal yang penting. Karena perputaran roda ekonomi akan mengalami hambatan jika institusi ini tidak dikelola dengan benar. Terdapat 5 prinsip utama dalam kegiatan operasional perbankan dengan berbasis syariah.[1]

1. Prinsip simpanan murni, dengan produknya seperti *Al-Wadi'ah*
2. Prinsip bagi hasil, dengan produknya seperti *Muḍārabah* dan *Murābahah*
3. Prinsip perserikatan dengan margin keuntungan, seperti *Mushārakah Mutanāqiṣah*
4. Prinsip sewa, dengan produknya *Ijārah, Ijārah Mumtahiya Bittamlik*
5. Prinsip fee atau jasa, dengan produknya seperti bank garansi, jasa transfer, kliring dan inkaso.

Mushārakah Mutanāqiṣah (MMQ) adalah produk turunan dari akad *Mushārakah*, yang merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang

[1] Muhammad Syafi'i Antonio, Muhammad Akhyar Adnan, dkk, *Bank Syariah* (Yogyakarta: Ekonosia, 2006), 1.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

atau asset. Dalam implementasi operasional di perbankan syariah adalah kerja sama antara pihak bank dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (asset), bank memiliki porsi kepemilikan sesuai dengan modal yang disetorkan, dan nasabah juga memiliki modal sesuai modal awal yang diberikan.[2]

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang tersebut sepenuhnya milik nasabah. Selain angsuran yang harus dilakukan oleh nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sewa (*ijārah*) kepada bank syariah hingga batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dibayarkan bersama pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan kepemilikan bank syariah oleh nasabah. Sedangkan pembayaran sewa merupakan bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Majelis Ulama Indonesia (MUI), adalah sebuah lembaga independent non pemerintah yang membidani lahirnya Bank Muamalat yang selalu ingin mengawal perjalanan perbankan syariah agar tetap istiqomah dalam kepatuhan terhadap syariah. Dan Dewan Syariah Nasional (DSN) dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syariah.

Tugas dari DSN adalah menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya, mengeluarkan fatwa

[2] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional *Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008* Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* (Online), (http://www.dsnmui.or.id, diakses 9 Juni 2015)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

atas jenis-jenis kegiatan keuangan, mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah dan mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

Salah satu produk DSN MUI ini adalah fatwa nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* yang mengatur tentang ketentuan umum dan khusus yang berfungsi sebagai pedoman bagi perbankan syariah dalam menjalankan usahanya terutama pembiayaan yang menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah.*

Bank Muamalat merupakan bank berprinsip syariah pertama yang berdiri di Indonesia sejak tahun 1991, dan menjadi pelopor dalam mengaplikasikan produk-produk perbankan berbasis syariah. Hal ini menjadi pertimbangan peneliti untuk mengadakan penelitian di Bank Muamalat cabang Banyuwangi yang memang berlokasi tidak jauh dari tempat tinggal peneliti.

Di Bank Muamalat banyak variasi produknya, salah satunya adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB. Dalam pembiayaan ini, Bank Muamalat menggunakan skema pembiayaan *Muḍārabah* dan *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Peneliti merasa tertarik untuk meneliti pembiayaan yang menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* ini karena ada sebuah hadits yang menyebutkan larangan terhadap suatu transaksi yang terdiri dari dua akad. Sedangkan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* termasuk dalam *hybrid contract*.

Oleh sebab itu, peneliti ingin mengetahui aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* yang sudah dijalankan di Bank Muamalat cabang Banyuwangi, apakah sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional, melalui penelitian dengan judul **"APLIKASI FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA (DSN-MUI) NOMOR 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH***

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS DI BANK MUAMALAT INDONESIA (BMI) CABANG BANYUWANGI)

B. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah kualitatif, yaitu metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana penelti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan mana daripada generalisasi.[3] Pendekatan penelitian disini menggunakan pendekatan deskriptif.

Penelitian ini dilakukan pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi Jln. Adi Sucipto No. 40A Banyuwangi Jawa Timur-Indonesia. Telepon (0333) 412136, 412137.

Sumber data dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi dua macam, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer ini merupakan data yang dikumpulkan, diolah dan disajikan oleh peneliti dari sumber pertama.[4] Data ini diperoleh dengan wawancara langsung dengan Brach Manager PT Bank Muamalat cabang Banyuwangi yaitu Bapak Rahmad Cahyadi. Dan juga wawancara dengan Bapak Ali Imran selaku nasabah Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi yang menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPRnya.

Adapun data sekunder adalah data yang dikumpulkan, diolah dan disajikan oleh pihak lain yang biasanya disajikan dalam bentuk publikasi dan jurnal.[5] Data ini diperoleh melalui studi dokumentasi terhadap brosur ketentuan-ketentuan pembiayaan KPR,

---

[3] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung; Alfabeta, 2009), 9.
[4] Hadari Nawawi dan Mimi Martini, *Penelitian Terapan* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994), 73
[5] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), 22

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dokumen-dokumen pendukung lainnya dan juga Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* serta referensi-referensi terkait.

C. PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

1. Gambaran Umum

a. Aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi

Dalam praktek di lapangan, BMI cabang Banyuwangi menggunakan dua bentuk akad dalam pembiayaan KPRnya. Yang pertama dengan menggunakan akad *murabahah*, dan kedua menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* mendapat prosentase 53% dari total pembiayaan KPR. Besarnya animo masyarakat terhadap pembiayaan dengan akad ini, disebabkan kemudahan dan jangka waktu yang panjang serta ringannya angsuran.

b. Mekanisme pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi

Mekanisme pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi dapat digambarkan sebagai berikut:

1) Nasabah mengajukan permohonan kepada BMI untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

pembiayaan syariah.Petugas BMI akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.

2) Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka BMI menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:
   a) Spesifikasi barang yang disepakati
   b) Harga barang
   c) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
   d) Jangka waktu pelunasan pembiayaan
   e) Cara pelunasan (model angsuran)
   f) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
3) Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/developer untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
4) Dilakukan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* antara BMI dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.
5) Penyerahan barang dilakukan oleh developer kepada BMI dan nasabah, setelah BMI dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada developer. Setelah barang diterima BMI dan nasabah, pihak BMI akan melanjutkan menyerahkan

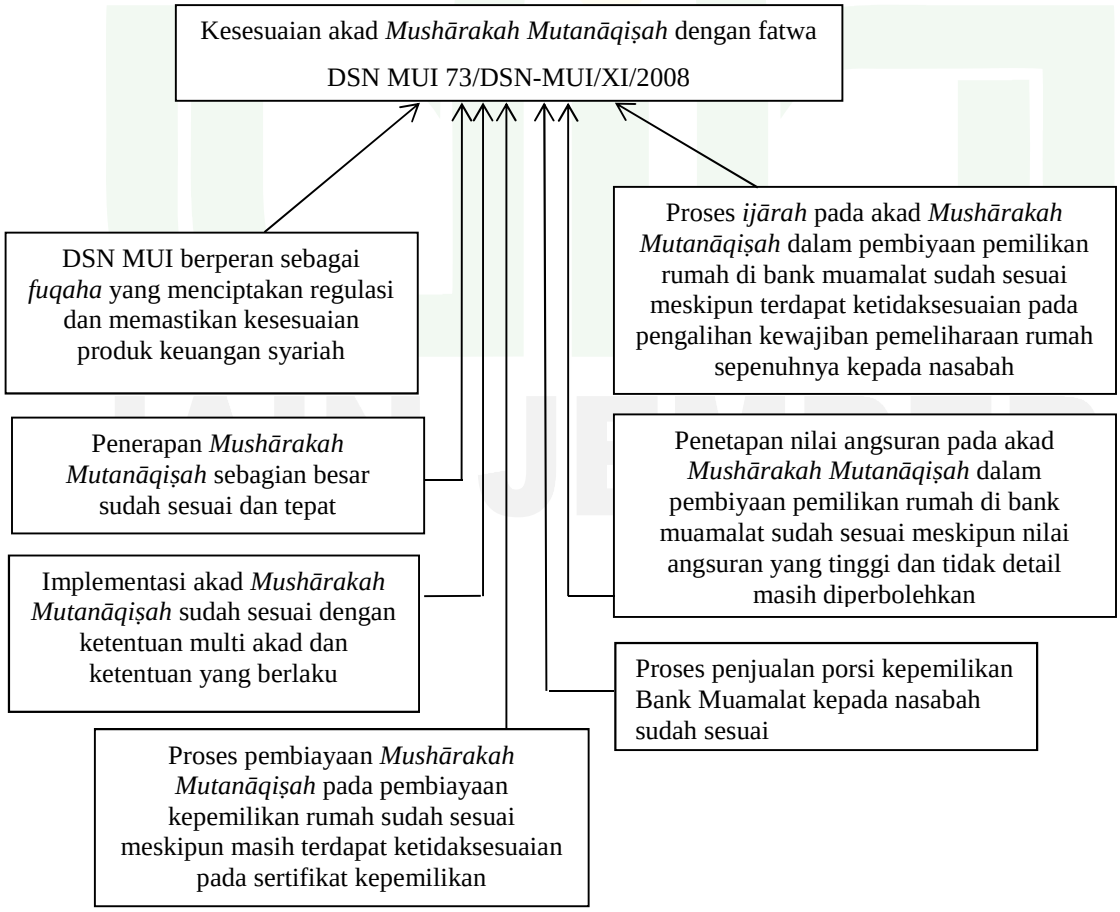
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

c. Besaran angsuran KPR di BMI cabang Banyuwangi

Dari pengamatan penelti, dalam menetapkan besaran angsuran KPR Mumalat iB menggunakan metode *yield*, gabungan dari cicilan dan sewa, yang dibayarkan oleh nasabah. Metode *yield* merupakan pengembangan metode penghitungan angsuran oleh Bank Muamalat dengan penggunaan *rate margin (yield)*. Nilai *rate margin (yield)* ditentukan oleh komite ALCO Bank Muamalat dengan memperhitungkan resiko *default*, inflasi, perubahan suku bunga, dan perubahan kondisi makro serta kondisi mikro.

2. Perspektif fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah* dalam pembiayaan (KPR) di BMI cabang Banyuwangi



digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Di bab Ketentuan fatwa DSN-MUI tersebut disebutkan bahwa:

a. Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* terdiri dari akad *Mushārakah* dan *bay'* (jual beli).

b. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.

c. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad

d. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal

e. Dalam akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*, pihak pertama (*Sharik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hiṣṣah*nya dan pihak kedua wajib membelinya

f. Jual beli dilakukan sesuai kesepakatan

g. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hiṣṣah* Lembaga Keuangan Syariah (LKS) berpindah kepada *sharik* lainnya

h. Aset *Mushārakah Mutanāqiṣah* dapat di-*ijārah*-kan kepada *sharik* atau pihak lain

i. Apabila obyek akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* menjadi obyek *ijārah*, maka *sharik* (nasabah) dapat menyewa obyek akad itu dengan nilai *ujrah* (*fee*) yang disepakati

j. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan porsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat berubah mengikuti porsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *sharik*

k. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Mushārakah Mutanāqiṣah sharik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *sharik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad

l. Biaya perolehan aset *Mushārakah Mutanāqiṣah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

D. Kesimpulan

1. Aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi

   a. Bentuk pembiayaan KPR

      Bentuk akad yang digunakan dalam KPR di BMI menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* yang terdiri dari tiga akad berjenjang yakni akad *mushārakah, bay'* dan *ijārah*. Ketiga akad ini menjadi satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan.

   b. Mekanisme pembiayaan KPR

      Terdapat *standart operation procedure* (SOP) dan tahapan-tahapan yang harus dijalani oleh masing-masing pihak (BMI dan nasabah) dalam pembiayaan KPR ini. Misalnya prinsip 5C untuk menilai kelayakan nasabah.

   c. Penetapan besaran angsuran

      Sistem penetapan besaran angsuran sudah tersedia di sistem komputer di BMI cabang Banyuwangi. Nasabah tinggal menyebutkan berapa uang muka yang akan dicatat sebagai porsi kepemilikan dan jangka waktu pembiayaan. Petugas BMI akan meng-*entry* datanya di komputer, maka akan keluar besaran angsuran yang akan dikenakan kepada nasabah tersebut.

2. Perspektif fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah* dalam pembiayaan (KPR) di BMI cabang Banyuwangi

   Aplikasi KPR Muamalat sebagian besar sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Hal ini dibuktikan dengan kesesuaian mekanisme KPR Muamalat dengan seluruh ketentuan yang berlaku yaitu ketentuan akad, pembiayaan

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Mushārakah, proses jual beli dan proses *ijārah*. Namun terdapat ketidaksesuaian pada aspek kepemilikan rumah (sertifikat), aspek penghitungan nilai angsuran, dan aspek kewajiban pemeliharaan rumah.

E. Saran

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, disarankan beberapa hal yaitu:

1. Status kepemilikan ganda sebaiknya diperbolehkan dengan syarat aset (rumah) tersebut dimiliki/diperoleh menggunakan akad *Mushārakah*. Hal ini bertujuan untuk menciptakan harmonisasi regulasi sehingga hukum syariah dan hukum positif dapat sejalan dan sesuai.
2. Biaya sewa yang dikeluarkan oleh nasabah setiap bulannya sebaiknya dijelaskan lebih detail dalam penghitungan angsuran. Ketidakjelasan tersebut dikhawatirkan dapat menyebabkan *gharar* dan permasalahan di masa yang akan datang.
3. Berkaitan dengan kewajiban pemeliharaan rumah, BMI dan nasabah sebaiknya menyepakati tanggung jawab pemeliharaan rumah secara bersama jika terdapat kerusakan secara alamiah dan menyepakati tanggung jawab pemeliharaan penuh oleh nasabah jika kerusakan disebabkan oleh nasabah agar menghasilkan distribusi resiko yang adil.
4. Disarankan untuk dilakukan penelitian lanjutan mengenai studi penerapan pada beberapa produk keuangan syariah yang menggunakan *hybrid contract* untuk menjamin kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah dan hukum positif di Indonesia.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Abu Dawud, Sulaiman bin al-'Ats'as bin Ishaq bin Basyin bin Shidad bin Amr. Tanpa tahun. *Sunan Abū Dawud*, Juz III. Beirut, Al-Maktabah al-Misriyah.

Al-Arif, M. Nur Rianto dan Amalia, Euis. 2010. *Teori Mikroekonomi; Suatu Perbandingan Ekonomi Islam dan Ekonomi* Konvensional. Jakarta: Kencana.

Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail Abu Abdullah, Tanpa tahun, *Shahih al-Bukhari*, juz III. Beirut: Dar Tuqi An Najah.

Al-Qur'annulkarim Terjemah Per-Kata Type Hijaz. Bandung: Syaamil Al-Qur'an.

Anifa. 2009. *Pengaruh Profit sharing dan suku bunga terhadap kinerja bank syariah di Indonesia.* MALANG: Skripsi Jurusan pendidikan IPS prodi ekonomi Fakultas Tarbiyah Universitas Negeri Malang (UIN) MaulanaMalik Ibrahim.

An-Nahbani, Taqyuddin. 2004. *An Nizām Al-Iqtiṣādi Fi al-Islam.* Lebanon: Darul Ummah.

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.

Antonio, Muhammad Syafi'i, Adnan, Muhammad Akhyar, dkk. 2006. *Bank Syariah*.Yogyakarta: Ekonosia.

Arifin, Zainul. 2009. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Azkia Publisher.

Azis, Al Faisal Bin Abdul. 1993. *Nailul Authar*, penterjemah: A. Qadir Hassan dkk. Surabaya: PT. Bina Ilmu.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh al-Islam wa 'Adillatuhu*, Terjemahan oleh Abdul Hayyie al-Katani, Jilid 5, Cet 1. 2011. Jakarta: Gema Insani Pers.

Chairunisa, Dwita. 2008. *Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Akad Mushārakah Syirktul Milk wal Ijārah dalam Pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah) pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta*. Tesis, Yogyakarta, Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada.

Chapra, M. Umer dan Khan, Tariqullah. *Regulasi dan Pengawasan Bank Syariah*. Terjemahan oleh Ikhwan Abidin Basri. 2008. Jakarta: Bumi Aksara.

Chapra, M. Umer. *Sistem Moneter Islam*. Terjemahan oleh Ikhwan Abidin Basri. 2000. Jakarta: Gema Insani Pers.

Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Fatwa Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijārah.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia fatwa Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 keputusan tentang Pedoman Implementasi Mushārakah Mutanāqiṣah dalam produk pembiayaan.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Mushārakah Mutanāqiṣah.

Dewi, Gemala Wiryaningsih dkk. 2007. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Firdaus, Muhammad., Gufron, Sofiniyah dkk. 2007. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah* Jakarta: Rainisan.

Gufron A. Mas'adi. 2002. *Fiqih Muamalah Kontekstual*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Ibnu Majah, Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Khuzwaini, tt, *Sunan Ibnu Majah*, juz II. Dar al-Ihtiya' al-Kutubi al-'arabi.

Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah; Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Iska, Syukri. 2012. *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia Dalam Perspektif Fikih Ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Pers.

Karim, Adiwarman. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Mannan, Muhammad Abdul. *Ekonomi Islam: Teori dan Praktek*. Terjemahan oleh Nastangin. 1993. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.

Mannan, Muhammad Abdul. *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam.* Terjemahan oleh M. Nastangin. 1997. Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa.

Muhammad, Abu Bakar. Tanpa tahun. *Subulussalam*. terjemah, Juz III.

Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
Muhammad. 2004. *Dasar-Dasar Keuangan Islam*. Yogyakarta: Ekonisia FE UII.

Muttaqien, Agisa. 2012. *Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad* Mushārakah Mutanāqiṣah *pada Bank Muamalah Indonesia (Studi kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))*. Tesis, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Nafi, Zidny Ilman. 2013. *Akad Murabahah di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Tesis, Malaysia, Universitas Malaya Malaysia.

Nafis, Abdul Wadud. 2010. *Paradigma Ekonomi Islam*. Lumajang: LP3DI Press.

Rais, Ahmad. 2012. *Tinjauan Yuridis perbandingan akad ijārah mumtahiya bit tamlik (IMBT) dan akad* Mushārakah Mutanāqiṣah *(MMQ) dengan jaminn hak tanggungan dalam pembiayaan pembelian rumah (studi penerapan akad pada bank syariah (Bank X) dan unit usaha syariah bank konvensional (Bank Y)*. Tesis, Jakarta, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Rokhim, Abdul. 2014. *Mushārakah Mutanāqiṣah di Perbankan Syariah*. Jember: STAIN Jember Press.

Sabiq, Sayyid, 1365 H. *Fiqh al-Sunnah,* juz 3. Qahirah: Al Fath Lil I'lami 'Arabi.

Siddiqi, Nejatullah. *Kemitraan Usaha dan Bagi Hasil Dalam Hukum Islam*, Terjemahan oleh Fakhriyah Mumtihani. 1996. Jakarta: Dana Bakti Prima Yasa.

Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.

Sriyati, 2012. *Implementasi Akad Mushārakah Mutanāqiṣah dan Akad Ijārah Mumtahiya bit Tamlik pada Poduk pembiayaan hunian syari'ah di Bank Muamalat cabang Yogyakarta*. Tesis. Yogyakarta, Pascasarjana Ilmu Akutansi Universitas Gajahmada.

Sudarsono. 2005. *Prinsip Jual Beli Perbankan Syariah*. Jakarta: Ensiklopedia Islam.

Syafei, Rachmat. 2001. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.

Thalib, Sayuti. 1986. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia

Udovitch, Abraham L. *Kerjasama Syari'ah dan Bagi Untung Rugi dalam Sejarah Islam Abad Pertengahan (Teori dan Penerapannya)*. Terjemahan Oleh Syafruddin Arif Marah Manunggal. 2008. Kediri: Qubah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998

Undang-Undang-Nomor-21-Tahun-2008-Tentang-Perbankan-Syariah.

Warde, Ibrahim. 2009. *Islamic finance; Keuangan Islam Dalam Perekonomian Global*, Pentermah: Andriyadi Ramli. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Yazid, Abi Abdillah Muhammad. 2008. *Sunan Ibn Majah*. Beirut: Darul Fikr.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN

g bertanda tangan di bawah ini saya:

ma : Abd Rohman Fahruddin

M : 0839134002

gram studi : Ekonomi Syariah

tusi : Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Jember

yatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul "Aplikasi fatwa DSN MUI nor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah* dalam pembiayaan emilikan rumah (KPR) (Studi kasus di Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi)" ah benar-benar karya asli saya sendiri kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan ternya. Apabila terdapat kesalahan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab sendiri.

ikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 23 februari 2016

Yang menyatakan

METERAI TEMPEL
TGL. 20
7412D7ADF898254815
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Abd Rohman Fahruddin

NIM 0839134002

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PENGESAHAN

Tesis Dengan Judul **"Aplikasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Banyuwangi)"** yang ditulis oleh Abd Rohman Fahruddin NIM **083 913 4002** ini, telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Tesis Program Studi Ekonomi Syari'ah (E.Sy) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember pada hari Selasa tanggal 1 Maret 2016 dan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi Islam (M.E.I)

DEWAN PENGUJI

1. Ketua Penguji : Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag.
2. Anggota:
   a. Penguji Utama : Dr. Abdul Wadud Nafis, Lc., M.E.I. ( )
   b. Pembimbing I : Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I. ( )
   c. Pembimbing II : Dr. H Moh. Armoyu, MA. ( )

Mengesahkan
Program Pascasarjana
Direktur

KEMENTERIAN AGAMA IAIN JEMBER PASCASARJANA

Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag
NIP. 19750103 199903 1 001

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PERSETUJUAN

Tesis Dengan Judul **Aplikasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/DSN-MUI/Xi/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Banyuwangi)** yang ditulis oleh Abd Rohman Fahruddin NIM **083 913 4002** ini, telah disetujui untuk diuji dan dipertahankan di depan dewan penguji tesis.

Jember,

Pembimbig I

Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.EI
NIP. 197308301999031002

Jember,

Pembimbing II

Dr. H. Moh. Armoyu, MA

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

APLIKASI FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA (DSN-MUI) NOMOR 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS DI BANK MUAMALAT INDONESIA (BMI) CABANG BANYUWANGI)

TESIS

Oleh:

ABD. ROHMAN FAHRUDDIN

NIM: 0839134002

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARI'AH

PASCASARJANA

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) JEMBER

FEBRUARI 2016

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PERSETUJUAN

Tesis Dengan Judul **Aplikasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/DSN-MUI/Xi/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Banyuwangi)** yang ditulis oleh Abd Rohman Fahruddin NIM **083 913 4002** ini**,** telah disetujui untuk diuji dan dipertahankan di depan dewan penguji tesis.

Jember,

Pembimbig I

Dr. Abdul Rokhim, M.EI
NIP. 197308301999031002

Jember,

Pembimbing II

Dr. H. Moh. Armoyu, MA

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PENGESAHAN

Tesis Dengan Judul **"Aplikasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Banyuwangi)"** yang ditulis oleh Abd Rohman Fahruddin NIM **083 913 4002** ini, telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Tesis Program Studi Ekonomi Syari'ah (E.Sy) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember pada hari……..tanggal……. dan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi Islam (M.E.I)

DEWAN PENGUJI

1. Ketua Penguji :…….
2. Anggota:
   a. Penguji Utama :
   b. Pembimbing I :
   c. Pembimbing II :

Mengesahkan
Program Pascasarjana
Direktur

Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag
NIP. 19750103 199903 1 001

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

ABSTRAK

Fahruddin, Abd Rohman. 2016. Aplikasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/DSN-MUI/Xi/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Banyuwangi). Tesis, Program Studi Ekonomi Syariah, Pascasarjana IAIN Jember. Dosen Pembimbing : (1) Dr. Abdul Rokhim, M.EI. (2) Dr. H. Moh. Armoyu, MA.

Kata kunci: *Mushārakah Mutanāqiṣah*, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

Kebutuhan rumah yang semakin hari semakin tinggi dan juga akses perbankan yang semakin mudah. Banyak dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memanfaatkan produk-produk perbankan yang derifatif. Tidak terkecuali bank Muamalat Indonesia yang juga membuat produk kredit kepemilikan rumah sebagai solusi pembiayaan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun terkendala modal. Produk yang dinamai KPR Muamalat iB ini telah mengacu pada aturan fatwa DSN MUI sebagai sebagai lembaga yang otoritatif terhadap produk perbankan syariah di Indonesia.

Dari hal tersebut di atas, fokus penelitian ini : 1) Bagaimana aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banyuwangi, 2) Bagaimana perspektif Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*).

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan deskriptif analisis melalui rancangan studi kasus. Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan dara 1. Wawancara, 2. Observasi, 3. Dokumentasi.

Kesimpulan dari peneltian ini adalah 1) bentuk akadnya menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*, dalam mekanisme pembiayaan KPR sudah terdapat *SOP* dan tahapan-tahapan yang harus dilalui baik bagi BMI maupun nasabah, namun terdapat ketidakterbukaan dalam penetapan besaran angsuran. 2) Penerapan KPR Muamalat sebagian besar sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Hal ini dibuktikan dengan kesesuaian mekanisme KPR Muamalat dengan seluruh ketentuan yang berlaku yaitu ketentuan akad, pembiayaan *Mushārakah*, proses jual beli dan proses *ijarah*. Namun terdapat ketidak sesuaian pada aspek kepemilikan rumah (sertifikat), aspek penghitungan nilai angsuran, dan aspek kewajiban pemeliharaan rumah.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

ABSTRACT

Fahruddin, Abd Rohman. 2016. Application of National Fatwa Syariah council Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Number 73/DSN-MUI/Xi/2008 about*Mushārakah Mutanāqiṣah* inFinancing House Ownership (KPR) (Case Studyin Indonesia Muamalat Bank (BMI) branch Banyuwangi). Thesis, Study Program Syariahi Ekonomic, IAIN JemberGraduated. Advisory Lecture : (1) Dr. Abdul Rokhim, M.EI. (2) Dr. H. Moh. Armoyu, MA.

Key words: *Mushārakah Mutanāqiṣah*, Financing House Ownership (KPR)

The house needs get higher day by day and also banking access get easier too. It is used by community to review utilizing products Banking derivative. No exception of Indonesia Muamalat Bank products that also make mortgage loans as a society financing solutions who want to have a house but has capital constrained. Products named KPR Muamalat iB has referred on rules DSN MUI fatwa as authoritative institute of Islamic banking products in Indonesia.

Based on information above, this research focus on : 1) How the application *Mushārakah Mutanāqiṣah* appointment in housing financed of Indonesian Muamalat Bank branch Banyuwangi. 2) How DSN Perspective No. 73/DSN-MUI/XI/2008 on *Mushārakah Mutanāqiṣah*). This research used Qualitative approach with descriptive analysis through Case Study design. The data collection used 1. Interview 2. Observation 3. Documentation.

Conclusions from this research are: 1) form of appointment used *MushārakahMutanāqiṣah*, In financing mechanism of KPR has already SOP and the step that has to passed by BMI or customer. However, there's no transparency in determination of installment payment. 2) Application of KPR Muamalat mostly has already done suitable with DSN MUI fatwa no. 73/DSN-MUI/XI/2008. It can be proved by suitability mechanism of KPR Muamalat with term and condition available that is appointment determination, *Mushārakah* financed , selling and buying process and *Ijarah* process. But there is a discrepancy in the aspect of home ownership (certificate), aspects of calculating the payment amount, and aspects of home maintenance obligations

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

ملخص البحث

فخر الدين، عبد الرحمن. ٢٠١٦. تطبيق الفتوى من هيئة الشريعة الوطنية لمجلس العلماء الإندونيسية (DSN-MUI) الرقم ٧٣/DSN-MUI /Xi/ ٢٠٠٨ في شئون المشاركة المتناقصة في تمويل ملكية المنزل (KPR) (دراسة حالة في بنك معاملات اندونيسيا (BMI) في مكتب الفرع بانيووانجى). بحث علمي. برنامج الدراسات العليا بالجامعة الاسلامية الحكومية جمبر قسم الإقتصادية الإسلامية. تحت الإشراف: (١) الدكتور عبد الرحيم الماجستير، و(٢) الدكتور الحاج أرمويو الماجستير.

الكلمات الرئيسية: المشاركة المتناقصة، وتمويل ملكية المنزل (KPR)

كانت الحاجة إلى المنزل هذه الأيام ترتفع بصورة متزايدة وكذلك أصبح الوصول إلى الخدمات المصرفية أسهل. وكثير من المجتمع يستخدمها للاستفادة من المنتجات المصرفية يعني من المنتجات المشتقة. وكان بنك معاملات اندونيسيا من البنوك التي تصدر المنتجات من خلال ائتمانية لمتلك المنزل، وذلك لأجل حل التمويل نحو المجتمع الذي يرغب في تملك المنزل، ولكن هناك مشكلة في إعداد رأس المال. والمنتجة التي تسمى بـ KPR معاملات iB قد أعتمدت على قواعد قانون لمجلس العلماء الإندونيسية (DSN-MUI) كالمؤسسة التي تقوم بإخراج المنتجات والخدمات المصرفية الإسلامية في إندونيسيا.

أساسا على الخلفية السابقة، فإن تركيز هذا البحث هو: (١) كيف تطبيق عقد المشاركة المتناقصة في بنك معاملات اندونيسيا بمكتب الفرع بانيووانجى)، و(٢) كيف المنظور لفتوى لمجلس العلماء الإندونيسية (DSN-MUI) الرقم ٧٣/DSN-MUI /XI/ ٢٠٠٨ في شئون المشاركة المتناقصة؟

استخدم الباحث في هذا البحث المدخل الكيفي مع التحليل الوصفي من خلال طريقة دراسة حالة. وطريقة جمع البيانات المستخدمة هي المقابلة، و المراقبة، والتوثيق.

أما النتائج التي حصل عليها الباحث فهي: أن العقد الذي يستخدم المشاركة المتناقصة، وإجرائية من خلال ائتمانية لمتلك المنزل يجري وفقا بمعاير إجراء التشغيل الموحد (SOP) ويلزم أن يجري حسب المراحل المقررة من قبل البنك والزبائن، ولكن يوجد هناك عدم الصراحة في تحديد مبلغ الدفعة. و(٢) أن تطبيق ائتمانية لمتلك المنزل من البنك معاملات قد كان موافقا لفتوى لمجلس العلماء الإندونيسية (DSN-MUI) الرقم ٧٣/ Xi/DSN-MUI/ ٢٠٠٨. ويتضح ذلك من خلال مواقفة إجرائية ائتمانية لمتلك المنزل للبنك معاملات مع جميع القوانين المنطبقة بها، وهي أحكام العقد، وتمويل المشاركة، و عملية البيع والشراء وعملية الإجارة. ولكن هناك عدم المطابقة في جانب من جوانب ملكية المنازل (الشهادة)، والجوانب احتساب المبلغ المستحق للدفع، وجوانب التزامات صيانة المنزل.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

KATA PENGATAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Alhamdulillahirabbil ‘ālamīn, segala puji syukur senantiasa terhaturkan kepada Allah SWT, serta iringan do’a harapan senantiasa hanya terpanjatkan kepada Allah SWT. Terimakasih untuk segala kemudahan sehingga penyusunan tesis ini dapat terselesaikan. Dan mudah-mudahan penyusunan tesis ini senantiasa membawa nilai tambah kebaikan ibadah dalam perjalanan kehidupan di dunia sebagai bekal di kehidupan akhirat.

Ṣalātu wassalāmu ‘alā ḥabībinā wa sayyidinā Muhammadin SAW. Shalawat dan salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai nabi terkasih yang telah menjadi cahaya penerang terhadap manusia dari kegelapan bodohnya hati menuju mulianya akhlak seperti yang dikehendaki oleh Allah SWT.

Dengan segenap kemampuan yang ada, disertai usaha maksimal serta segenap arahan dan bimbingan dari beberapa pihak, pada akhirnya penyusunan tesis ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu dengan segenap rasa terima kasih teriring ucapan do’a harapan *jazākumullāh aḥsanal jazā* kepada semua pihak yang telah banyak membantu membimbing dan memberikan dukungan demi penulisan tesis ini.

1. Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM. Selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember dan Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag. Selaku Direktur Pascasarjana IAIN Jember yang telah memberikan izin dan bimbingan yang bermanfaat.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2. Dr. Abdul Wadud Nafis, M.EI selaku Kepala Program Studi Ekonomi Syari'ah Program Pascasarjana IAIN Jember yang telah dengan sabar memberikan arahan dan bimbingan tiada henti. Memberikan motivasi dan segala kemudahan dalam penyusunan tesis ini.
3. Dr. Abdul Rokhim, M.EI selaku Dosen Pembimbing I dan Dr. H. Moh. Armoyu, MA. selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan pencerahan terhadap pemikiran, sehingga penyusunan tesis ini lebih mudah dan lancar.
4. Seluruh Dosen Pascasarjana IAIN Jember yang telah banyak memberikan ilmu, mendidik dan membimbing selama penulis menempuh pendidikan di almamater tercinta.
5. PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi, atas segala perkenan izinnya dan pemberian kesempatan tiada batas untuk melaksanakan dan menyelesaikan penelitian ini.
6. Bapak dan Ibu, atas segala kasih sayang tiada putus, untuk semua arahan dan motivasi tiada henti.
7. Istri dan anak-anak tercinta yang memberi warna terindah dalam kehidupanku.
8. Sahabat-sahabat seperjuangan di Pascasarjana IAIN jember. Terima kasih untuk kebersamaan yang sangat berkesan, kebersamaan yang meninggalkan rasa rindu.

Semoga penyusunan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Mohon maaf untuk semua kehilafan yang sengaja maupun tidak sengaja muncul dalam interaksi yang pernah terjadi. Sekali lagi beribu terima kasih untuk segala bantuan, berupa arahan dan bimbingan. Semoga segala amal kebaikan yang pernah ada diterima oleh Allah SWT sebagai amal yang ikhlas karena diniatkan kepada Allah SWT semata.

Jember, 15 Maret 2016

Abd Rohman Fahruddin

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
ABSTRAK iv
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI x
DAFTAR TABEL xii
DAFTAR BAGAN xiii
PEDOMAN TRANSLITERASI xiv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Konteks Penelitian 1
B. Fokus Penelitian 9
C. Tujuan Penelitian 10
D. Manfaat Penelitian 10
E. Definisi Istilah 11
F. Sistematik Penulisan 12
BAB II KAJIAN PUSTAKA 14
A. Penelitian Terdahulu 14
B. Kajian Teori 27
1. Akad 27
a. Pengertian Akad 27
b. Landasan Hukum Akad 29
c. Kedudukan Akad 34
d. Rukun dan Syarat Akad 35
e. Berakhirnya Akad 41
2. Pengertian *Mushārakah* 42
a. Pengertian 42
b. Jenis-jenis Pembiayaan *Mushārakah* 44
c. Ketentuan umum dalam akad *Mushārakah* 51
d. Mekanisme akad *Mushārakah* di bank syariah 52
3. *Bay'* (jual beli) 53
a. pengertian *Bay'* (jual beli) 53
b. landasan hukum *Bay'* (jual beli) 53
c. Rukun dan Syarat *Bay'* Jual beli 56
d. Macam-macam *Bay'* Jual beli 59
e. Fatwa DSN MUI tentang Jual beli 62
4. *Ijarah* 63
a. Pengertian*Ijarah* 63
b. Landasan hukum *ijarah* 64
c. Rukun dan Syarat *ijarah* 69
d. Berakhirnya akad *ijarah* 82
5. *Mushārakah Mutanāqiṣah* 82
a. Pengertian *Mushārakah Mutanāqiṣah* 82
b. Landasan hukum *Mushārakah Mutanāqiṣah* 83

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

c. Ketentuan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* menurut Fatwa DSN MUI 84
d. Tahapan dalam pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* untuk pengadaan suatu barang 89
BAB III METODE PENELITIAN 91
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian 91
B. Lokasi Penelitian 92
C. Kehadiran Peneliti 92
D. Subjek Penelitian 93
E. Sumber Data 93
F. Tehnik Pengumpulan Data 94
G. Analisa Data 95
H. UJi Keabsahan Data 97
I. Tahap-tahap Penelitian 98
BAB IV PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN 100
Paparan dan Hasil Analisis Data 100
A. Aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi 100
1. Bentuk pembiayaan KPR di BMI cabang Banyuwangi 100
2. Mekanisme pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi 103
3. Besaran angsuran KPR di BMI cabang Banyuwangi 107
B. Perspektif fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan (KPR) di BMI cabang Banyuwangi 111
BAB V PEMBAHASAN 117
A. Aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi 117
B. Perspektif fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan (KPR) di BMI cabang Banyuwangi 121
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN 132
A. Kesimpulan 132
B. Saran 133
DAFTAR PUSTAKA 135
Pernyataan Keaslian Tulisan
Lampiran-lampiran
Riwayat Hidup

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Mapping Penelitian Terdahulu Kesimpulan 23

Tabel 1.2 Tabel Perkiraan Angsuran Kesimpulan 110

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR BAGAN

Bagan 1.1 Bagan alur pembiayaan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*..... 88

Bagan 1.2 Bagan kesesuaian akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dengan fatwa DSN MUI..... 120

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PEDOMAN TRANSLITERASI

No	Arab	Indonesia	Keterangan	Arab	Indonesia	Keterangan
1	ا	’	Koma di atas	ط	ṭ	Te dengan titik di bawah
2	ب	b	be	ظ	z	zed
3	ت	t	te	ع	‘	Koma di atas terbalik
4	ث	th	te ha	غ	gh	ge ha
5	ج	J	Je	ف	f	Ef
6	ح	ḥ	ha dengan titik di bawah	ق	q	Qi
7	خ	kh	ka ha	ك	k	Ka
8	د	d	De	ل	l	El
9	ذ	dh	de ha	م	m	Em
10	ر	r	er	ن	n	En
11	ز	z	Zed	و	w	We
12	س	s	es	ه	h	Ha
13	ش	sh	es ha	ء	’	Koma di atas
14	ص	ṣ	es dengan titik di bawah	ي	y	ye dengan titik di bawah
15	ض	ḍ	de dengan titik di bawah			

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Ajaran Islam meliputi seluruh aspek kehidupan manusia. Hukum, sosial, budaya, hubungan internasional bahkan perekonomian pun termasuk dalam cakupan ajaran Islam. Dan perbankan adalah salah satu bagian dari permasalahan ekonomi yang juga menjadi obyek kajian akademik, meskipun secara kelembagan, institusi perbankan belum terbentuk dan diatur di zaman Nabi Saw, namun ajaran Islam sudah memberikan prinsip-prinsip dan dasar filosofi bagi pembentukan aktivitas perekonomian.

Dalam menghadapi persoalan-persoalan ekonomi kontemporer, akademisi muslim haruslah melakukan identifikasi prinsip-prinsip dan kajian filosofisnya serta mengidentifikasi pula semua hal yang dilarang. Setelah kedua hal tersebut dilakukan, maka dapatlah berinovasi dan berkreasi (*ijtihad*) seluas-luasnya guna mencari solusi segala persoalan ekonomi kontemporer termasuk perihal perbankan.

Istilah *bank* telah menjadi istilah umum yang banyak dipakai oleh masyarakat dewasa ini. Kata *bank* dapat kita telusuri dari kata *banque* dalam bahasa Prancis, dan dari *banco* dalam bahasa Italia, yang dapat berarti peti/lemari.[1] Bank memiliki fungsi utama yaitu menyediakan tempat untuk

[1] Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Azkia Publisher, 2009), 2.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

menitipkan uang dengan aman (*safe keeping function*) dan menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa (*transaction function*).[2]

Dalam perkembangan selanjutnya, kegiatan yang dilakukan oleh perbankan di kawasan Eropa, yang beroperasi di Venesia yaitu Banco della Pizza di Rialto (1587)[3] dianggap sebagai titik awal berkembangnya perbankan modern, memunculkan persoalan yang mulai timbul karena transaksi yang dilakukan menggunakan instrument bunga yang dalam pandangan fikih adalah riba dan oleh sebab itu diharamkan.

Selanjutnya karena bunga ini secara fikih dikategorikan sebagai riba, maka timbul usaha-usaha di sejumlah negara muslim untuk mendirikan lembaga alternatif terhadap bank yang berorientasi bunga tersebut. Hal ini terjadi terutama setelah negara-negara muslim mendapatkan kemerdekaannya dari penjajahan negara-negara Eropa. Usaha modern untuk mendirikan bank tanpa bunga pertama kali dilakukan di Malaysia pada kisaran tahun 1940, yaitu upaya untuk mengelola dana jamaah haji secara nonkonvensional.[4] Rintisan institusional lainnya adalah *Islamic Rural Bank* pada tahun 1963 yang dirintis pleh Dr. Abdul Hamid An Naggar di tepian sungai Nil desa Mit Ghamr Kairo, Mesir.[5] Meskipun dalam perkembangannya bank ini ditutup karena masalah menajemen. Namun rintisan ini mampu memberikan ilham di sejumlah negara-negara mayoritas muslim lainnya untuk memulai

[2] *Ibid*, 3.
[3] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya DalamTata Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), 9.
[4] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 18.
[5] Muhammad, *Dasar-Dasar Keuangan Islam* (Yogyakarta: Ekonisia FE UII, 2004), 12.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

meninggalkan sistem yang ribawi yang diawali dengan diadakannya konferensi ekonomi Islam pertama di Mekkah pada tahun 1975, dan dua tahun kemudian lahirlah Bank Pembangunan Islam (*Islamic Development Bank/IDB*) yang merupakan tindak lanjut dari rekomendasi yang lahir dari konferensi tersebut. Selanjutnya muncul Dubai Islamic Bank tahun 1975 di Dubai, Faysal Islamic bank pada tahun 1977 di Mesir dan Sudan, Kuwait Finance House tahun 1997 di Kuwait dan Bank Islam Malaysian Berhad (BIMB) tahun 1983 di Malaysia.[6]

Selanjutnya, perkembangan bank-bank Islam di negara-negara muslim tersebut memberi pengaruh juga di kalangan muslim Indonesia. Hal ini tergambar dari upaya beberapa ulama dan cendekiawan muslim yang mengadakan lokakarya tentang Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua (Bogor) pada 19-22 Agustus 1990 yang kemudian dilanjutkan dengan Musyawarah Nasional (MUNAS) IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) di Hotel Sahid, Jakarta, pada 22-25 Agustus tahun yang sama yang menugasi Dr. Ir. Amin Azis sebagai ketua Tim *Steering Committee* yang bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan berdirinya bank syariah di Indonesia. Dan akhirnya pada tanggal 1 November 1991 lahirlah PT Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang resmi beroperasi dengan menggunakan prinsip bagi hasil.[7] Bank Syariah dengan sistem bagi hasilnya sebagi alternatif pengganti dari penerapan sistem bunga ternyata dinilai telah berhasil menghindarkan dampak negatif dari penerapan bunga.

[6] Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia, 2014), 2.
[7] *Ibid*, 3.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Dilatarbelakangi krisis ekonomi dan moneter pada tahun 1998 dan keluarnya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang isinya mengatur tentang peluang usaha syariah bagi bank konvensional, perbankan syariah mulai mengalami perkembangan dengan berdiriya Bank Syariah Mandiri pada 1999 dan Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BNI pada tahun 2000, serta bank-bank syariah dan UUS lain pada tahun-tahun berikutnya.

Menurut berbagai kalangan ekonom maupun bankir, bank-bank berbasis syariah akan memiliki reputasi yang lebih baik dibanding dengan bank konvensional. Hal ini bisa dicapai apabila bank-bank syariah melakukan percepatan dan perbaikan serta pengembangan produk dan juga mengikuti perkembangan regulasi yang mengacu pada standar internasional. Memiliki reputasi yang baik tentu memerlukan usaha dan pengorbana dari ummat sendiri. Keterbukaan para pihak yang bergelut di bisnis perbankan syariah adalah faktor utama keberhasilan mencapai reputasi yang baik.

Umat Islam mengalami berbagai hambatan dalam pengembangan potensi dan ekonominya. Hal ini dikarenakan tidak imbangnya dan ketidakmampuannya menggabungkan ilmu ekonomi dan syariah. Ilmu ekonomi dan syariah seharusnya bisa saling mengisi dan melengkapi serta menyempurnakan satu sama lainnya. Umat Islam sesungguhnya memiliki ekonom handal, bankir jempolan dan pengusaha yang mumpuni, namun mereka terkesan lupa untuk membawa syariah dalam aktivitas meraka, hal ini lebih banyak disebabkan karena belum menguasai ilmu fikih muamah secara

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

sempurna. Di sisi yang lain, banyak ulama maupun cendekiawan muslim yang berkompeten di bidang fikih muamalah, namun belum banyak yang menguasai ilmu ekonomi secara mahir. Sehingga nampaknya kedua pihak berjalan pada arah masing-masing.

Pada dasarnya Islam memandang bahwa harta adalah amanah dari Allah dan manusia merupakan khalifah Allah di muka bumi ini. Dan Allah memberikan amanah-Nya itu untuk manusia kelola dengan cara yang sesuai syariah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemaslahatan umat manusia.

Keberadaan institusi perbankan dalam Islam adalah hal yang penting. Karena perputaran roda ekonomi akan mengalami hambatan jika institusi ini tidak dikelola dengan benar. Terdapat 5 prinsip utama dalam kegiatan operasional perbankan dengan berbasis syariah.[8]

1. Prinsip simpanan murni, dengan produknya seperti *Al-Wadi'ah*
2. Prinsip bagi hasil, dengan produknya seperti *Muḍārabah* dan *Murābahah*
3. Prinsip perserikatan dengan margin keuntungan, seperti *Mushārakah Mutanāqiṣah*
4. Prinsip sewa, dengan produknya *Ijārah, Ijārah Mumtahiya Bittamlik*
5. Prinsip fee atau jasa, dengan produknya seperti bank garansi, jasa transfer, kliring dan inkaso.

[8] Muhammad Syafi'i Antonio, Muhammad Akhyar Adnan, dkk, *Bank Syariah* (Yogyakarta: Ekonosia, 2006), 1.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Jika dilihat dari makro ekonomi, pengembangan bank berbasis syariah di Indonesia memiliki peluang yang sangat besar sekali. Hal ini didasarkan pada wilayah yang luas dan penduduknya yang mayoritas muslim. Pengelolaan secara profesional dan efisien serta efektif akan dinikmati oleh masyarakat terutama nasabahnya. Hal ini sangat dinantikan oleh pengguna jasa perbankan syariah itu sendiri. Contoh mudah bagi pengguna bank berbasis syariah adalah pendapatan yang didasarkan bagi hasil yang lebih besar dibanding perolehan dari suku bunga sebagaimana yang diterapkan oleh bank konvensional.[9]

Banyak upaya yang telah dilakukan oleh ulama klasik maupun kontemporer untuk memecahkan persoalan-persoalan ekonomi yang sedang mereka hadapi terutama yang belum terdapat dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits. Salah satu produk ulama masa kini adalah produk perbankan berjenis *Mushārakah Mutanāqiṣah.*

Mushārakah Mutanāqiṣah (MMQ) adalah produk turunan dari akad *Mushārakah*, yang merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dalam implementasi operasional di perbankan syariah adalah kerja sama antara pihak bank dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (asset), bank memiliki porsi

[9] *Ibid*, 22.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kepemilikan sesuai dengan modal yang disetorkan, dan nasabah juga memiliki modal sesuai modal awal yang diberikan.[10]

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang tersebut sepenuhnya milik nasabah. Selain angsuran yang harus dilakukan oleh nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sewa (*ijārah*) kepada bank syariah hingga batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dibayarkan bersama pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan kepemilikan bank syariah oleh nasabah. Sedangkan pembayaran sewa merupakan bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Majelis Ulama Indonesia (MUI), adalah sebuah lembaga independent non pemerintah yang membidani lahirnya Bank Muamalat yang selalu ingin mengawal perjalanan perbankan syariah agar tetap istiqomah dalam kepatuhan terhadap syariah. Dan Dewan Syariah Nasional (DSN) dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syariah.

[10] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional *Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008* Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* (Online), (http://www.dsnmui.or.id, diakses 9 Juni 2015)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Tugas dari DSN adalah menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya, mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan, mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah dan mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

Salah satu produk DSN MUI ini adalah fatwa nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* yang mengatur tentang ketentuan umum dan khusus yang berfungsi sebagai pedoman bagi perbankan syariah dalam menjalankan usahanya terutama pembiayaan yang menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah.*

Bank Muamalat merupakan bank berprinsip syariah pertama yang berdiri di Indonesia sejak tahun 1991, dan menjadi pelopor dalam mengaplikasikan produk-produk perbankan berbasis syariah. Hal ini menjadi pertimbangan peneliti untuk mengadakan penelitian di Bank Muamalat cabang Banyuwangi yang memang berlokasi tidak jauh dari tempat tinggal peneliti.

Di Bank Muamalat banyak variasi produknya, salah satunya adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB. Dalam pembiayaan ini, Bank Muamalat menggunakan skema pembiayaan *Muḍārabah* dan *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Peneliti merasa tertarik untuk meneliti pembiayaan yang menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* ini karena ada sebuah hadits yang menyebutkan larangan terhadap suatu transaksi yang terdiri dari

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dua akad. Sedangkan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* termasuk dalam *hybrid contract*.

Oleh sebab itu, peneliti ingin mengetahui aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* yang sudah dijalankan di Bank Muamalat cabang Banyuwangi, apakah sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional, melalui penelitian dengan judul

"APLIKASI FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA (DSN-MUI) NOMOR 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS DI BANK MUAMALAT INDONESIA (BMI) CABANG BANYUWANGI)

B. Fokus Penelitian

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang baru muncul dan beroperasi di Indonesia. Sebelumnya sudah berdiri bank-bank dengan prinsip riba. Pandangan masyarakat tentang perbankan syariah tidak berbeda jauh dengan bank konvensional, yaitu masih menggunakan prinsip bunga. Dengan adanya *Dual System Banking* yang dianut oleh Bank Indonesia, memberi kesempatan kepada perbankan konvensional untuk membuka cabang yang berlandaskan prinsip syariah. Fenomena ini menjadi pertanyaan bagi sebagian masyarakat muslim, apakah benar-benar menggunakan prinsip syariah yang seharusnya atau hanya namanya saja yang syariah sedangkan praktinya sama dengan bank konvensional.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Berdasarkan uraian di atas, maka muncul pertanyaan yang akan diteliti oleh penulis yaitu:

1. Bagaimana aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi?
2. Bagaimana perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia (BMI) cabang Banyuwangi?

C. Tujuan Penelitian

Latar belakang dan rumusan masalah di atas memberikan dasar bagi penulis untuk membuat tujuan penelitian, yaitu

1. Untuk mendeskripsikan aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi
2. Untuk mendeskripsikan perspektif fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR di BMI cabang Banyuwangi

D. Manfaat Penelitian

1. Secara akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah bacaan mengenai pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah.*
2. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan bisa menambah pengetahuan peneliti terhadap penelitian.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3. Bagi BMI cabang Banyuwangi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi alat untuk lebih mengenalkan bank syariah kepada masyarakat umum.
4. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan mampu menjadi tambahan wawasan untuk mengenal lebih jauh tentang BMI cabang Banyuwangi.
5. Pihak-pihak lain, penelitian ini diharapakan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian ini.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

E. Definisi Istilah

Majelis Ulama Indonesia (MUI) sebagai representatif ulama-ulama yang ada di Indonesia melalui Dewan Syariah Nasional (DSN), adalah institusi yang dianggap punya otoritas untuk mengeluarkan fatwa terkait perbankan syariah. Termasuk pula fatwa tentang akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* yang sudah diadopsi oleh semua bank syariah di Indonesia. Fatwa DSN MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dijadikan rujukan aturan tentang pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* (MMQ).

Sesuai dengan fatwa tersebut, *Mushārakah Mutanāqiṣah* adalah *Mushārakah* atau *shirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*sharik*) berkurang disebabkan pembelain secara bertahap oleh pihak lainnya. Asset MMQ boleh di-*ijārah*-kan dan *sharik* (nasabah) boleh menyewanya dengan nilai sewa yang disepakati. Keuntungan yang diperoleh dari usaha penyewaan tersebut dibagi sesuai dengan porsi kepemilikan kedua belah pihak dan apabila terjadi kerugian maka kedua belah pihak menanggung sesuai porsi kepemilikannya pula.[11]

Terkait dengan definisi akad, ada beberapa pemahaman yang berbeda di antara ulama mazhab. Namun bisa disimpulkan dari berbagai pendapat tersebut sebagai berikut: Pengertian akad dalam arti khusus adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ijab-qabul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada obyeknya. Contoh *ijab* adalah pernyataan seorang penjual

[11] *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*... (http://www.dsnmui.or.id, diakses 9 Juni 2015)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

"saya telah menjual barang ini kepadamu, contoh *qabul* adalah pernyataan pembeli "saya beli barangmu".[12]

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB adalah produk pembiayaan oleh PT Bank Muamalat Indonesia yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi.[13]

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini peneliti bagi menjadi beberapa bagian yang berupa satu kesatuan alur berpikir dan proses penelitian, yaitu sebagai berikut :

Bab I pendahuluan yang terdiri dari: Latar belakang, Fokus Penelitian, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, dan Definisi Istilah.

Bab II, pada bab ini, penelitiean-penelitian terdahulu disampaikan dan dijelaskan tentang perbedaan dengan penelitian peneliti. Dan juga akan diuraikan tentang teori-teori dan peraturan peraturan sebagai dasar hukum dan menjelaskannya. Sehingga melandasi pembahasan masalah yang akan dibahas meliputi: tentang akad, *Mushārakah*, *ijārah*, *bay'* dan juga kajian teori tentang akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*.

[12] Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45.
[13] http://www.bankmuamalat.co.id/produk/kpr-muamalat-ib (diakses 15 Agustus 2015)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Bab III, menjelaskan tentang Metode penelitian yang menggunakan jenis penelitian kualitatif dan pendekatan deskriptif yang dimaksudkan untuk mengeksplorasi dan klarifikasi mengenai sejumlah fenomena sosial yang berkaitan dengan obyek penelitian.

Bab IV. Pada bab ini, paparan data dan temuan penelitian disajikan dalam rangkaian sub bab yang terdiri dari: Paparan dan analisis data serta Hasil Penelitian.

Bab V PEMBAHASAN. Dalam bab ini peneliti akan menganalisa dan menguji keabsahan data terutama tentang aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Yang nantinya akan diketahui kesesuaiannya dengan fatwa DSN MUI tentang akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*.

Bab VI Kesimpulan. Pada bab ini menyajikan kesimpulan dan saran yang didapat dari pembahasan pada bab V.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian terdahulu

Sepengetahuan peneliti, ada beberapa penelitian yang dapat dijadikan pembanding dan rujukan terkait dengan penelitian peneliti. Diantaranya adalah

1. Ahmad Rais, mahasiswa fakultas hukum program magister kenotariatan universitas Indonesia yang berupa tesis tentang Tinjauan Yuridis perbandingan akad *ijārah mumtahiya bit tamlik* (IMBT) dan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* (MMQ) dengan jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan pembelian rumah (studi penerapan akad pada bank syariah (bank X) dan unit usaha syariah bank konvensional (bank Y). Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlu pengkajian ulang atas produk *ijārah mumtahiya bit tamlik* (IMBT) dan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* (MMQ). Hal ini didasarkan pada kerangka teoritik yang berbeda dengan praktiknya. Juga diperlukan konsistensi untuk tetap menerapkan produk *ijārah mumtahiya bit tamlik* (IMBT) dan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* (MMQ) pada seluruh bank syariah yang beroperasi di Indonesia jika tidak akan banyak terjadi penyimpangan syariah atas produk perbankan syariah tersebut. Peningkatan profesionalisme dan efisiensi dapat mereduksi ketidaksempurnaan produk syariah tersebut. Perbedaan dengan penelitian

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

saya adalah fokus pada akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam kepemilikan rumah.[14]

2. Dwita Chairunisa, Penelitian dengan judul Tinjauan Yuridis terhadap pelaksanaan akad *Mushārakah shirkatul milk wal ijārah* dalam pembiayaan KPRS (kongsi pemilikan rumah syari'ah) pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta, seorang mahasiswi S2 Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada tahun 2008 yang menyimpulkan bahwa penggunaan dua akad dalam satu transaksi pembiayaan KPRS digunakan untuk tujuan berbeda yaitu *Mushārakah Shirkatul Milk* untuk kerjasama modal dan *Ijārah* untuk sewa, oleh karena itu akad menjadi sah. Dalam syariah tidak ada halangan bagi seorang anggota untuk menyewa barang milik perkongsian. Penggunaan akad *Mushārakah Shirkatul Milk wal Ijārah* hampir sama konsep dasar operasionalnya dengan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* yang merupakan kombinasi dari *Mushārakah* dan *Ijārah* yang telah dikenal di negara lain. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah terletak pada rumusan masalahnya yaitu bahwa penelitian saya fokus pada akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam kepemilikan rumah juga lokasi peneltian juga berbeda.[15]

---

[14] Ahmad Rais, *Tinjauan Yuridis perbandingan akad ijārah mumtahiya bit tamlik (IMBT) dan akad Mushārakah Mutanāqiṣah (MMQ) dengan jaminn hak tanggungan dalam pembiayaan pembelian rumah (studi penerapan akad pada bank syariah (Bank X) dan unit usaha syariah bank konvensional (Bank Y)*, (Tesis, Jakarta, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2012), vi

[15] Dwita Chairunisa, *Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Akad Mushārakah Syirktul Milk wal Ijārah dalam Pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah) pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta*, (Tesis, Yogyakarta, Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, 2008).

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3. Zidny Ilman Nafi, Mahasiswa Universitas Malaya Malaysia tahun 2013, mengadakan penelitian dengan judul Akad *Murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini membahas tentang pandangan ulama-ulama Fiqih dan para ahli ekonomi Islam tentang akad *Murābahah* ditinjau dari teori dan prakteknya. Peneliti juga membahas tentang bagaimana aplikasi dan penentuan margin keuntungan pada akad *murābahah* dalam produk KPR tersebut, juga resiko-resiko yang dihadapi oleh bank BRI syariah dan penyelesaiannya. Menurut kesimpulan peneliti, bahwa produk KPR dengan menggunakan akad *murabahah* telah sesuai dengan kaidah syariah. Perbedaan dengan penelitian saya adalah terletak pada fokus penelitiannya yaitu penelitian tentang akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*.[16]
4. Sriyati, mahasiswa pascasarjana Ilmu Akutansi Universitas Gajahmada tahun 2012, dengan judul Implementasi Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dan Akad *Ijārah Mumtahiya bit Tamlik* pada Poduk pembiayaan hunian syari'ah di Bank Muamalat cabang Yogyakarta yang bertujuan untuk mengevaluasi implementasi Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dan *Akad Ijārah Mumtahiya bit Tamlik* pada Poduk pembiayaan hunian syari'ah di Bank Muamalat cabang Yogyakarta sudah sesuai dengan pedoman atau belum. Dengan kata lain, apakah implementasinya sudah syar'i atau belum. Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa Akad *Mushārakah*

[16] Zidny Ilman Nafi, *Akad Murābahah di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR),* (Tesis, Malaysia, Universitas Malaya Malaysia, 2013).

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Mutanāqiṣah dan *Akad Ijārah Mumtahiya bit Tamlik* terdapat unsur yang belum syari'ah yaitu bahwa di dalam landasan syari'ah IMBT disebutkan Rasulullah melarang menggunakan dua bentuk akad dalam satu obyek, sedangkan penerapan di Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta memakai dua akad yaitu Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dan IMBT pada produk pembiayaan hunian syari'ah. Disamping itu di dalam menghitung angsuran menggunakan rumus anuitas, ini berarti ada unsur bunganya atau dapat disebut ada *gharar* yaitu margin yang dikaitkan dengan waktu, padahal berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 16 tahun 2000 cara menghitung harga jual beli = harga beli + biaya + margin atau keuntungan yang disepakati (% x 1). Berdasarkan hasil penelitian tersebut sebaiknya didalam produk PHS menggunakan satu akad saja yaitu *Ijārah Mumtahiya Bit Tamlik* yang lebih sesuai dengan pedoman yang ada. Di dalam menghitung angsuran sebaiknya menggunakan rumus yang sesuai dengan fatwa DSN nomor 16 Tahun 2000 jangan menggunakan rumus anuitas. Perbedaan dengan penelitian saya adalah pada lokasi penelitian yang bertempat di Yogyakarta dan fokus masalah yang berbeda karena penelitian saya hanya fokus pada akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*.[17]

5. Agisa Muttaqien, mahasiswa fakultas hukum universitas Indonesia tahun 2012, penelitian dengan judul pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada Bank Muamalat Indonesia (Studi kasus produk pembiayaan hunian syariah kongsi (PHSK)). Penelitian ini

[17] Sriyati, *Implementasi Akad* Mushārakah Mutanāqiṣah *dan Akad Ijārah Mumtahiya bit Tamlik pada Poduk pembiayaan hunian syari'ah di Bank Muamalat cabang Yogyakarta*, (Tesis, Yogyakarta, Pascasarjana Ilmu Akutansi Universitas Gajahmada, 2012)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dilakukan secara yuridis normatif, menggunakan metode kualitatif dan bentuk dari hasil penelitian ini adalah eksplanatoris analitis. Dalam penelitian ini ditemukan bahwa PHSK telah sesuai dengan undang-undang dan fatwa terkait. Penerapan *ijārah*pun telah sesuai dengan fatwa terkait karena ditemukan bahwa sewa yang dilakukan nasabah adalah terhadap barang hasil *Mushārakah* dan bukan kepunyaan sendiri. Pencantuman nama nasabah dalam sertifikat juga dilakukan untuk memudahkan proses balik nama dan menghindari biaya ganda. Diharapkan kedepannya terdapat peraturan yang lebih jelas dan memudahkan penerapan prinsip syariah. Fokus masalah penelitian ini berbeda dengan penelitian peneliti yaitu dibatasi hanya pada akad dan aplikasinya pada produk *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Meskipun ada kesamaan lokasi penelitian yaitu di PT. Bank Muamalat Indonesia namun batasan masalahnya berbeda.[18]

6. M. Taufiqurrosyidin Abdillah, mahasiswa program pascasarjana Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya tahun 2014, yaitu tesis tentang *tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad Mushārakah mutanāqisah sebagai solusi akad pembiayaan kredit pemilikan rumah pada bank syari'ah : studi kasus di Pt. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya. Penelitian ini menggambarkan yaitu bahwa Murabahah* merupakan akad yang digunakan sebagai pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Mumalat Indonesia Cabang Surabaya. Namun dalam praktiknya, akad *murabahah* ini memiliki beberapa kelemahan

[18] Agisa Muttaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad* Mushārakah Mutanāqiṣah *pada Bank Muamalah Indonesia (Studi kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))*, (Tesis, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

apabila digunakan sebagai akad untuk pembiayaan KPR. Oleh karena itu, dengan berbagai permasalahan yang ada, risiko yang terjadi dan pertimbangan pula, maka Bank Muamalat Indonesia mengimplementasikan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* sebagai solusi akad pembiayaan KPR nya. Berdasarkan hasil pengumpulan dan analisis data, telah ditemukan beberapa temuan studi, antara lain yaitu; 1) Implementasi akad *mushārakah Mutanāqiṣah* di BMI pada produk pembiayaan KPR adalah merupakan bentuk kerjasama perkongsian yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah dalam pemilikan rumah dimana bank memberikan kontribusi dana kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan nasabah menyertakan modalnya minimal 10% dari proyeksi harga jual rumah yang menjadi objek akad, 2) Akad ijārah adalah merupakan akad yang dibebankan kepada nasabah untuk membayar sejumlah dana sewa yang telah ditentukan oleh pihak bank sebagai imbalan karena telah memanfaatkan rumah yang menjadi objek pembiayaan KPR disertai dengan pemindahan kepemilikan atas rumah tersebut pada akhir pelunasan pembayaran. Dari hasil penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa implementasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* sebagai solusi akad pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya jika dilihat dari segi hukum Islam sudah sesuai, karena rukun dan syarat akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada pembiayaan KPR sudah tepat dan terpenuhi. Karena dirasa minimnya pengetahuan masyarakat terhadap akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* ini, maka disarankan kepada Bank Muamalat

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Indonesia agar melakukan program sosialisasi kepada masyarakat luas. Hal ini dapat dilakukan dengan menjalin kerjasama antara pihak terkait. Misalnya bank dengan instansi pemerintahan atau perusahaan maupun developer pemukiman dan perumahan yang ada untuk melakukan kegiatan tersebut. Perbedaan dengan penelitian peneliti adalah lokasi penelitian yang berbeda. Dan juga batasan masalah yang hanya menganalisa akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam kepemilikan rumah.[19]

7. Nurul Pitriani tahun 2014 melakukan penelitian tentang *Analisis implementasi dan risiko pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dan Mushārakah mutanāqiṣah pada Bank Muamalat Cabang Surabaya.*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan akad *murabahah* dan *Mushārakah mutanaqisah* sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah mutanāqisah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Ketidaksesuaian akad *murabahah* dapat dilihat dari penentuan uang muka yang tidak berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Ketetapan prosentase uang muka didasarkan pada kebijakan bank.[20]
8. Mydin Meera, Ahamed Kameel and Abdul Razak, Dzuljastri melakukan penelitian dengan judul Islamic home financing through *Mushārakah mutanāqisah* and *al-Bay' Bithaman Ajil* contracts: a comparative

[19] M. Taufiqurrosyidin Abdillah, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi Akad Mushārakah Mutanaqisah Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syari'ah: studi kasus di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya, (Surabaya:* Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2014)

[20] Nurul Pitriani, *Analisis implementasi dan risiko pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dan Mushārakah mutanāqiṣah pada Bank Muamalat Cabang Surabaya* (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2014)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

analysis. Kesimpulannya adalah *Mushārakah mutanāqisah* memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan akad *Bay' bi Thaman Ājil*, akad ini dapat menjadi solusi untuk menghindari bunga di bank konvensional[21]

9. *Mohd Sollehudin Shuib mengadakan penelitian dengan judul* Pembiayaan Perumahan Secara Islam Di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan *Mushārakah Mutanāqiṣah* Di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB) yang menyimpulkan bahwa Produk pembiayaan islami telah berkembang pesat dalam industry perbankan dan keuangan saat ini. Keadaan ini Nampak pada pertumbuhan aset perbankan islam setiap tahun dan juga semakin banyak institusi keuangan yang menawarkan produk berbasis islam. Produk pembiayaan perumabahan islami misalnya *Murabahah, Bay' Bithaman Ajil (BBA), BBA komoditi, Ijarah Thumma Bay', Istisna' dan Mushārakah Mutanāqiṣah (MM*). Produk BBA masih mendominasi dalam pembiayaan produk perumahan. Namum pembiayaan dengan menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* sudah mulai digalakkan. Penelitian ini mencoba menganalisis kelebihan yang terdapat dalam

IAIN JEMBER

[21] Mydin Meera, Ahamed Kameel and Abdul Razak, Dzuljastri, *Islamic home financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay' Bithaman Ajil contracts: a comparative analysis*, (Jurnal Penelitian Review of Islamic Economics, Malaysia, department of bussines administration, 2005)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB).[22]

10. Edib Smolo, M. Kabir Hassan dengan penelitian yang berjudul The potentials of *mushārakah mutanāqiṣah* for Islamic housing finance, yang diterbitkan oleh International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management menyimpulkan bahwa Bank syariah, sepanjang tahun, mengembangkan beberapa mode keuangan yang kurang lebih mirip dengan rekan-rekan konvensional mereka. Bahkan, *Bay' Bithaman Ajil* (BBA) dan *murabahah* adalah dua instrumen yang paling umum digunakan oleh bank-bank Islam dan lembaga keuangan. Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* merupakan instrumen keuangan alternatif yang tersedia untuk bank syariah. Ini adalah produk yang relatif baru dan masih sangat sedikit digunakan oleh bank syariah. Makalah ini mengklaim bahwa akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* lebih sejalan dengan ajaran syariah dan dengan demikian harus digunakan oleh lembaga keuangan Islam. Studi ini menunjukkan bahwa *Mushārakah Mutanāqiṣah* memiliki keunggulan bagi investor dan nasabah bila dibandingkan dengan pinjaman konvensional dan akad *Bay' Bithaman Ajil*.[23]

IAIN JEMBER

[22] *Mohd Sollehudin Shuib, Pembiayaan Perumahan Secara Islam Di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Mushārakah Mutanāqiṣah Di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB).* (Jurnal Teknologi, Universitas Teknologi Malaysia, 2011)

[23] Edib Smolo, M. Kabir Hassan, *The potentials of mushārakah mutanāqiṣah for Islamic housing finance*, (International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management, Vol. 4, Malaysia, 2011)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

MAPPING PENELITIAN TERDAHULU

No	Penetitian Terdahulu	Kesimpulan	Perbedaan
1	Tinjauan Yuridis perbandingan akad *Ijārah Mumtahiya bit Tamlik* (IMBT) dan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* (MMQ) dengan jaminn hak tanggungan dalam pembiayaan pembelian rumah (studi penerapan akad pada bank syariah (bank X) dan unit usaha syariah bank konvensional (bank Y). Peneltian ini diteliti oleh Ahmad Rais, mahasiswa Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.	Perlu pengkajian ulang atas produk *Ijārah Mumtahiya bit Tamlik* (IMBT) dan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* (MMQ). Juga diperlukan konsistensi untuk tetap menerapkan kedua produk tersebut pada seluruh bank syariah yang beroperasi di Indonesia jika tidak terjadi penyimpangan syariah atas produk perbankan syariah tersebut.	fokus kajiannya terletak pada akad MMQ, lokasi penelitian yang berbeda dan perspektif fatwa DSN MUI
2	Tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan akad *Mushārakah Shirkatul Milk wal Ijārah* dalam pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah) pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta. Penelitian yang dilakukan oleh Dwita Chairunisa, seorang mahasiswi S2 Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada tahun 2008.	Penggunaan dua akad dalam satu transaksi pembiayaan KPRS digunakan untuk tujuan berbeda yaitu *Mushārakah Shirkatul Milk* untuk kerjasama modal dan *Ijārah* untuk sewa, oleh karena itu akad menjadi sah	Penelitian peneliti membahas tentang akad MMQ dalam kepemilikan rumah.
3	Akad *Murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia : Analisis terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tesis yang ditulis oleh Zidny Ilman Nafi, Mahasiswa Universitas Malaya Malaysia tahun 2013	Produk KPR dengan menggunakan akad *Murābahah* telah sesuai dengan kaidah syariah	Rumusan masalah yang berbeda, yaitu analisis akad MMQ dalam kepemilikan rumah

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

4	Implementasi Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dan Akad *Ijārah Mumtahiya bit Tamlik* pada Poduk pembiayaan hunian syari'ah di Bank Muamalat cabang Yogyakarta oleh Sriyati, mahasiswa pascasarjana Ilmu Akutansi Universitas Gajahmada tahun 2012	Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dan Akad *Ijārah Mumtahiya bit Tamlik* terdapat unsur yang belum syari'ah	Penelitian peneliti lebih menfokuskan pada akad MMQ dalam kepemilikan rumah
5	Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada Bank Muamalah Indonesia (Studi kasus produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK)) oleh Agisa Muttaqien, mahasiswa fakultas hukum universitas Indonesia tahun 2012.	Penerapan PHSK telah sesuai dengan undang-undang dan fatwa terkait dan Penerapan *ijārah*pun telah sesuai dengan fatwa terkait	Fokus penelitian berbeda yaitu analisis aplikasi akad MMQ dan juga perbedaan lokasi penelitian.
6	*Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi akad Mushārakah Mutanaqisah sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syari'ah: Studi Kasus di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya*	Implementasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* sebagai solusi akad pembiayaan KPR jika dilihat dari segi hukum Islam sudah sesuai, karena rukun dan syarat akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* pada pembiayaan KPR sudah tepat dan terpenuhi	Lokasi penelitian yang berbeda dan juga batasan masalah yang hanya menganalisa akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*.
7	*Analisis implementasi dan risiko pembiayaan perumahan dengan akad Murābahah dan Mushārakah mutanāqiṣah pada Bank Muamalat Cabang Surabaya, oleh* Nurul Pitriani tahun 2014	penerapan akad *Murābahah* dan *Mushārakah mutanāqiṣah* sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional	Mengkomparasikan dua akad yaitu *Murābahah* dan *Mushārakah mutanāqiṣah*
8	*Islamic home financing through Mushārakah mutanāqiṣah and al-Bay' Bithaman Ajil contracts: a comparative analysis*. Oleh Mydin Meera, Ahamed Kameel and Abdul Razak, Dzuljastri	*Mushārakah mutanāqisah* memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan akad *Bay' bi Thaman Ājil*, akad ini dapat menjadi solusi untuk menghindari bunga di bank konvensional	Membandingkan dua akad dan menilai mana yang lebih unggul
9	Pembiayaan Perumahan Secara Islam Di Malaysia:	Menganalisis kelebihan yang terdapat	Implementasi akad

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

	Analisis Kelebihan Produk Berasaskan *Mushārakah Mutanāqiṣah* Di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB)	dalam akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB)	*Mushārakah Mutanāqiṣah*, dan lokasi penelitian yang berbeda
10	*The potentials of mushārakah mutanāqiṣah for Islamic housing finance* oleh Edib Smolo dan M. Kabir Hassan tahun 2011	Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* lebih sejalan dengan ajaran syariah dan dengan demikian harus digunakan oleh lembaga keuangan Islam	Penerapan akad dan metode serta pendekatan penelitian yang berbeda

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

B. Kajian Teori

1. Akad

a) Pengertian Akad

Al-Qur'an menyebut dengan 2 istilah yang berkaitan dengan perjanjian yaitu العقد *al-'aqdu* (akad) dan العهد *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Yaitu ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.[24] Sedangkan menurut M. Hasby Ash-Shiddiqie, akad secara bahasa adalah mengikat, yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satuya dengan yang lain, sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi benda.[25]

Menurut terminologi, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:[26]

1) Pengertian Umum

Pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa. Menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah, yaitu segala sesuatu yang dikerjakan berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan dan gadai.

[24]Gemala Dewi, Wiryaningsih dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2007), 3.
[25]Muhammad Firdaus, Sofiniyah Gufron dkk, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah* (Jakarta: Rainisan, 2007), 12.
[26] Rachmat Syafei, *Op.Cit*, 45.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2) Pengertian khusus

Pengertian akad dalam arti khusus adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ijab-qabul* berdasarkan ketentuan *shara'* yang berdampak pada obyeknya. Contoh *ijab* adalah pernyataan seorang penjual "saya telah menjual barang ini kepadamu, contoh *qabul* adalah pernyataan pembeli "saya beli barangmu".

Pengertian akad adalah pertalian antara *Ijab* dan *Qabul* yang dibenarkan oleh syari'ah yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Berdasarkan pengertian di atas, dapat ambil 3 unsur yang terdapat dalam pengertiannya yaitu[27]:

(a) Pertalian *ijab* dan *qabul*

Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* oleh pihak yang lainnya.

(b) Dibenarkan oleh syari'ah

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan hukum Islam. Operasionalisasi, tujuan maupun obyek akad harus sesuai dengan norma dan kaidah syariah. Semua hal yang berkaitan dengan akad juga tidak dibolehkan bertentangan dengan syariah. Misalnya Allah telah

[27] Gemala Dewi, Wiryaningsih dkk, *Op.Cit*, 47.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

mengharamkan untuk mengkonsumsi babi, maka menjual pakan untuk peternakan babi menjadi dilarang. Begitu pula dengan jual beli babi, hukumnya juga haram.

(c) Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya

Akad merupakan salah satu tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak dan juga mengakibatkan munculnya hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

b) Landasan Hukum Akad

Semua hukum yang ditentukan oleh Allah SWT, memiliki maksud dan tujuan bagi kemaslahatan manusia. *Maqashid* syariah merupakan ilmu terapan dalam melakukan *ijtihad* (upaya) guna melahirkan pendapat yang tidak bertentangan dengan syariah untuk mewujudkan kebaikan dan membentengi keburukan. *Maqashid syariah* ini mencakup pemeliharaan terhadap agama, jiwa, akal, keturunan dan harta.

Syariah Islam adalah dakwah nabi Muhammad sebagai rasul terakhir memiliki keunikan tersendiri. Syariah ini bukan saja menyeluruh atau komprehensif yang merangkum seluruh aspek kehidupan manusia namun juga universal yang berlaku sepanjang waktu dan zaman. Universalitasnya akan tampak jelas pada bidang

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

muamalah karena memiliki cakupan luas dan fleksibel, karena terdapat prisip *tsawabit wa mutaghayyirat* (*principles and variables*). Disamping itu juga, syariah bersifat realisme yaitu tidak mengabaikan ketentuan hukum terhadap apa yang dihalalkan dan apa pula yang diharamkan. Misalkan akad jual beli, semua harus memenuhi rukun dan syarat akad jual beli. Akad jual beli yang dilaksanakan dengan tujuan yang baik dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dengan obyek yang diperkenankan oleh syariah.

Akad merupakan perbuatan hukum syariah, tiap perbuatan dan keadaan dapat ditentukan hukumnya. Di dalam hukum Islam dikenal istilah الاحكم الخمسة (*al-aḥkam al-khamsah*) yaitu penggolongan hukum ke dalam lima macam hukum. Dan sebagai berikut:[28]

1) *Fardh* (wajib), yaitu suatu perbuatan atas dasar perintah yang apabila dikerjakan akan mendapatkan pahala dan jika ditinggalkan akan mengakibatkan memperoleh dosa. Contoh perintah untuk mendirikan shalat, maka apabila seorang hamba mengerjakannya, gugurlah kewajibannya dan jika ia meninggalkannya maka dicatatlah sebagai perbuatan dosa.
2) *Sunnah* (*mandub*), yaitu suatu perbuatan yang didasarkan pada anjuran yang apabila dikerjakan akan mendapat pahala dan jika ditinggalkan maka tidak mendapat dosa. Contohnya bersedekah, menyantuni anak yatim.

[28] Sayuti Thalib, *Hukum Kekeluargaan Indonesia* (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), 17.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3) *Ibahah* atau *mubah* atau *jaiz*, yaitu dibolehkan. Artinya suatu perbuatan yang boleh dikerjakan dan boleh juga tidak dikerjakan. Apabila seorang hamba mengerjakan perbuatan tertentu yang termasuk golongan ini, maka ia tidak mendapat pahala begitupun jika ia meninggalkannya, iapun tidak akan mendapat dosa. Contohnya melakukan jual beli, sewa menyewa, bershirkah dan perbuatan-perbuatan muamalah lainnya.
4) *Makruh* (larangan ringan), yaitu suatu perbuatan yang jika dikerjakan tidak mendapat pahala namun justru apabila meninggalkannya akan mendapat pahala. Contohnya merokok, bercerai.
5) *Haram* (larangan berat), yaitu suatu perbuatan yang jika dikerjakan akan mendapat dosa dan apabila meninggalkannya akan mendapat pahala. Contoh menipu dalam berakad.

Ada beberapa hal yang mendasari pemberlakuan hukum perikatan Islam, yaitu: *Akidah*, keyakiyan yang memaksa pelaksanaannya dalam bertransaksi, dan *Syariah*, secara transenden bahwa perbuatan yang dilakukan dapat dipertanggungjawabkan kepada Allah SWT karena sudah sesuai dengan norma dan kaidah hukum Islam, secara humanis (*hablu minan* nas) bahwa pihak yang berakad terikat dengan perjanjian yang dibuat.

Sumber-sumber hukum Islam terutama yang berkaitan dengan akad adalah:

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

1) Al-Qur'an

Jika dilihat dari kandungannya, dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu: *pertama*, ada ayat-ayat yang sudah mengatur hukum secara jelas dan terinci yang tidak memungkinkan untuk penafsiran lain, namun hal ini berlaku dalam jumlah yang sangat terbatas. *Kedua*, ayat-ayat Al-Qur'an masih banyak yang secara implisit mengatur dan menjelaskan garis besar saja. Al-Qur'an tidak saja mengatur dan memelihara hubungan erat dengan antara manusia dengan Tuhan, akan tetapi juga menjelaskan semua yang mungkin diperlukan untuk memenuhi kehidupan sosial yang lengkap. Banyak sekali ayat-ayat yang menjelaskan terkait akad diantaranya: Surat Al-Baqarah ayat 188, 278, 282, 283; Surat An-Nisa ayat 29; surat Al-Maidah ayat 1 dan 2; surat Al-Jumu'ah ayat 9.

Surat Al-Baqarah ayat 283 yang artinya:[29]

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

"Dan *jika kamu dalam perjalanan kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan"*.

[29] Al-Qur'annulkarim Terjemah Per-Kata Type Hijaz (Bandung: Syaamil Al-Qur'an), 49.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2) As-Sunnah

Sebagai sumber hukum primer kedua di dalam Islam, sunnah memiliki peran yang penting untuk menjelaskan ayat-ayat terutama yang tidak rinci. Sunnah secara harfiah berarti cara, adat istiadat, kebiasaan hidup yang mengacu pada perilaku Nabi SAW yang dijadikan teladan. Dalam masyarakat yang berkembang cepat saat ini, penafsiran kitab suci Al-Qur'an dan as-Sunnah harus menjadi tuntunan bagi pemahaman dan tidak untuk formalisme semata.

3) Ijma'

Ijma' adalah sumber ketiga hukum Islam. Ijma' merupakan hasil konsensus baik dari masyarakat maupun dari para cendekiawan agama. Pengertian *Ijma'* menurut istilah ahli *ushul fiqih* adalah kesepakatan para imam *mujtahid* di antara ummat Islam pada suatu masa setelah Rasulullah wafat, terhadap hukum syara' tentang suatu masalah.[30]

Ijma' memberi arti penting dalam Islam, sehingga suatu masyarakat muslim yang tetap ingin mengikuti perkembangan dunia modern, harus memberikan arti penting kepada Ijma' sebagai sumber hukum Islam dan yurisprudensi.

[30] Muhammad, *Op.Cit*, 25.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

4) Ijtihad dan Qiyas

Secara teknik ijtihad berarti meneruskan setiap usaha untuk menentukan sedikit banyaknya suatu persoalan syari'at. Pengaruh hukumnya ialah pendapat yang diberikan mungkin benar walaupun mungkin saja keliru.[31] Dengan kemajuan peradaban umat manusia, permasalahan-permasalahan baru mulai timbul dan menuntut pemecahan dari hukum syariah, hal inilah yang menyebabkan hukum Islam berkembang sesuai dengan keadaan yang selalu berubah. Sementara di sisi yang lain, perkembangan kemajuan peradaban manusia meluas seiring kemajuan ilmu pengetahuan manusia.

Berdasarkan fenomena tersebut, maka untuk menghadapi hal-hal yang baru muncul, harus ada upaya untuk mencara, menganalisis dan menggali dasar-dasar yang sesunguhnya. Di awal abad perkembangan Islam, *ra'yu* (pendapat pribadi) merupakan alat pokok *ijtihad*. Tetapi setelah asas-asas hukum ditetapkan secara sistematis, fungsi *ra'yu* digantikan oleh metode *qiyas* (analogi).[32]

c) Kedudukan Akad

Akad memiliki peranan yang sangat penting kedudukannya di dalam hukum Islam, karena mengatur hubungan antara pihak yang

[31] Muhammad Abdul Mannan, *Ekonomi Islam : Teori dan Praktek*, terjemahan : Nastangin (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1993), 35.
[32] *Ibid*, 36.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

satu dengan pihak lainnya. Akad juga merupakan sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat khususnya masyarakat Muslim. Mulai dari aktifitas jual beli, kontrak, pinjam meminjam, asuransi, hutang piutang, pernikahan dan lain-lain tidak bisa dilepaskan dari akad. Akad-lah yang membedakan antara orang berzina (kumpul kebo) dengan orang yang sah melakukan hubungan suami-isteri, akad pulalah yang membedakan antara mana yang riba (haram) dan yang tidak riba (halal). Dengan demikian, akad memfasilitasi manusia dalam melakukan aktifitas kehidupannya sekaligus memberikan legalitas. Karena demikian pentingnya akad ini, maka Islam memberikan perhatian yang sangat besar terhadapnya.

d) Rukun dan Syarat Akad

1) Rukun Akad

Beberapa hal yang dipandang sebagai rukun akad oleh jumhur ulama' yaitu:[33]

(a) العاقدين *(Al-'āqidayn)*

Al-'āqidayn, atau pihak-pihak yang melakukan akad harus memenuhi persyaratan kecakapan bertindak hukum (*Mukallaf*). Apabila pemilik objek adalah orang yang tidak cakap bertindak hukum seperti orang gila, syafih, anak kecil yang belum *mumayyis*, maka akadnya harus dilakukan oleh walinya.

[33] Gufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), 89.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Agar *Al-'āqidayn* dapat dianggap cakap melakukan perbuatan hukum, harus memenuhi prinsip kecakapan (*al-ahliyah al-'aqid*) melakukan akad untuk diri sendiri, atau karena mendapat kewenangan melakukan akad (*al-wilayh al-'aqid*) menggantikan orang lain berdasarkan perwakilan (*wakālah*).

(b) محل العقد *(Maḥal Al-'Aqd)*

Maḥal Al-'Aqd dapat menerima hukum akad, artinya pada setiap akad berlaku ketentuan-ketentuan khusus yang berkenaan dengan obyeknya, apakah dapat dikenai hukum akad atau tidak. Syarat umum mengenai objek adalah: (1) Berbentuk harta, (2) dimiliki oleh seseorang, dan (3) bernilai harta dalam pandangan syara'. Jumhur ulama' menambahkan ketentuan umum harus suci objeknya.

Syarat-syarat *Maḥal Al-'Aqd*

(1) Objek akad tersedia ketika terjadi akad
(2) *Maḥal Al-'Aqd /ma'qud 'alaihi* dibenarkan oleh syara'
(3) *Maḥal Al-'Aqd* harus jelas dan diketahui oleh *Al-'āqidhayn*
(4) Objek akad harus suci.[34]

[34] *Ibid*, 92.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(c) موضوع العقد *(Mauḍū' Al-'Aqd)*

Yang dimaksud dengan *Mauḍū' Al-'Aqd* adalah tujuan dan hukum yang mana suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Untuk satu jenis akad tujuan yang hendak dicapainya satu, dan untuk jenis akad lainnya berlaku tujuan yang berbeda.

(d) صغاة العقد *(Ṣighāt Al-'Aqd)*

Ṣighāt Al-'Aqd adalah ungkapan yang menunjukkan kesepakatan dua belah pihak yang melakukan akad dan kesepakatan tersebut lazimnya terjadi melalui formula akad (*Ṣighāt Al-'Aqd*). Dalam hal ini, *Ṣighāt* sebagai unsur akad yang paling penting, bahkan dalam pandangan fuqaha' hanafiyah suatu akad adalah identik dengan *Ṣighāt*nya. *Ṣighā* akad yang terdiri dari ijab dan qabul sesungguhnya merupakan ekspresi kehendak (*iradah*) yang menggambarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak atas hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari perikatan akad.

Syarat-syarat *Ṣighāh al-'aqad:*

(a) *Ijab* dan *qabul* harus jelas (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya) sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(b) Adanya kesesuaian maksud antara *ijab* dan *qabul*. Pernyataan *qabul* dipersyaratkan adanya keselarasan atau persesuaian terhadap *ijab* dalam banyak hal.

(c) *Ijab* dan *qabul* mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti, tidak ragu-ragu dan tidak menunjukkan adanya unsur keraguan dan paksaan.

(d) *Ijab* dan *qabul* harus bersambung, maksudnya *ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu majlis.

2) Syarat Akad

Ada beberapa syarat akad yaitu:[35]

(a) Syarat terjadinya akad (شروط الإنعقاد)

Syarat *In'iqād* adalah syarat yang menentukan terlaksananya suatu akad. Bila salah satu saja syarat ini tidak terpenuhi maka akad nikah batal. Contoh, orang yang berakad harus cakap hukum. Syarat ini terbagi atas dua bagian:

(1) Umum, yakni syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad.

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam setiap akad adalah:

(a) Pelaku akad cakap bertindak (ahli)

(b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.

[35] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, terjemahan oleh Abdul Hayyie al-Katani, Jilid 5, Cet 1 (Jakarta: Gema Insani Pers, 2011), 389-391.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(c) Akad itu diperbolehkan syara' dilakukan oleh orang yang berhak melakukannya walaupun bukan aqid yang memiliki barang.

(d) Akad dapat memberikan faidah sehingga tidak sah bila rahn dianggap imbangan amanah.

(e) *Ijab* itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi qabul. Oleh karenanya akad menjadi batal bila ijab dicabut kembali sebelum adanya qabul.

(f) *Ijab* dan *qabul* harus bersambung, sehingga bila orang yang ber*ijab* berpisah sebelum adanya *qabul*, maka akad menjadi batal.

(2) Khusus, yakni syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad, dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya. Yakni syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat ini juga sering disebut syarat *idhafi* (tambahan yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan).

(b) Syarat sah akad (شروط الصحة)[36]

Syarat Ṣ*iḥah* adalah syarat yang menentukan dalam suatu akad yang berkenaan dengan akibat hukum, dalam artian jika syarat tersebut tidak dipenuhi maka menyebabkan tidak sahnya suatu perbuatan hukum. Segala sesuatu yang

[36] *Ibid*, 392.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

disyaratkan syara' untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak.

Ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. Ulama' hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seseorang dari enam kecacatan dalam jual-beli, yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, ada unsur kemadharatan, dan syarat-syarat jual beli rusak.

(c) Syarat Pelaksanaan Akad (شروط النفاذ)[37]

Syarat *Nifādh* adalah syarat yang menentukan kelangsungan suatu akad, jika syarat ini tidak terpenuhi maka menyebabkan *fasad*-nya akad.

Dalam pelaksanaan akad, ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Maksud kepemilikan adalah sesuatu yang dimilki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilkinya sesuai dengan aturan syara'. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam bertasharuf sesuai dengan ketetapan syara', baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai penggantian (menjadi wakil seseorang).

Dalam hal ini, disyaratkan antara lain:

[37] *Ibid*, 393.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(1) Barang yang dijadikan akad harus kepunyaan orang yang akad, jika dijadikan, maka sangat bergantung kepada izin pemiliknya yang asli.

(2) Barang yang dijadikan tidak berkaitan dengan kepemilikan orang lain

(d) Syarat kepastian Hukum (شروط اللزوم)[38]

Syarat *Luzūm* adalah syarat yang menentukan kepastian suatu akad dalam arti tergantung kepadanya kelanjutan berlangsungnya suatu akad sehingga dengan telah terdapatnya syarat tersebut tidak mungkin akad yang sudah berlangsung itu dibatalkan. Hal ini berarti selama syarat itu belum terpenuhi akad dapat dibatalkan.

Dasar dalam akad adalah kepastian. Diantara syarat *Luzūm* dalam jual-beli adalah terhindarnya dari beberapa *hiyār* jual-beli, seperti *hiyār* syarat, *hiyār* aib, dan lain-lain. Jika *Luzūm* tampak, maka akad batal atau dikembalikan.

e) Berakhirnya Akad

Akad dapat berakhir dengan pembatalan atau meninggal dunia. Akad dengan pembatalan, terdapat dalam hal berikut:

(1) Ketika akad rusak

(2) Adanya *hiyār*

(3) Pembatalan akad

[38] *Ibid*, 395.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(4) Tidak mungkin melaksanakan akad

(5) Masa akad berakhir.[39]

2. Pengertian *Mushārakah*

(1) Pengertian

Allah Swt berfirman dalam surat an-Nisa' ayat 12:

...فَهُمْ شُرَكَاؤُفِي الثُّلُثِ...

"…maka mereka berserikat pada sepertiga…"[40]

Rasulullah saw bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، رَفَعَهُ قَالَ: " إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا " (رواه ابو داود)

"Dari Abu Hurairah, ia merafa'kannya berkata: Sesungguhnya Allah berfirman: 'Aku (orang) ketiga dari dua orang yang berkongsi selama salah satu seorang di antar keduanya tida berkhianat kepada yang lainnya. Maka apabila ia berkhianat kepadanya, Aku keluar dari antara keduanya" (riwayat Abu Daud)[41]

Mushārakah (الشركة) secara bahasa diambil dari bahasa Arab الأختلاط yang berarti mencampur.[42] Dalam hal ini mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Menurut arti asli bahasa Arab, *shirkah* berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian lainnya.[43]

Shirkah adalah keikutsertaan dua orang atau lebih dalam suatu usaha tertentu dengan sejumlah modal yang telah ditetapkan

[39] Rachmat Syafei, *Op.Cit*, 70.
[40] Alqur'anulkarim, *Op.Cit*, 79
[41] Abu Dawud Sulaiman bin al-'Ats'as bin Ishaq bin Basyin bin Shidad bin Amr, *Sunan Abū Dawud*, Juz III, (Beirut, Al-Maktabah al-Misriyah, tt), 256.
[42] Sayyid Sabiq, *Op.Cit*,202.
[43] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 441.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

berdasarkan perjanjian untuk bersama-sama menjalankan suatu usaha dan pembagian keuntungan dan kerugian dalam bagian yang ditentukan.[44]

Menurut Abdul Manan, *Mushārakah* adalah baik bank maupun klien menjadi mitra usaha dengan menyumbang modal dalam berbagai tingkat dan mencapai kata sepakat atas suatu prinsip rasio laba di muka untuk suatu waktu tertentu.[45]

Umer Chapra mendefinisikan *shirkah* sebagai suatu bentuk organisasi bisnis dimana dua orang atau lebih menyumbang pembiayaan dan manajemen bisnis, dengan proporsi sama dan tidak sama. Keuntungan dibagi menurut porsi modal yang disetor antar mitra, dan kerugian juga akan dibagi sesuai proporsi setoran modal.[46]

Menurut Abdul Wadud, *Mushārakah* (*Joint Venture*), konsep ini diterapkan pada model *partnership* atau *joint venture*. Keuntungan yang diraih akan dibagi dalam rasio yang disepakati sementara kerugian akan dibagi berdasarkan rasio *ekuitas* yang dimiliki masing-masing pihak.[47]

Mushārakah (shirkah atau *sharikah* atau serikat atau kongsi) adalah bentuk umum dari usaha bagi hasil di mana dua orang atau lebih menyumbangkan pembiayaan dan manajemen usaha, dengan

[44]Nejatullah Siddiqi, *Kemitraan Usaha Dan Bagi Hasil Dalam Hukum Islam*, Terjemahan oleh Fakhriyah Mumtihani, (Jakarta: Dana Bakti Prima Yasa, 1996), 8.
[45]Muhammad Abdul Manan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Terjemahan oleh M. Nastangin, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), 168.
[46] M. Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam*, Terjemahan oleh Ikhwan Abidin Basri, (Jakarta: Gema Insani Pers, 2000), 36.
[47] Abdul Wadud Nafis, *Paradigma Ekonomi Islam*, (Lumajang: LP3DI Press, 2010), 44.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

proporsi bisa sama atau tidak. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan antara para mitra, dan kerugian akan dibagikan menurut proporsi modal. Transaksi *Mushārakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai asset yang mereka miliki secara bersama-sama dengan memadukan seluruh sumber daya.[48]

(2) Jenis- jenis Pembiayaan *Mushārakah*

Ulama Hanafiah dan Malikiyah membagi *shirkah* menjadi dua kelompok besar yaitu *shirkah al-milk* (kerjasama kepemilikan) dan *shirkah al-'aqd* (kerjasama perdagangan).[49]

Adapun Pembiayaan *Mushārakah* ada dua jenis, yaitu:[50]

1) Kerjasama Pemilikan (*Shirkah al-Amlak*), persekutuan kepemilikan dua orang atau lebih terhadap suatu barang tanpa transaksi syariah,[51] tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lain yang mengakibatkan pemilikan satu *asset. Shirkah al-Amlak* mengandung arti kepemilikan bersama (*co-ownership*) yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama (*joint ownership*) atas suatu kekayaan (aset).[52] Misalnya, dua orang atau lebih menerima warisan/hibah/wasiat sebidang tanah atau harta kekayaan atau perusahaan baik yang dapat dibagi atau tidak dapat dibagi-bagi.

[48] Ikatan Bankir Indonesia, *Op.Cit*, 215.
[49] Abraham L. Udovitch, *Kerjasama Syari'ah Dan Bagi Untung Rugi Dalam Sejarah Islam Abad Pertengahan (Teori Dan Penerapannya)*, Terjemahan oleh Syafruddin Arif Marah Manunggal, (Kediri: Qubah, 2008), 23.
[50] Sayyid sabiq, *Op.Cit*, 202.
[51] *Ibid*, 203.
[52] Taqiyuddin An-Nabhani, *Op.Cit*, 150.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Contoh lain, berupa kepemilikan suatu jenis barang (misalnya, rumah) yang dibeli bersama. Dalam hal ini, para mitra harus berbagi atas harta kekayaan tersebut berikut pendapatan yang dapat dihasilkannya sesuai dengan porsi masing-masing sampai mereka memutuskan untuk membagi atau menjualnya. Untuk tetap menjaga kelangsungan kerja sama, pengambilan keputusan yang menyangkut harta bersama harus mendapat persetujuan semua mitra. Dengan kata lain, seorang mitra tidak dapat bertindak dalam penggunaan harta bersama kecuali atas izin mitra yang bersangkutan. *Shirkah al-milk* kadang bersifat *ikhtiyariyyah* (*ikhtiari*/sukarela/*voluntary*) atau *jabariyyah* (*jabari*/tidak sukarela/*involuntary*).[53] Apabila harta bersama (warisan/hibah/wasiat) dapat dibagi, namun para mitra memutuskan untuk tetap memilikinya bersama, maka *shirkah al-milk* tersebut bersifat *ikhtiyari* (sukarela/*voluntary*). Contoh lain dari *shirkah* jenis ini adalah kepemilikan suatu jenis barang misalnya rumah yang dibeli secara bersama. Namun, apabila barang tersebut tidak dapat dibagi-bagi dan mereka terpaksa harus memilikinya bersama, maka *shirkah al-milk* bersifat *jabari* (tidak sukarela/*involuntary* atau terpaksa). Misalnya, *shirkah* di antara ahli waris terhadap harta warisan tertentu, sebelum dilakukan pembagian.

[53] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, jilid 5, 442.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2) Kerjasama Akad (*shirkah al-'uqud*), transaksi yang dilakukan dua orang atau lebih untuk menjalin persekutuan dalam harta dan keuntungan, tercipta dengan cara kesepakatan masing-msing memberikan modal *Mushārakah.* Mereka pun sepakat berbagi keuntungan.[54]

Menurut An-Nabhani *shirkah al-'uqud* dibagi menjadi:[55]:

(a) *Shirkah al-'Inan* adalah *shirkah* yang mana 2 pihak atau lebih, setiap pihak menyumbangkan modal dan menjalankan kerja. Para ulama sepakat tentang kebolehan *shirkah* ini.[56] Contoh bagi *shirkah al-'inan*: Khalid dan Faizal berbagi menjalankan perniagaan tempe bersama-sama dan masing-masing mengeluarkan modal Rp.50.000 setiap seorang. Kerja sama ini dibangun oleh konsep perwakilan (*wakalah*) dan kepercayaan (*amanah*). Sebab masing-masing pihak, dengan memberi/berkongsi modal kepada rekan kongsinya berarti telah memberikan kepercayaan dan mewakilkan kepada rekan kongsinya untuk mengelola perniagaan. Keuntungan adalah berdasarkan kesepakatan semua pihak yang bekerja sama manakala kerugian berdasarkan proporsi modal yang dikeluarkan.

(b) *Shirkah al-'Abdan/A'mal* adalah perkongsian 2 orang atau lebih yang hanya melibat tenaga (*A'mal*) mereka tanpa

[54] *Ibid*, 443.
[55] Taqiyuddin An-Nabhani, *Op.Cit*, 150.
[56] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, jilid 5, 444.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

melibatkan perkongsian modal.[57] Sebagai contoh: Jalal adalah tukang buat rumah dan Rafi adalah tukang elektrik yang berkongsi menyiapkan proyek sebuah rumah. Perkongsian mereka tidak melibatkan perkongsian modal. Keuntungan adalah berdasarkan persetujuan mereka.

(c) *Shirkah Muḍārabah* adalah *shirkah* dua pihak atau lebih dengan ketentuan, satu pihak menjalankan kerja (amal) sedangkan pihak lain mengeluarkan modal (*māl*).[58] Istilah *muḍārabah* dipakai oleh ulama Iraq, sedangkan ulama Hijaz menyebutnya *qirāḍ*.[59] Sebagai contoh: Khairi sebagai pemodal memberikan modalnya sebanyak 100 ribu kepada Abu Abas yang bertindak sebagai pengelola modal dalam pasaraya ikan. Ada 2 bentuk lain sebagai variasi shirkah muḍārabah. Pertama, 2 pihak (misalnya A dan B) sama-sama memberikan mengeluarkan modal sementara pihak ketiga (C) memberikan menjalankan kerja saja. Kedua, pihak pertama (misalnya A) memberikan konstribusi modal dan kerja sekaligus, sedangkan pihak kedua (misalnya B) hanya memberikan konstribusi modal tanpa konstribusi kerja. Kedua-dua bentuk *shirkah* ini masih tergolong dalam *shirkah muḍārabah*. Dalam *shirkah muḍārabah*, hak melakukan tasharruf hanyalah menjadi hak pengelola. Pemodal tidak berhak turut campur dalam *tasharruf*.

[57] *Ibid*, 449.
[58] *Ibid*, 450.
[59] Taqiyuddin An-Nabhani, *Op.Cit*, 154.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Namun demikian, pengelola terikat dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh pemodal. Jika ada keuntungan, ia dibagi sesuai kesepakatan di antara pemodal dan pengelola, sedangkan kerugian ditanggung hanya oleh pemodal. Sebab, dalam *muḍārabah* berlaku *wakalah* (perwakilan), sementara seorang wakil tidak menanggung kerusakan harta atau kerugian dana yang diwakilkan kepadanya Namun demikian, pengelola turut menanggung kerugian jika kerugian itu terjadi karena melanggar syarat-syarat yang ditetapkan oleh pemodal.

(d) Disebut *shirkah al-wujuh* kerana didasarkan pada kedudukan, ketokohan atau keahlian (*wujuh*) seseorang di tengah masyarakat. *Shirkah al-wujuh* adalah *shirkah* antara 2 pihak (misalnya A dan B) yang sama-sama melakukan kerja (amal), dengan pihak ketiga (misalnya C) yang mengeluarkan modal (*māl*).[60] Dalam hal ini, pihak A dan B adalah tokoh masyarakat. *Shirkah* semacam ini hakikatnya termasuk dalam *shirkah muḍārabah* sehingga berlaku ketentuan-ketentuan *shirkah muḍārabah* padanya. Bentuk kedua *shirkah al-wujuh* adalah *shirkah* antara 2 pihak atau lebih yang ber*shirkah* dalam barang yang mereka beli secara kredit, atas dasar kepercayaan pedagang kepada keduanya tanpa sumbangan modal dari masing-masing pihak. Misalnya A dan B tokoh yang dipercayai

[60] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, jilid 5, 447.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

pedagang. Lalu A dan B ber*shirkah al-wujuh* dengan cara membeli barang dari seorang pedagang C secara kredit. A dan B bersepakat masing-masing memiliki 50% dari barang yang dibeli. Lalu keduanya menjual barang tersebut dan keuntungannya dibagi dua, sedangkan harga pokoknya dikembalikan kepada C (pedagang). Dalam *shirkah* kedua ini, keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, bukan berdasarkan *nisbah* barang dagangan yang dimiliki. Sedangkan kerugian ditanggung oleh masing-masing pengusaha *Shirkah al-wujuh* berdasarkan kesepakatan. *Shirkah al-wujuh* kedua ini hakikatnya termasuk dalam *shirkah al-'abdan*. Namun demikian, An-Nabhani mengingatkan bahwa ketokohan (*wujuh*) yang dimaksud dalam *shirkah al-wujuh* adalah kepercayaan keuangan (*tsiqah maliyah*), bukan semata-mata ketokohan di masyarakat. Maka dari itu, tidak sah *shirkah* yang dilakukan seorang tokoh (katakanlah seorang menteri atau pedagang besar), yang dikenal tidak jujur atau suka mengingkari janji dalam urusan keuangan. Sebaliknya sah *shirkah al-wujuh* yang dilakukan oleh seorang biasa-biasa saja, tetapi oleh para pedagang dia dianggap memiliki kepercayaan keuangan (*tsiqah māliyah*) yang tinggi misalnya dikenal jujur dan tepat janji dalam urusan keuangan.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(e) *Shirkah mufāwaḍah* adalah *shirkah* antara 2 pihak atau lebih yang menggabungkan semua jenis *shirkah* di atas (*shirkah al-inan, al-'abdan, al-muḍārabah* dan *al-wujuh*).[61] *Shirkah mufawadhah* dalam pengertian ini, menurut An-Nabhani adalah boleh. Sebab, setiap jenis *shirkah* yang sah berdiri sendiri maka sah pula ketika digabungkan dengan jenis *shirkah* lainnya. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan jenis *shirka*hnya; yaitu ditanggung oleh pemodal sesuai dengan *nisbah* modal (jika berupa *shirkah al-'inan*) atau ditanggung pemodal saja (jika berupa *shirkah al-muḍārabah*) atau ditanggung pengusaha berdasarkan ketokohan dan barang dagangan yang dimiliki (jika berupa *shirkah al-wujuh*). Contoh: A adalah pemodal, menyumbang modal kepada B dan C, dua pengusaha yang sebelumnya sepakat bahwa masing-masing melakukan kerja. Kemudian B dan C juga sepakat untuk menyumbang modal untuk membeli barang secara kredit atas dasar kepercayaan pedagang kepada B dan C. Dalam hal ini, pada awalnya yang ada adalah *shirkah al-'abdan* yaitu B dan C sepakat masing-masing bershirkah dengan memberikan konstribusi kerja saja. Lalu, ketika A memberikan modal kepada B dan C, bererti di antara mereka bertiga wujud *shirkah*

[61] *Ibid*, 453.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

al-muḍārabah. Di sini A sebagai pemodal, sedangkan B dan C sebagai pengelola. Ketika B dan C sepakat bahwa masing-masing memberikan suntikan modal disamping melakukan kerja, bererti terwujud *shirkah al-'inan* di antara B dan C. Ketika B dan C membeli barang secara kredit atas dasar kepercayaan pedagang kepada keduanya berarti terwujud *shirkah al-wujuh* antara B dan C. Dengan demikian, bentuk *shirkah* seperti ini telah menggabungkan semua jenis *shirkah* yang ada yang disebut *shirkah mufāwadhah.*

(3) Ketentuan umum dalam akad *Mushārakah* adalah[62]

1) Semua modal disatukan untuk dijadikan modal *mushārakah* dan dikelola bersama-sama.
2) Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan perkembangan usaha yang dijalankan oleh pelaksana.
3) Pemilik modal dipercaya untuk menjalankan *mushārakah* tidak boleh melakukan tindakan, seperti:
   (a) Menggabungkan dana proyek dengan harta pribadi
   (b) Menjalankan *mushārakah* dengan pihak lain tanpa ijin pemilik modal lainnya
   (c) Memberi pinjaman kepada pihak lain
   (d) Setiap pemilik modal dapat mengalihkan penyertaaan modalnya atau digantikan oleh pihak lain

[62] Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), 95

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(e) Setiap pemilik modal dianggap mengakhiri kerjasama jika menarik diri dari perserikatan, meninggal dunia, tidak cakap hukum

(f) Biaya yang timbul dalam pelaksanaan usaha dan jangka waktu usaha harus diketahui bersama

(g) Usaha yang akan dijalankan harus disebutkan dalam akad.

(4) Mekanisme pembiayaan *Mushārakah* di bank syariah adalah:

1) Bank Syariah dan nasabah bersepakat untuk melakukan transaksi dengan akad *mushārakah*.
2) Bank syariah sebagai investor atau pemilik dana (*Ṣoḥib al-māl*) menanamkan dana kepada nasabah yang juga bertindak sebagai investor sekaligus pengelola dana (*muḍārib*) dalam suatu kegiatan usaha.
3) Bank syariah menanamkan dana sebesar sekian persen dari total kegiatan usaha.
4) Pembagian hasil usaha dinyatakan dalam *nisbah* atau proporsi bagi hasil yang telah disepakati sebelumnya.
5) Jumlah pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian bagi hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama.
6) Pembagian hasil usaha dilakukan berdasarkan laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

7) Bank syariah dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.[63]

3. *Bay‘* (jual beli)

a. Pengertian

Menurut Sayyid Sabiq, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.[64]

Menurut Wahbah Az-Zuhaili jual beli adalah transaksi yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*.[65]

Dari definisi di atas dapat dipahami bahwa jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara ridha di antara kedua belah pihak, yang satu memberi benda-benda (*Ijab*) dan pihak lain menerimanya (*qabul*) sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara’ dan disepakati.

b. Landasan hukum *Bay‘*

1) Al-Qur‘an

Surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ
ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ

[63] Ikatan Bankir Indonesia, *Op.Cit*, 216.
[64] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, juz 3 (Qahirah: Al Fath Lil I’lami ‘Arabi, 1365 H), 88
[65] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 26.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ[٦٦]

Artinya: *"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya."*

Pengharaman riba dalam al-Qur'an dan agama-agama samawi lainnya adalah sebuah aturan dalam perilaku ekonomi. Ini sesuai dengan pendapat para filosof yang mengatakan bahwa uang tidak bisa menghasilkan uang. para ahli ekonomi menetapkan beberapa cara menghasilkan uang. Di antara cara yang produktif adalah dengan bekerja di beberapa bidang usaha seperti industri, pertanian dan perdagangan. Dan yang tidak produktif adalah bunga atau praktek riba, karena tidak beresiko. Ayat ini dengan tegas melarang praktek riba dengan segala macam jenisnya, sekaligus memberi solusi bagi yang ingin mengembangkan kapitalnya dengan jalan perdagangan.

Surat al-Nisa ayat 29:

[66] Alqur'anulkarim, *Op.Cit*,

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

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

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

Ayat ini melarang perolehan harta dengan semua jalan yang batil seperti riba, merampas, mencuri, judi dan jalan-jalan rendah lainnya. Di samping melarang memakan harta orang lain dengan jalan yang batil, di mana di dalamnya terdapat bahaya bagi mereka, baik bagi pemakannya maupun orang yang diambil hartanya, Allah menghalalkan kepada mereka semua yang bermaslahat bagi mereka seperti berbagai bentuk perdagangan dan berbagai jenis usaha dan keterampilan. Disyaratkan atas dasar suka sama suka dalam perdagangan untuk menunjukkan bahwa akad perdagangan tersebut bukan akad riba, karena riba bukan termasuk perdagangan, bahkan menyelisihi maksudnya, dan bahwa kedua belah pihak harus suka sama suka dan melakukannya atas dasar pilihan bukan paksaan. Oleh karena itu, jual beli gharar (tidak jelas) dengan segala bentuknya adalah haram karena jauh dari rasa suka sama suka. Termasuk sempurnanya rasa suka sama suka adalah barangnya diketahui dan bisa diserahkan. Jika tidak bisa diserahkan mirip dengan perjudian. Di sana juga terdapat dalil bahwa akad itu sah baik dengan ucapan maupun perbuatan yang menunjukkan

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

demikian, karena Allah mensyaratkan ridha, oleh karenanya dengan cara apa pun yang dapat menghasilkan keridhaan, maka akad itu sah.

2) Landasan Sunnah

Hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Aisyah RA:

عن عائشة رضى الله تعالى عنها أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَاماً مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهَنَهُ دِرْعاً مِنْ حَدِيدٍ (رواه البخارى[٦٧]

Artinya: *Dari 'Aisyah radliyallaahu 'anhaa : "Bahwasannya Nabi shallallaahu 'alaihi wasallam pernah membeli makanan dari seorang Yahudi dengan pembayaran tertunda dan menggadaikan baju besinya sebagai borg atau gadai"*

Hadits yang diriwayatkan oleh dari Rifa'ah bin Rifa' ra:

عَنْ رِفَاعَةِ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ: أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطِيْبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُوْرٍ[٦٨]

Artinya: *"Dari Rifa'ah bin Rifa' ra. Bahwasanya Nabi SAW. ditanya seseorang sahabat mengenai apa yang terbaik, jawab NabiSAW : "Usaha tangan manusia itu sendiri dan tiap jual beli yang halal". (H.R. Bazzar dan dishahihkan Al-Hakim).*

c. Rukun dan Syarat Jual beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara'.

Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

---

[67] Muhammad bin Ismail abu Abdullah al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, juz III (Beirut: Dar Tuqi An Najah, tt)

[68] Abu Bakar Muhammad, *Subulussalam*, terjemah, Juz III, 19

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

1) Ada orang yang berakad atau *al-muta'āqidayn* (penjual dan pembeli)
2) Ada *ṣighāh al-'aqd* (lafal *ijab* dan *qabul*)
3) Ada barang yang dibeli
4) Ada nilai tukar pengganti barang (harga barang)

Menurut ulama Hanafiyah, orang yang berakad, barang yang dibeli, dan nilai tukar barang termasuk ke dalam syarat-syarat jual beli, bukan rukun jual beli.[69]

Selain itu transaksi jual beli tidaklah cukup hanya dengan rukun-rukun yang telah disebutkan diatas, akan tetapi dibalik rukun-rukun tersebut haruslah ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli, baik itu si penjual maupun si pembeli. Syarat- syarat tersebut adalah :

1) Syarat orang yang berakad (*al-muta'āqidayn*):

   Yang terdiri dari penjual dan pembeli, haruslah orang yang telah cakap dalam bertindak terhadap harta dan berbuat kebajikan, transaksi jual beli ini haruslah dilakukan oleh orang yang telah sempurna akalnya (*al-'aql*), sudah mencapai usia yang telah mampu untuk membedakan yang baik yang buruk (*al-mumayyiz*). Hal ini mengandung arti bahwa transaksi jual-beli tidak memenuhi syarat dan tidak sah bila dilakukan oleh orang

[69] Rahmat Syafe'i, *Op.Cit*, 85.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

gila atau anak- anak yang belum mumayyiz.[70]

2) Syarat *ṣighāh al-'aqd*

Pernyataan kehendak yang lazimnya terdiri dari *ijab* dan *qabul*.[71] Adapun syarat dari rukun yang kedua ini adalah kata-kata dalam *ijab qabul* harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian, harus ada persesuaian *ijab* dan *qabul* yang menandai adanya kesesuaian kehendak sehingga terwujud kata sepakat,[72] harus menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang terkait, dalam artian saling ridla dan tidak terpaksa atau karena tekanan dari pihak lain, selain itu juga kesepakatan tersebut harus dicapai dalam satu majelis yang sama.

3) Syarat barang yang dijual-belikan,[73] diantaranya adalah :

a) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Misalnya, barang tersebut ada di toko atau di pabrik dan yang lainnya disimpan di gudang. Namun yang terpenting, pada saat diperlukan barang itu sudah ada dan dapat dihadirkan pada tempat yang telah disepakati bersama.

b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.

c) Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang, tidak boleh diperjualbelikan, seperti

[70] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 34
[71] Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, 90
[72] *Ibid*, 40.
[73] Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, 91

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

memperjualbelikan ikan di laut, emas dalam tanah, karena ikan dan emas itu belum dimiliki penjual.

d) Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, atau pada waktu yang telah disepakati barsama ketika akad berlangsung.

d. Macam-macam Jual Beli

Menurut Wahbah Az-Zuhaili, dilihat dari barang yang dipertukarkan, maka akad jual beli dapat dibagi menjadi empat macam yaitu:[74]

1) Sistem barter, yaitu pertukaran benda tertentu dengan benda lain (*bay' al-'ain bi al-'ain*), seperti menukar beras dengan garam.
2) Akad jual beli, yaitu menjual benda tertentu dengan benda tidak tertentu (*bay' al-'ain bi al-dain*), seperti menjual barang dengan harga mutlak yaitu dirham atau dinar.
3) Akad *sharf*, yaitu menjual benda tidak tertentu dengan benda-benda tidak tertentu lain (*bay' al-dain bi al-dain*), yaitu menjual harga mutlak dengan harga mutlak lainnya, seperti dirham dan dinar, atau mata uang lainnya yang berlaku di pasar.
4) Akad *salam*, yaitu menjual benda tidak tertentu dengan benda lain yang tertentu (*bay' al-dain bi al-'ain*). Benda yang dipesan merupakan barang yang dijual dan merupakan barang tidak tertentu.

[74] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 238

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Jual beli dari segi sah atau tidaknya manjadi tiga bentuk,[75] yaitu:

1) Jual beli yang *ṣahih*

Jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *ṣahih* apabila jual beli itu disyariatkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, tidak tergantung hak khiyar lagi. Jual beli seperti ini dikatakan sebagai jual beli *ṣahih* dan mengikat kedua belah pihak.

2) Jual beli yang batal

Jual beli dikatakan sebagai jual beli yang batal apabila salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyariatkan, seperti jual beli yang dilakukan anak-anak, orang gila, atau barang yang dijual itu barang-barang yang diharamkan syara', seperti bangkai, darah, babi dan khamar.

Jenis-jenis jual beli yang batil adalah:[76]

a) Jual beli sesuatu yang tidak ada. Para ulama fiqh sepakat menyatakan jual beli seperti ini tidak sah/batil. Misalnya, memperjualbelikan buah-buahan yang putiknya pun belum muncul di pohonya atau anak sapi yang belum ada sekalipun di perut ibunya telah ada.

[75] Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, 99-102.
[76] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 176.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

b) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan pada pembeli. Seperti menjual barang yang hilang atau burung piaraan yang lepas terbang di udara.

c) Jual beli yang mengandung unsur penipuan, yang pada lahirnya baik, tetapi ternyata di balik itu ada unsur-unsur penipuan.

d) Jual beli benda-benda najis, seperti babi, khamar, bangkai dan darah.

3) Jual beli yang fasid

Ulama Hanafiyah yang membedakan jual beli fasid dengan jual beli yang batal. Apabila kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang dijual-belikan, maka hukummnya batal, seperti memperjualbelikan benda-benda haram (khamar, babi, dan darah). Apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki, maka jual beli itu dinamakan fasid.

Akan tetapi, jumhur ulama, tidak membedakan antara jual beli yang fasid dengan jual beli yang batal. Menurut mereka jual beli itu dibagi menjadi dua yaitu jual beli yang shahih dan jual beli yang batal.

Apabila rukun dan syarat jual beli terpenuhi, maka jual beli itu sah. Sebaliknya, apabila salah satu rukun atau syarat jual beli itu tidak terpenuhi, maka jual beli itu batal.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Diantara jual beli yang fasid, menurut Hanafiyah, adalah :

a) Jual beli *al-majhul* (benda atau barangnya secara umum tidak diketahui)[77]

b) Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat,[78] seperti ucapan penjual kepada pembeli, ”saya jual mobil saya ini pada engkau setelah saya menjual sepeda motor saya”.

c) Menjual barang yang gaib yang tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung, sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.[79]

d) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan[80]

Menjual barang yang tidak dapat diserahkan pada pembeli, tidak sah (batil). Umpamanya, menjual barang yang hilang, atau burung peliharaan yang lepas dari sangkarnya. Hukum ini disepakati oleh seluruh ulama fiqih (Hanafiyah, Malikiyah, Syafi’iyah, Hanabila).

e. Fatwa DSN MUI tentang Jual beli

Dalam aplikasi di perbankan syariah, yang mengacu kepada fatwa DSN MUI tentang jual beli *murabahah*, yang ketentuannya sama dengan jual beli biasa. Yakni:

1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

[77] *Ibid*, 157
[78] *Ibid*, 158
[79] *Ibid*, 159.
[80] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 122

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uangmuka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*sebagai alternatif dari uang muka, maka
   (a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
   (b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.[81]

[81] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

4. *Ijārah*

a) Pengertian *Ijārah*

Ijārah menurut bahasa adalah jual beli manfaat, sedangkan secara syara' adalah akad atas manfaat disertai imbalan.[82]

Menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* diambil dari kata "*Ajrun*" yaitu pergantian maka dari itu upah pahala juga dinamakan upah. Dan *Ijārah* secara *Syara'* ialah akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti.[83]

Syafi'i Antonio mendefinisikan *ijārah* sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.[84]

Dari beberapa pendapat ulama diatas tidak ditemukan perbedaan yang mendasar tentang defenisi *ijārah*, tetapi dapat dipahami ada yang mempertegas dan memperjelas tentang pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan.

b) Landasan Hukum *Ijārah*

Para ulama fiqih mengatakan yang menjadi dasar kebolehan akad *ijārah* adalah *al-Quran*, *Sunnah* dan *Ijma'*

1) Landasan Al-Quran.

(a) Surat al-Thalaq ayat 6:[85]

[82] *Ibid*, 387.
[83] Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, 138.
[84] Muhammad Syafi'I Antonio, *Op.Cit*, 117.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...

Artinya: *"Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya"*.

Ayat di atas menjelaskan bahwa apabila orang tua menyuruh orang lain untuk menyusukan anak mereka, maka sebaiknya diberikan upah kepada orang yang menyusukan anak itu.

(b) Surat al-Baqarah ayat 233:[86]

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

Artinya: *"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan"*.

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa tidaklah menjadi halangan sama sekali kalau memberikan upah kepada perempuan lain yang telah menyusukan anak yang bukan ibunya. Boleh menyerahkan penyusuan itu kepada perempuan lain yang disukai ibunya atau ayahnya atau dengan melalui jalan musyawarah. Jika telah diserahkan kepada perempuan lain maka biayanya yang pantas menurut kebiasaan yang berlaku, hendaklah ditunaikan.

---

[85] Al-Qur'annulkarim, *Op.Cit*, 559.
[86] *Ibid*, 37.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(c) Surat az-Zukhruf ayat 32:[87]

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

Artinya: "*Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan*".

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah memberikan kelebihan sebagian manusia atas sebagian yang lain, agar manusia itu dapat saling membantu antara yang satu dengan yang lainnya, salah satu caranya adalah dengan melakukan akad *ijārah* (upah-mengupah), karena dengan akad *ijārah* itu sebagian manusia dapat mempergunakan sebagian yang lain.

(d) Surat al-Qashas ayat 26-27:[88]

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ قَالَ إِنِّىٓ أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ٱبْنَتَىَّ هَٰتَيْنِ عَلَىٰٓ أَن تَأْجُرَنِى ثَمَٰنِىَ حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ ۖ وَمَآ أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِىٓ إِن شَآءَ ٱللَّهُ مِنَ ٱلصَّٰلِحِينَ

Artinya: "*Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya Aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari*

[87] *Ibid*, 491.
[88] *Ibid*, 388.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka Aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang- orang yang baik".

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa di dalam ayat di atas disyaratkan adanya imbalan atau upah mengupah atau memperkerjakan orang lain yang punya keahlian dibidangnya.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2) Landasan Sunnah

Para ulama mengemukakan alasan kebolehan *ijārah* berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari sebagai berikut:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا: " وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيل، ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خِرِّيتًا - الخِرِّيتُ: المَاهِرُ بِالهِدَايَةِ - قَدْ غَمَسَ يَمِينَ حِلْفٍ فِي آل العَاص بْنِ وَائِلٍ، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَأَمِنَاهُ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا، وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلاَثِ لَيَالٍ، فَأَتَاهُمَا بِرَاحِلَتَيْهِمَا صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلاَثٍ، فَارْتَحَلاَ وَانْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ، وَالدَّلِيلُ الدِّيلِيُّ، فَأَخَذَ بِهِمْ أَسْفَلَ مَكَّةَ وَهُوَ طَرِيقُ السَّاحِلِ " (رواه البخارى[٨٩]

Artinya: "*Dari Aisyah R.A, ia menuturkan Nabi SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki yang pintar sebagai penunjuk jalan dari bani Ad-Dil, kemudian dari Bani Abdi bin Adi. Dia pernah terjerumus dalam sumpah perjanjian dengan keluarga al-Ash bin Wail dan dia memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Dia pun memberi jaminan keamanan kepada keduanya, maka keduanya menyerahkan hewan tunggangan miliknya, seraya menjanjikan bertemu di gua Tsur sesudah tiga malam/hari. Ia pun mendatangi keduanya dengan membawa hewan tunggangan mereka pada hari di malam ketiga, kemudian keduanya berangkat. Ikut bersama keduanya Amir bin Fuhairah dan penunjuk jalan dari bani Ad-Dil, dia membawa mereka menempuh bagian bawah Mekkah, yakni jalur pantai*"(H.R. Bukhari).

Dalam hadits di atas di jelaskan bahwa Nabi menyewa orang musyrik saat darurat atau ketika tidak ditemukan orang Islam, dan Nabi mempekerjakan orang-orang Yahudi Khaibar

[89] Muhammad bin Ismail abu Abdullah al-Bukhari, *Op.Cit*, 88

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

selama tiga hari. Dalam hal ini Imam Bukhari, tidak membolehkan menyewa orang musyrik, baik yang memusuhi Islam (*harbi*) maupun yang tidak memusuhi Islam (*dzimmi*), kecuali kondisi mendesak seperti tidak didapatkan orang Islam yang ahli atau dapat melakukan perbuatan itu. Mayoritas ahli fiqih membolehkan menyewa orang-orang musyrik saat darurat maupun tidak, sebab ini dapat merendahkan martabat mereka.

Kemudian hadist yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a ia berkata:

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: «احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَعْطَى الحَجَّامَ أَجْرَهُ»، وَلَوْ عَلِمَ كَرَاهِيَةً لَمْ يُعْطِهِ (رواه البحارى)[٩٠]

Artinya*: "Dari Ibnu Abbas r.a dia berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekam kemudian membayar upahnya. Seandainya Beliau mengetahui bahwa berbekam makruh tentu Beliau tidak memberi upah"*. (H.R.Bukhari)

Dari hadits di atas dapat dipahami bahwa Nabi menyuruh untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan. Dari hal ini juga dapat dipahami bahwa Nabi membolehkan untuk melakukan transaksi upah mengupah.

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّه صلى الله عليه وسلم أَعْطُوا الأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)[٩١]

[90] *Ibid*, 93
[91] Ibnu Majah Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Khuzwaini, *Sunan Ibnu Majah*, juz II, (Dar al-Ihtiya' al-Kutubi al-'arabi, tt)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Artinya : *"Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering"* (H.R Ibnu Majah).

Hadits di atas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang dipekerjakan, yaitu Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan.

3) Ijma'

Mengenai kebolehan *ijārah* para ulama sepakat tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak ditanggapi. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyari'atkan ijārah ini yang tujuannya untuk kemaslahatan ummat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan ijārah.

c) Rukun dan Syarat *Ijārah*

1) Rukun *Ijārah*

Rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun akad tidak akan sah. Layaknya sebuah transaksi *ijārah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat. Menurut Ulama Hanafiyah rukun dari *ijārah* itu hanya satu yakni *ijab* dan *qabul* dengan menggunakan lafal upah atau sewa (*al-ijārah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'* dan *al-ikra*). Ulama

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan dan manfaat termasuk ke dalam syarat-syarat *ijārah*, bukan rukunnya. Sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun *ijārah* ada empat yaitu: orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, dan adanya *Ṣighat (ijab* dan *qabul*).[92]

Untuk lebih jelasnya akan dijelaskan secara terperinci sebagai berikut:

(a) Orang yang berakad

Mu'jir dan *Musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu. *Musta'jir* adalah orang yang menyumbangkan tenaganya atau orang yang menjadi tenaga kerja dalam suatu pekerjaan dan mereka menerima upah dari pekerjaannya itu.[93]

(b) Objek transaksi (manfaat)

Pekerjaan dan barang yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas seperti mengerjakan pekerjaan proyek, membajak sawah dan sebagainya.

Sebelum melakukan sebuah akad *ijārah* hendaknya manfaat yang akan menjadi objek *ijārah* harus diketahui secara

[92] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 389.
[93] *Ibid*, 390

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

jelas agar terhindar dari perselisihan di kemudian hari baik jenis, sifat barang yang akan disewakan ataupun pekerjaan yang akan dilakukan.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(c) Imbalan atau upah

Upah sebagaimana terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang di bayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.[94] Jadi upah merupakan imbalan dari suatu pekerjaan yang telah dilakukan. Pembayaran upah ini boleh berupa uang dan boleh berupa benda.

Dapat kita ketahui bersama bahwa *ijārah* adalah sebuah akad yang mengambil manfaat dari barang atau jasa yang tidak bertentangan dengan hukum syara' yang berlaku. Oleh sebab itu, sewa atau imbalan mesti jelas dengan ketentuan awal yang telah disepakati.

(d) *Ṣighat* yaitu *ijab* dan *qabul*

Ṣighat pada akad merupakan suatu hal yang penting sekali karena dari *Ṣighat*lah terjadinya *ijārah*. Karena *Ṣighat* merupakan suatu bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan *ijārah*. Dalam *Ṣighat* ada *ijab* dan *qabul*. *Ijab* merupakan pernyataan dari pihak pertama (*mu'jir*) untuk menyewakan barang atau jasa sedangkan *qabul* merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewakan

[94] W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka,1995), 553.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

barang atau jasa yang dipinjamkan oleh *mu'jir*. Misalnya, Zainul bersedia bekerja pada proyek tertentu dalam waktu dua bulan dengan upah perharinya Rp. 20.000,- dan jenis pekerjaannya yaitu pekerjaan jalan? kemudian Zainul menjawab "ya", saya bersedia.

2) Syarat *Ijārah*

Syarat merupakan sesuatu yang bukan bagian dari akad, tetapi sahnya sesuatu tergantung kepadanya. Adapun syarat-syarat transaksi *ijārah* yaitu:

(a) Dua orang yang berakad disyaratkan:

Berakal dan *mummayiz*, namun tidak disyaratkan *baligh*. Maka tidak dibenarkan mempekerjakan orang gila, anak-anak yang belum *mumayiz* dan tidak berakal.[95] Menurut ulama Hanafiyah pelakunya tidak dipersyaratkan telah *baligh*. Oleh karena itu, akad *ijārah* yang dilakukan kanak-kanak yang telah *mumayyiz* dan diizinkan walinya berlaku mengikat dan berdampak hukum. Tapi kalau pelakunya berada di bawah pengampuan (المحجور), maka keabsahan akadnya itu tergantung izin dari wali pengampunya. Namun demikian ulama Malikiyah menegaskan bahwa *mummayiz* menjadi syarat dalam akad *ijārah*. Sedang *baligh* manjadi syarat yang menentukan berlaku mengikat atau tidaknya akad tersebut. Oleh karena itu,

[95] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 389.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

menurut mereka, sah akad *ijārah* yang dilakukan seorang kanak-kanak, akan tetapi akad itu baru bisa dieksekusi setelah mendapat izin dari walinya. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyyah dan Hanabilah untuk sahnya *ijārah* hanya mengemukakan satu syarat untuk pelaku akad, yaitu cakap hukum (*baligh* dan berakal). Alasan mereka karena akad *ijārah* itu sama dengan akad jual beli, yaitu akad kepemilikan semasa hidup.[96]

(b) Kerelaan (*'An-Tarāḍin*)

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah*, dan para pihak berbuat atas kemauan sendiri.[97] Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah. Karena Allah melarang penindasan atau intimidasi sesama manusia tapi dianjurkan saling meridhoi sesamanya. Sebagaimana firman Allah dalam surat an-Nisaa' ayat 29:[98]

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

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka*

[96] *Ibid*, 390-391.
[97] Sayyid Sabid, *Op.Cit*, 140.
[98] Al-Qur'annulkarim, *Op.Cit*, 83.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".

(c) Sesuatu yang diakadkan (obyek akad) disyaratkan:[99]

(1) Objek yang di*ijārah*kan dapat diserah-terimakan dengan baik, manfaat maupun bendanya.

(2) Manfaat dari objek yang di*ijārah*kan harus yang dibolehkan agama, maka tidak boleh *ijārah* terhadap maksiat seperti mempekerjakan sesorang untuk mengajarkan ilmu sihir atau mengupah orang untuk membunuh orang lain.

(3) Manfaat dari pekerjaan harus diketahui oleh kedua belah pihak sehingga tdak muncul pertikaian dan perselisihan di kemudian hari.

(4) Manfaat dari objek yang akan di*ijārah*kan sesuatu yang dapat dipenuhi secara hakiki.

(5) Jelas ukuran dan batas waktu *ijārah* agar terhindar dari persengketaan atau perbantahan.

(6) Perbuatan yang di*ijārah*kan bukan perbuatan yang diwajibkan oleh *mu'ajir* seperti sholat, puasa dan lain-lain.

(7) Pekerjaan yang di*ijārah*kan menurut kebiasaan dapat di*ijārah*kan seperti menyewakan toko, komputer, maka tidak boleh menyewakan pohon untuk menjemur pakaian, karena hal itu diluar kebiasaan.

[99] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 390-400.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Selain tujuh syarat diatas, Rachmat Syafei menambahkan bahwa pekerjaan yang di*ijārah*kan bukan sesuatu yang bermanfaat bagi si pekerja dan juga tidak mengambil manfaat dari hasil kerjanya, seperti mengambil gandum serta mengambil bubuknya.[100]

(d) Upah atau imbalan

Masalah yang penting dalam *ijārah* adalah menyangkut pemenuhan hak-hak *musta'jir*, terutama sekali hak untuk diperlakukan secara baik dalam lingkungan pekerjaan, hak-hak atas jaminan sosial, dan hak atas upah yang layak. Untuk itu perlu dikaji tentang ketentuan hak-hak *musta'jir* terutama tentang upah.

Pembayaran upah adalah suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh orang yang menyewa/mengupah seseorang untuk melakukan pekerjaan. Upah adalah hak yang harus diterima oleh orang yang dipekerjakan setelah pekerjaan itu selesai dilakukan. Dalam ketentuan Islam, apabila seseorang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan maka hendaklah pembayaran upah itu mereka tentukan terlebih dahulu. Sedangkan pembayaran upahnya yang tidak ada aturan yang mengaturnya perlu ada perjanjian dan

[100] Rachmat Syafe'i, *Op.*Cit, 128.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk itu dalam perjanjian *ijārah*, penyewa dan yang memberikan jasa harus menetapkan kapan dan berapa jumlah upah atau sewa yang akan diterima, agar terjadi kesepakatan dan kerelaan diantara kedua belah pihak baik orang yang disewa maupun orang yang menyewa, sehinga pekerjaan akan dilakukan dengan ikhlas dan senang hati serta dapat mencegah terjadinya perselisihan.

Pembayaran ini dapat dipercepat dan dapat pula ditangguhkan. Menurut Mazhab Hanafi mensyaratkan mempercepat upah dan menangguhkan upah boleh dengan syarat adanya kesepakatan dan kerelaan dari kedua belah pihak.[101]

Jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan untuk mempercepat dan menangguhkan pembayaran upah, sekiranya upah itu bersifat dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Misalnya seseorang memyewa sebuah toko untuk selama satu bulan, apabila masa satu bulan telah berakhir maka ia wajib membayar sewaan tersebut. Jika akad *ijārah* untuk pekerjaan,

[101] Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, 146

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

maka kewajiban untuk pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan tersebut.[102]

Kemudian jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai penerimaan bayaran dan tidak ada ketentuan menangguhkan. Menurut Abu Hanifah dan Malik, wajib diserahkan secara angsuran, sesuai dengan manfaat yang diterima.

Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad ibn Hanbal, sesungguhnya ia berhak sesuai dengan akad itu sendiri, jika orang yang menyewakan menyerahkan obyek persewaan kepada orang yang menyewa, ia berhak menerima seluruh bayaran karena si penyewa sudah memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem *ijārah* dan ia wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima obyek akad (agar obyek akad dapat diserahkan kepadanya).[103]

Dalam pembayaran upah dianjurkan untuk mempercepat pembayarannya dan tidak boleh menunda-nunda pembayaran upah tersebut. Salah satu norma yang ditentukan oleh Islam adalah memenuhi hak-hak *musta'jir*. Islam tidak membenarkan jika seorang pekerja mencurahkan jerih payah dan keringatnya sementara upah tidak didapatkan, dikurangi dan ditunda-tunda.

[102] *Ibid*, 147.
[103] *Ibid*, 148.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Selanjutnya, perlu diketahui juga kapan upah harus dibayarkan oleh para *mu'jir*. Untuk menjawab itu Nabi saw mengatakan dalam haditsnya sebagai berikut:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صلى الله عليه وسلم أَعْطُوا الأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)[١٠٤]

Artinya : *"Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering"* (H.R Ibnu Majah).

Dari hadits di atas dapat dipahami bahwa Nabi SAW memerintahkan, bayarkanlah upah buruh itu sebelum kering keringatnya, artinya upah *musta'jir* dibayarkan secepatnya atau dengan kata lain selesai bekerja langsung menerima upahnya.

Jika menyewa barang, maka barang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali jika di dalam akad ditentukan lain manfaat barang yang di*ijārah*kan mengalir selama penyewaan berlangsung.

Jadi Allah melarang penindasan dengan mempekerjakannya tetapi tidak membayar upahnya. Di samping itu Rasulullah sendiri pernah melakukan pengupahan terhadap seorang bekam, namun Nabi karena telah menggunakan jasanya tetap menunaikan upahnya, sebagaimana yang terdapat dalam hadist sebagai berikut:

[104]Ibnu Majah, *Op.Cit.*

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: «احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَعْطَى الحَجَّامَ أَجْرَهُ»، وَلَوْ عَلِمَ كَرَاهِيَةً لَمْ يُعْطِهِ (رواه البحارى)[١٠٥]

Artinya: *"Dari Ibnu Abbas r.a keduanya berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekam kemudian membayar upahnya. Seandainya Beliau mengetahui bahwa berbekam makruh tentu Beliau tidak memberi upah".* (H.R.Bukhari)

Dalam hadits berikutnya dijelaskan bahwa di akhirat ada tiga golongan yang diancam dan dimusuhi oleh Allah kelak. Salah satu diantaranya adalah majikan yang mempekerjakan seorang buruh kemudian tidak memberikan haknya secara layak, tidak membayar upahnya padahal buruh telah memenuhi kewajibannya dengan semestinya. Hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Bukhari sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: " قَالَ اللَّهُ: ثَلاَثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ القِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ " (رواه البخارى[١٠٦]

Artinya: *"Dari Abu Hurairah R.A dari Nabi SAW bersabda:"Allah SWT berfirman ada tiga golongan yang Aku musuhi di hari kiamat yaitu: orang yang berjanji dengan nama-Ku, kemudian dia berkhianat, orang menjual manusia merdeka kemudian memakan harganya, dan orang yang mempekerjakan buruh lalu ia ambil tenaganya dengan cukup tetapi tidak memberikan upahnya"* (H.R. Bukhari)

[105] Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Op.Cit*, 88
[106] *Ibid*, 82

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Dalam konteks perbankan syariah, sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) sebagai pembayaran manfaat.[107] Untuk sahnya *ijārah*, sesuatu yang dijadikan sebagai upah atau imbalan harus memenuhi syarat berikut:[108]

(1) Upah berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*māl al-mutaqawwim*).
(2) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
(3) Upah/imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah.

Terhadap imbalan ada beberapa ketentuan dalam hal menerima atau memberikan:

(1) Imbalan atau upah tersebut hendaknya disegerakan pembayarannya.
(2) Mesti ada kejelasan berapa banyak yang diterima sehingga kedua belah pihak akan terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.
(3) Imbalan atau upah dapat diberikan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama. Apakah diberikan seluruhnya atau selesai waktunya. Ini semua tergantung

[107]Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijārah*.
[108] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 401-404.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kebiasaan yang terjadi pada masyarakat asalkan tidak ada yang terzalimi terhadap upah yang akan diterima.

(4) Imbalan atau upah benar-benar memberikan manfaat baik berupa barang atau jasa, sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama sehingga kedua belah pihak saling merasa puas dan tidak ada yang merasa dirugikan satu sama lainnya. Maksudnya, terhadap semua kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tersebut memang mesti ditunaikan.

(5) Upah atau imbalan mesti berupa benda yang diketahui yang diperbolehkan memanfaatkanya.

(6) *Ṣighat* (*ijab* dan *qabul*) disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad seperti yang disyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad *ijārah* tidak sah jika antara *ijab* dan *qabul* tidak bersesuaian, seperti antara objek akad dan batas waktu.[109]

Terkait obyek *ijārah*, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan fatwa. Yaitu:[110]

(1) Obyek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa

[109] Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), 106

[110] Dewan Syari'ah Nasional-MUI, *Op.Cit.*

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

(2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

(3) Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).

(4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

(5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

(6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

d) Berakhirnya Akad *Ijārah*

Para ulama fiqih menyatakan bahwa akad *ijārah* akan berakkhir apabila:[111]

1) *Ijārah* berakhir apabila dibatalkan. Sebab sewa adalah suatu pertukaran harta dengan harta. Oleh sebab itu, boleh dibatalkan sama seperti jual beli.
2) Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai kecuali ada uzur atau halangan.
3) Rusaknya obyek akad, karena tidak mungkin mengambil manfaat dari obyek akad yang rusak.

[111] Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, 429-431.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

5. *Mushārakah Mutanāqiṣah*

a. Pengertian *Mushārakah Mutanāqiṣah*

Menurut Fatwa Ulama DSN MUI, *Mushārakah Mutanāqiṣah* adalah *Shirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*sharik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.[112] Akad *Mushārakah*, sebagaimana prinsip *Mushārakah*, yaitu *shirkah al-'inan*, yang porsi (*hiṣṣah*) modal salah satu *sharik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hiṣṣah bil 'iwadh Mutanāqiṣah*) kepada *sharik* yang lain (nasabah)[113]

Mushārakah Mutaqishah merupakan kombinasi antara akad *ijārah* dan *shirkah*. Sistem ini dapat diterapkan dalam skema pembiayaan kepemilikan rumah di berbagai bank syariah. Dengan demikian, rukun dan syarat terhadap akad *shirkah* dan *ijārah* dapat digunakan dalam akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* ini.

b. Landasan hukum

1) Al-Qur'an

Allah berfirman dalam surat Shad ayat 24:

[112] Fatwa DSN-MUI *Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Mushārakah Mutanāqiṣah*, 4

[113] Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang *Pedoman Implementasi Mushārakah Mutanāqiṣah dalam produk pembiayaan*, 2.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعْجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْۗ وَظَنَّ دَاوُودُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ[114]

Artinya: *"Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. 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; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.*

Surat Al-Ma'idah ayat 1

يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ[115]

Artinya: *"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu…"*

2) Landasan Sunnah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، رَفَعَهُ قَالَ: " إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا " (رواه ابو داود)[116]

"Dari Abu Hurairah, ia merafa'kannya berkata: Sesungguhnya Allah berfirman: 'Aku (orang) ketiga dari dua orang yang berkongsi selama salah satu seorang di antara keduanya tidak berkhianat kepada yang lainnya. Maka apabila ia berkhianat kepadanya, Aku keluar dari antara keduanya" (riwayat Abu Daud)

3) Kaidah Fiqh

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

[114] Alquranulkarim, *Op.Cit.*
[115] *Ibid*
[116] Al Faisal Bin Abdul Azis, *Op.Cit*, 1830.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya"

c. Ketentuan-ketentuan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* menurut DSN-MUI

Dalam Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam produk pembiayaan, yang dimaksud dengan:

1) *Mushārakah Mutanāqiṣah* adalah *Mushārakah* atau *shirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*sharik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya
2) *Sharik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *shirkah* (*Mushārakah*)
3) *Hisshah* adalah porsi atau bagian *sharik* dalam kekayaan *Mushārakah* yang bersifat *musya'*
4) *Musya'* adalah porsi atau bagian *sharik* dalam kekayaan *Mushārakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Majelis Ulama Indonesia (MUI) memberikan ketentuan umum dalam pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* sebagai berikut:[117]

1) Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* terdiri dari akad *Mushārakah*/*syrikah* dan *bay'* (jual beli)

[117] *Ibid*, 4

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2) *Mushārakah Mutanāqiṣah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN Nomor. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Mushārakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
   a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
   b) Memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* (bagian) yang disepakati pada saat akad.
   c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
   d) Dalam akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*, pihak pertama (*sharik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hissah*nya secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya.
3) Jual beli dilaksanakan sesuai kesepakatan
4) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hissah* lembaga keuangan syari'ah (LKS) beralih kepada *sharik* lainnya (nasabah).

Disamping ketentuan secara umum diatas, MUI juga memberikan ketentuan khususnya, yaitu:[118]

1) Asset *Mushārakah Mutanāqiṣah* dapat di-*ijārah*-kan kepada *sharik* atau pihak lain.
2) Apabila aset *Mushārakah* menjadi obyek *ijārah*, maka *sharik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.

[118] *Ibid*, 5

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *sharik*.
4) Kadar/porsi kepemilikan aset *Mushārakah sharik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *sharik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
5) Biaya perolehan aset *Mushārakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.[119]

Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam produk pembiayaan menyebutkan: Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *Mushārakah*, sebagaimana fatwa Fatwa DSN-MUI Nomor 8/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mushārakah* berlaku juga pada *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Mushārakah Mutanāqiṣah* adalah sebagai berikut:

1) Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/LKS dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hiṣṣah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hiṣṣah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hiṣṣah* (*portion*) yang terbagi menjadi unit-unit *hiṣṣah*.[120]

[119] *Ibid*, 5.
[120] *Ibid*, 2

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hiṣṣah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.[121]
3) Adanya *wa'd* (janji). Bank syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hiṣṣah*nya secara komersial kepada nasabah secara bertahap.
4) Adanya pengalihan unit *hiṣṣah*. Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hiṣṣah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hiṣṣah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naql al-hiṣṣah bi al-'iwad*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hiṣṣah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.[122]

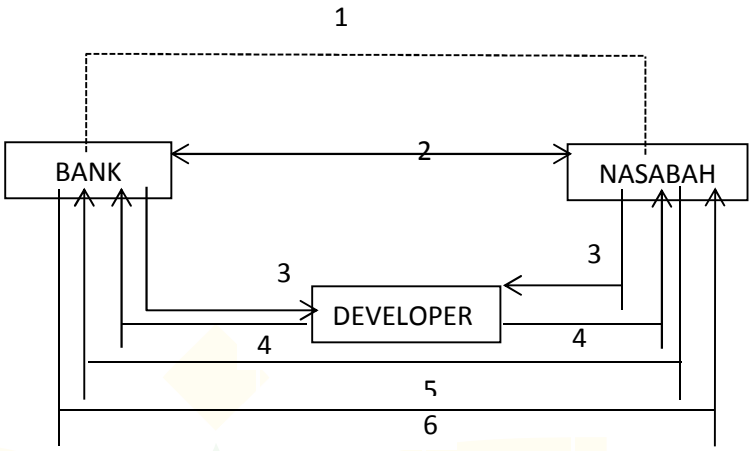
Dalam ketentuan DSN MUI tersebut juga disebutkan bahwa pendapatan *Mushārakah Mutanāqiṣah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:

1) Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli
2) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *Mushārakah* atau *muḍārabah.*
3) *Ujrah* apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *ijārah.*[123]

Alur pembiayaan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*[124]

[121] *Ibid*, 2
[122] *Ibid*, 3
[123] *Ibid*, 3
[124] Ikatan Bankir Indonesia¸*Op.Cit*, 216.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id



digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Keterangan:

1. Negosiasi Angsuran dan Sewa
2. Akad/kontrak Kerjasama
3. Beli barang (Bank/nasabah)
4. Mendapat Berkas dan Dokumen
5. Nasabah Membayar Angsuran dan Sewa
6. Bank Syariah Menyerahkan Hak Kepemilikannya

d. Tahapan dalam pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* untuk pengadaan suatu barang, adalah:

1) Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
2) Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
3) Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:
   a) Spesifikasi barang yang disepakati
   b) Harga barang

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

c) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan

d) Jangka waktu pelunasan pembiayaan

e) Cara pelunasan (model angsuran)

f) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.

4) Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/developer untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

5) Dilakukan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.[125]

Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/developer kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/developer. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

[125] *Ibid*, 223-230.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kualitatif, yaitu metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana penelti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan mana daripada generalisasi.[126]

Pendekatan penelitian disini menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian deskriptif sebetulnya proses pengolahan datanya juga sederhana dan dapat dinalar secara gamblang. Apapun jenis penelitiannya, riset deskriptif yang bersifat eksploratif atau developmental, caranya sama saja karena data yang diperoleh wujudnya juga sama. Yang berbeda adalah cara menginterpretasikan data dan mengambil kesimpulan.[127]

Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk *eksplorasi* dan *klarifikasi* mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, denagn jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti. [128]

Metode analisa data kualitatif adalah proses mencari dan meyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan,

---

[126] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung; Alfabeta, 2009), 9.
[127] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta, PT Rineka Cipta, 2006), 239
[128] Faisal Sanapiyah, *Format-Format Penelitian Sosial*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2005), hal 101

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain.[129]

Setelah analisa data selesai dilakukan maka hasil yang diperoleh akan ditampilkan secara diskriptif yakni dengan menggambarkan dan menyajikan data sesuai dengan hasil penelitian.

Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permaslahan yang diangkat dalam peneltian ini.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi Jln. Adi Sucipto No. 40A Banyuwangi Jawa Timur-Indonesia. Telepon (0333) 412136, 412137.

C. Kehadiran Peneliti

Selaku instrumen utama, peneliti masuk ke latar penelitian agar dapat berhubungan langsung dengan informan, dapat memahami secara alami kenyataan yang ada di latar penelitian, serta berusaha mengatasi berbagai persoalan yang terjadi di lapangan. Peneliti berusaha melakukan interaksi dengan informan penelitian secara wajar dan menyikapi segala perubahan yang terjadi di lapangan, berusaha menyesuaikan diri dengan situasi dan kondisi lokasi penelitian. Menciptakan hubungan baik antara peneliti dengan

[129] *Ibid*, 244.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

informan penelitian merupakan kunci utama keberhasilan dalam mengumpulkan data di lapangan.

D. Subyek Penelitian

Yang menjadi subyek dalam penelitian ini adalah semua responden yang memberikan informasi tentang data yang dibutuhkan dalam penelitian, yaitu Kepala Cabang, Wakil Kepala Cabang, dan staf-staf lain yang dirasa dibutuhkan oleh peneliti serta nasabah Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi.

E. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi dua macam, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer ini merupakan data yang dikumpulkan, diolah dan disajikan oleh peneliti dari sumber pertama.[130] Data ini diperoleh dengan wawancara langsung dengan Brach Manager PT Bank Muamalat cabang Banyuwangi yaitu Bapak Rahmad Cahyadi. Dan juga wawancara dengan Bapak Ali Imran selaku nasabah Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi yang menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPRnya.

Adapun data sekunder adalah data yang dikumpulkan, diolah dan disajikan oleh pihak lain yang biasanya disajikan dalam bentuk publikasi dan jurnal.[131] Data ini diperoleh melalui studi dokumentasi terhadap brosur ketentuan-ketentuan pembiayaan KPR, dokumen-dokumen pendukung

[130] Hadari Nawawi dan Mimi Martini, *Penelitian Terapan* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994), 73

[131] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), 22

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

lainnya dan juga Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* serta referensi-referensi terkait.

F. Teknik Pengumpulan Data

Sebelum mengadakan penelitian, terlebih dahulu harus ditentukan metode yang akan digunakan dalam mengumpulkan data, harus diperlihatkan cara dan hakikat pemakaian metode pengumpulan datanya. Pengumpulan data pada dasarnya adalah suatu kegiatan operasional agar tindakan seorang peneliti masuk pada penelitian yang sebenarnya. Dalam hal ini ada beberapa metode penelitian yang digunakan antara lain:

1. Metode Observasi, yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematik terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Peneliti akan mengamati dan mencatat terhadap kejadian yang sedang berlangsung di Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi.
2. Metode Interview, yaitu percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Wawancara akan dilakukan kepada Kepala Cabang Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi, dan juga pihak-pihak terkait yang diperlukan dalam proses wawancara tersebut.
3. Metode Dokumenter, yaitu adalah metode penelitian untuk memperoleh data atau keterangan dan catatan masa lalu yang terdapat dalam buku

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

legger atau dokumen stambook. Peneliti akan mengajukan permintaan resmi dokumen yang dibutuhkan oleh peneliti sebagai sumber data kepada pihak Bank Muamalat Indonesia cabang Banyuwangi. Dokumen-dokumen tersebut antara lain, laporan keuangan tahunan tahun 2014 dan 2015, dokumen pendukung yang diperlukan sepanjang berkaitan dengan penelitian peneliti.

4. Studi literature, yaitu dengan melakukan studi terhadap Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah.*

G. Analisa Data

Analisa data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Kemudian peneliti mengolah data yang terkumpul yang masih mentah. Dalam penelitian menggunakan analisa data deskriptif yang proses pengolahan datanya sederhana dan dapat dinalar secara gamblang. Caranya dapat sama saja karena data yang diperoleh wujudnya sama. Yang berbeda adalah cara menginterpretasikan data dan mengambil kesimpulan.

Analisa data yang peneliti gunakan adalah analisis deskriptif, yaitu pengumpulan data berupa kata-kata bukan angka-angka. Hal ini karena adanya penerapan metode kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif berisi kutipan-kutipan data, baik bersasal dari naskah wawancara, catatan-catatan, dokumen pribadi maupun resmi lainnya.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Dari data yang terkumpul, (observasi, interview dan dokumentasi) maka ada tiga tahapan yang harus dilakukan oleh penulis, yaitu:

1. Reduksi Data

   Reduksi data merupakan bagian dari analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi. Dengan reduksi data, data kualitatif dapat disederhanakan dan ditransformasikan dalam aneka macam cara melalui seleksi ketat, melalui ringkasan atau uraian singkat, menggolongkan dalam satu pola yang luas dan sebagainya.

2. Penyajian Data

   Penyajian yang dimaksud menurut Matthew dan Michael, sekumpulan informasi terusan yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian yang paling sering digunakan pada data kualitatif adalah bentuk teks dan naratif.

3. Penarikan Kesimpulan

   Bagian akhir dari analisis adalah menarik kesimpulan. Dari permulaan pengumpulan data, peneliti mulai mencari arti benda-benda, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat dan proposisi. Penarikan kesimpulan, hanyalah sebagian dari suatu kegiatan dari konfigursi yang utuh. Pembuktian kembali atau verifikasi

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dapat dilakukan untuk mencari pembenaran dan persetujuan, sehingga validitas dapat tercapai.[132]

H. Uji Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data dibutuhkan untuk membuktikan bahwa data yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya melalui verifikasi data. Moleong menyebutkan ada empat kriteria yaitu kepercayaan, keteralihan, ketergantungan dan kepastian.[133]

Dalam pengecekan data diperlukan tehnik pemeriksaan, pelaksanaan teknik pemeriksaan didasarkan atas kriteria tertentu. Dalam peneliti menggunakan kredibilitas data.

Kriteria kredibilitas data digunakan untuk menjamin bahwa data yang dikumpulkan peneliti mengandung nilai kebenaran, baik bagi pembaca pada umumnya maupun subjek penelitian. Untuk menjamin kesahihan data, ada lima teknik pencapaian kredibilitas data, perpanjangan keikutsertaan, ketekunan pengamatan, trianggulasi, pemeriksaan sejawat melalui diskusi dan pengecekan anggota. Agar diperoleh temuan-temuan yang dapat dijamin tingkat keterpercayaannya, maka peneliti berupaya denga menempuh cara yang disarankan oleh Lincoln dan Guba dan Moleong, sebagai berikut: Pengujian melalui trianggulasi. Cara ini dilakukan oleh peneliti sebagai upaya untuk membandingkan dan mengecek derajat keterpercayaan temuan melakui trianggulasi sumber. Trianggulasi sumber peneliti lakukan denga membandingkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian ini dari

[132] Hamid Patilima, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfa Beta, 2005), 98-99
[133] Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), 326

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

berbagai sumber untuk permasalahan sejenis melalui informan yang satu dengan informan lainnya.

I. Tahapan Penelitian

Penelitian ini menggunakan tiga tahap penelitian sebagaimana yang diungkapkan Moleong, yaitu tahap pra lapangan, tahap pekerjaan lapangan, dan tahap analisis data.[134]

1. Tahap pra lapangan atau tahap persiapan terdiri dari penjajakan lapangan, menyusun proposal, seminar proposal, dan mengurus izin penelitian.
2. Tahap kegiatan lapangan atau pelaksanaan. Pada tahap ini peneliti memahami fenomena yang terjadi di lapangan untuk direkam sebagai data penelitian dan terlibat langsung dalam penelitian karena penelitian ini adalah penelitian kualitatif sehingga peneliti sebagai pengumpul data langsung melalui dua cara, yaitu:
   a) Observasi dan wawancara (gambaran aplikasi *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam KPR Muamalat iB)
   b) Dokumentasi untuk mendapat dokumen yang berkaitan dengan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam KPR Muamalat iB.
3. Tahap analisis data, pada tahapan ini meliputi kegaiatan mengelola dan mengorganisir data yang diperoleh melalui observasi, wawancara yang mendalam, dan dokumentasi; menafsirkan data sesuai dengan konteks fokus penelitian; mengecek keabsahan data dengan tiga macam triangulasi yakni triangulasi sumber data, triangulasi metode dan

[134] Moleong, *Metodologi...*,127

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

triangulasi teori. Hal ini dilakukan agar memperoleh data yang benar-benar valid dan akuntabel. Analisis data merupakan usaha untuk menemukan tema dan hipotesis kerja, perbaikan data yang terkait dengan bahasa, dan sistematika penulisan maupun penyederhanaan data. Agar penelitian ini komunikatif dan dapat dipertanggunjawabkan, maka diperlukan konsultasi dengan dosen pembimbing untuk mendapatkan kritikan dan saran kemudian ditindaklanjuti dengan merevisi semua yang telah disarankan oleh dosen pembimbing denga menyempurnakan hasil penelitian. Langkah terakhir adalah melakukan pengurusan kelengkapan persyaratan untuk mengikuti ujian tesis.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB IV

PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

A. Aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi

a. Bentuk pembiayaan KPR di BMI cabang Banyuwangi

Dalam praktek di lapangan, BMI cabang Banyuwangi menggunakan dua bentuk akad dalam pembiayaan KPRnya. Yang pertama dengan menggunakan akad *murabahah*, dan kedua menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* mendapat prosentase 53% dari total pembiayaan KPR. Besarnya animo masyarakat terhadap pembiayaan dengan akad ini, disebabkan kemudahan dan jangka waktu yang panjang serta ringannya angsuran. Hal ini dinyatakan oleh Rahmad Cahyadi selaku Accounting Manager di BMI cabang Banyuwangi:

"Menurut kami, faktor besarnya animo masyarakat terhadap pembiayaan KPR ini karena angsurannya ringan sebab tenornya yang lama, dan juga syarat-syarat pengajuan mudah tidak ribet.[135]

Hal senada juga disampaikan oleh Ali Imran sebagai nasabah BMI

"Saya itu ingin mencari hidup yang berkah, halal. Saya beli rumah kontan gak punya uang, makanya saya beli nyicil. Biar gak makan riba, saya nyicilnya di bank Muamalat yang syariah dan ga ada ribanya…dan biar bisa hidup tenang.[136]

Nampaknya motif nasabah tersebut disamping ingin mendapatkan pembiayaan di Bank Muamalat, juga motif agama menjadi dasar dalam

[135] Rahmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi,*Wawancara*, Banyuwangi, 3 Februari 2016

[136] Ali Imran, nasabah BMI Banyuwangi, *Wawancara*, Banyuwangi, 6 Februari 2016

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

pengambilan keputusannya. Karena aspek agama inilah yang menjadi pembeda Bank syariah dengan bank konvensional. Nasabah merasa yakin bahwa apapun jenis akad yang digunakan tidak berpengaruh terhadap keputusannya melakukan pembiayaan di bank Muamalat.

Bapak Ali Imron adalah nasabah yang masih dalam proses pembiayaan KPR iB Muamalat di BMI cabang Banyuwangi dengan obyek rumah type 36 di Griya Berlian Rogojampi Blok A1 dengan luas bangunan 36 meter persegi.

Dalam pengamatan yang dilakukan oleh peneliti berhasil menggambarkan bahwa dalam setiap kesepakatan pembiayaan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*, nasabah selalu mendapat penjelasan detail tentang akad yang akan dilakukan agar nasabah tahu tentang detail kontraknya. Menurut Bapak Rohmad Cahyadi, tidak semua nasabah mau membaca detail kontrak yang akan ditandatangi. Dia menjelaskan sebagai berikut:

"Tipe nasabah kami berbeda-beda, ada yang suka bertanya tentang kontraknya, ada yang malas membaca dan minta dijelaskan saja, dan ada juga yang kontraknya dibaca sampe habis, maka itu, kami merasa berkewajiban untuk menyampaikan kepada nasabah hal-hal yang perlu diketahui oleh nasabah. Kami berusaha menghindari kesalahpahaman di kemudian hari.[137]

Dalam penjelasannya, Bapak Rohmad Cahyadi menyebutkan bahwa produk KPRnya[138] yang menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* telah mengacu kepada ketentuan-ketentuan yang digariskan

[137] *Ibid*
[138] *Ibid*

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

oleh MUI yaitu terdiri dari akad *Mushārakah* dan *bay'*.

"Pada awal kontrak, kami menjelaskan kepada nasabah tentang pembiayaan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* yaitu akad ini terdiri dari akad *Mushārakah, ijārah* dan *bai'*, kami menjelaskannya satu persatu istilah-istilah itu, agar supaya nasabah mengerti apa yang disepakati antara kami dan nasabah"[139]

Penjelasan yang detail dari pihak Bank sangat penting guna menghindari kesalahpahaman di kemudian hari, meskipun dari beberapa nasabah terdapat sikap nasabah yang acuh terhadap penjelasan yang biasanya disampaikan oleh bagian *custome service.* Bapak Ali menyatakan:

"petugas bank selalu menjelaskan detail kontrak pembiayaan saya mas, dijelaskan mas sama mbak-mbak itu..tapi saya gak ngerti. pokoknya berapa angsurannya, itu saja yang pengen saya tau".[140]

Dari pengamatan peneliti, ketika nasabah mengajukan pembiayaan kepada Bank Muamalat cabang Banyuwangi, pihak Bank Muamalat selalu menanyakan apa yang menjadi obyek pembiayaan. Karena hal ini terkait dengan rukun dan syarat obyek akad. Dan juga untuk mengetahui kejelasan obyek akad. Obyek akad dalam hal ini pembiayaan kepemilikan rumah, Sertifikat Hak Milik diwajibkan menjadi jaminan dalam kontrak tersebut, agar jika dikemudian hari terjadi nasabah mengalami *default* (gagal bayar), maka pihak Bank dapat meminta obyek akad supaya dijual. Terkait hal ini Rohmad Cahyadi menjelaskan:

"Saat nasabah mengajukan pembiayaan, maka kami akan menanyakan apa yang menjadi jaminan nasabah. Kami telusuri dulu informasi dari nasabah tentang obyek akad yang akan dijaminkan itu. Kalo dalam pembiayaan

[139] *Ibid*
[140] Ali Imran, nasabah BMI Banyuwangi, *Wawancara*, Banyuwangi, 6 Februari 2016

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

KPR perumahan, kami akan menghubungi developernya untuk meminta informasi tentang obyek akad terutama status tanah dan rumahnya. Termasuk juga menanyakan SHMnya. Itu sudah menjadi standar operasional kami.[141]

Peneliti perlu menelisik lebih jauh tentang dokumen akad dengan bertanya, apakah peneliti boleh mendapatkan salinan dokumen akad pembiayaan KPR dengan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* oleh salah satu nasabah? Dia menjawab:

"kalo urusan itu, mohon maaf kami tidak bisa memberikannya. Karena ada aturan dari BI yang melarang setiap Bank untuk memberikan data nasabah dan juga dokumen-dokumen lain tanpa ada perintah dari pengadilan. Jadi sekali lagi mohon maaf. Kalo melanggar ada dendanya loh mas…bisa sampai 10 milyar."[142]

b. Mekanisme pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi

Mekanisme pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi dapat digambarkan sebagai berikut:

a. Nasabah mengajukan permohonan kepada BMI untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku

[141] *Ibid*
[142] *Ibid*

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.

b. Petugas BMI akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.

c. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka BMI menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:

   1) Spesifikasi barang yang disepakati
   2) Harga barang
   3) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
   4) Jangka waktu pelunasan pembiayaan
   5) Cara pelunasan (model angsuran)
   6) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.

d. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/developer untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

e. Dilakukan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* antara BMI dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

f. Penyerahan barang dilakukan oleh developer kepada BMI dan nasabah, setelah BMI dan nasabah melunasi harga pembelian barang

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kepada developer. Setelah barang diterima BMI dan nasabah, pihak BMI akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.[143]

"nanti setelah terjadi serah terima rumah oleh BMI dan nasabah yang berkongsi, yang diwakili oleh BMI, dari developer, selanjutnya BMI akan menyerahkan rumah itu kepada nasabah dan kami (BMI) akan menerbitkans surat tanda terima barang."[144]

Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabahnya, prinsip kehati-hatian menjadi faktor utama dalam pelaksanaannya, mengingat bank merupakan lembaga penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Bapak Rahmad Cahyadi menyatakan:

"Ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah kalo mau mengajukan pembiayaan di Bank kami. Syarat-syarat sebagaimana lazimnya di bank-bank lain. Hampir sama, bedanya di bank kami, kalo nasabah itu wiraswasta maka nasabah itu harus membuat laporan keuangan tiga bulan ke belakang. Ini nanti dapat menjadi acuan bagi kami untuk memutuskan, apakah akan menyetujui atau tidak. Misalnya nasabah harus warga Negara Indonesia, minimal berusia dua puluh satu tahun dan maksimal enam puluh lima tahun dan juga harus memiliki pekerjaan baik swasta maupun pegawai negeri. Ada juga syarat khusus yang harus dipenuhi nasabah sebagaiman yang terdapat dalam brosur kami. Nah, setelah semua syarat sudah terpenuhi, selanjutnya berkas dokumen itu kami pelajari dulu baik tentang nasabahnya maupun obyeknya. Setelah itu, baru kami bisa memutuskan apakah pengajuan pembiayaan nasabah ini disetujui atau ditolak. Jika disetujui, maka dilakukan tahapan selanjutnya yaitu membuat akad kesepakatan antara kami dan nasabah. Misalnya berapa jangka waktunya, besaran angsuran dan lain-lain. Setelah nasabah menandatangani dokumen kerja sama, maka sejak saat itu kesepakatan berlaku sampai akhir periode pembiayaan. Setelah nasabah lunas, SHM akan diberikan kepada nasabah. Dana nasabah memiliki hak penuh rumah

[143] Kesimpulan wawancara dengan Rahmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi,3 Februari 2016

[144] Rahmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi, *Wawancara*, Banyuwangi, 3 Februari 2016

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

itu.”.[145]

Agar fungsi ini berjalan dengan semestinya, terdapat syarat-syarat yang wajib dipenuhi bagi calon nasabah. Yaitu:

Syarat yang harus diketahui dan dilengkapai oleh calon nasabah yaitu:[146]

1. Surat pengajuan ke Bank Muamalat
2. Surat persetujuan suami / istri
3. Fotocopy KTP dan NPWP suami / istri / KSK
4. Fotocopy Surat Nikah / Akte Cerai / Belum Menikah
5. Slip Gaji 3 bulan terakhir (bagi pegawai)
6. Surat Rekomendasi / keterangan dari perusahaan / Fotocopy SK pegawai
7. Fotocopy Rekening koran / tabungan minimal 6 bulan terakhir
8. Fotocopy Sertifikat Jaminan (SHM/SGHB)
9. Fotocopy IMB dan PBB terakhir
10. Fotocopy legalitas usaha (NPWP/SIUP/TDP/HO/Akte Pendirian)
11. Laporan Keuangan (bagi wirausaha).

Dokumen-dokumen tersebut digunakan oleh BMI untuk menganalisis keuangan calon nasabahnya. Kesanggupan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya, akan dianalis dari berbagai aspek seperti kemampuan membayar kembali dalam jangka pendek, kemampuan dalam menghasilkan keuntungan, manajemen sumber daya yang dimiliki,

[145] Rahmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi, *Wawancara*, Banyuwangi, 4 Februari 2016

[146] Dokumen, Safrina Hafifatur Rochmah, customer service BMI Banyuwangi, (lampiran 1), 5 november 2015

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dan lain sebagainya. Bapak Rohmad Cahyadi menyatakan:

"Ada prosedur yang harus kami lalui salah satunya menilai kelayakan nasabah yang biasa kami sebut lima c (5C) yaitu aspek karakternya, kapasitasnya dalam kemampuan memanage usahanya, juga kemampuan modalnya karena kalo modalnya minim dan tidak sebanding dengan kebutuhannya maka itu akan menjadi catatan kami dan juga kondisi ekonomi saat itu, sebagai contoh harga besi bekas tidak pernah mengalami perubahan selama lima tahun terakhir, maka hal ini bisa menjadi pertimbangan kami dalam mengucurkan pembiayaan itu, dan yang paling penting adalah jaminan. Karena kami butuh jaminan agar usaha kami tidak rugi.[147]

Sebagai implementasi dari prinsip kehati-hatian yang diterapkan, BMI menggunakan standar 5C dalam menilai kelayakan nasabah yaitu *Character, capital, capacity, condition of economy* dan *collateral*. Standar ini selalu digunakan dalam setiap pembiayaan baik menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* ataupun akad yang lain. Baik bersifat produktif, investasi maupun konsumtif.

Peneliti bertanya kepada Bapak Hairul Anam, apa yang BMI lakukan terkait dengan pengajuan pembiayaan KPR Bapak dan berapa tahun masa angsuran KPR Bapak?

"Setelah berkas-berkas persyaratan sudah saya berikan kepada bank, saya disuruh menunggu team survey yang akan mensurvey. Pada saat disurvey itu, petugasnya bertanya macam-macam. Contohnya apa pekerjaan saya, siapa saja yang menjadi tanggungan saya, apa punya pinjaman di bank lain, berapa gaji tetap saya dan lain-lain. Setelah disurvey beberapa hari kemudian saya dipanggil ke kantor untuk mentanda tangani dokumen-dokumen. setelah itu, bulan berikutnya saya sudah harus mulai membayar angsurannya. Saya ambil yang lima belas tahun mas. Soale angsurane ringan, gaji saya sisanya masih bisa buat makan. [148]

[147] *Ibid*
[148] Hairul Anam, nasabah BMI Banyuwangi, *Wawancara*, Banyuwangi, 7 Maret 2016

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

c. Besaran angsuran KPR di BMI cabang Banyuwangi

Dari pengamatan penelti, dalam menetapkan besaran angsuran KPR Mumalat iB menggunakan metode *yield*, gabungan dari cicilan dan sewa, yang dibayarkan oleh nasabah. Metode *yield* merupakan pengembangan metode penghitungan angsuran oleh Bank Muamalat dengan penggunaan *rate margin (yield)*. Nilai *rate margin (yield)* ditentukan oleh komite ALCO Bank Muamalat dengan memperhitungkan resiko *default*, inflasi, perubahan suku bunga, dan perubahan kondisi makro serta kondisi mikro.[149]

Hal ini peneliti tanyakan kepada Bapak Rahmad Cahyadi, dia menyatakan:

Dia menjawab: sebenarnya sudah ada sistem di komputer kami. Jadi kami tidak perlu repot-repot menghitung secara manual. Tinggal memasukkan uang mukanya dan berapa lama masa angsuran, maka di komputer akan ditampilkan dengan jelas berapa angsurannya. Tapi bisa juga dihitung secara manual.[150]

Lalu Bapak Rahmad Cahyadi memberi peneliti rumus cara menghitung besaran angsuran. Yakni:[151]

$$\frac{\text{Nilai pembiayaan : (Margin Bank : jangka waktu (tenor))}}{\text{(1-(1 : (1+(Margin Bank : tenor))) x tenor}}$$

Rumus ini bisa digunakan oleh nasabah jika ingin menghitung besaran angsuran yang harus dibayarnya yang dipengaruhi oleh besaran uang muka dan jangka waktu pembiayaannya.

[149] Observasi, 3 November 2015
[150] Rahmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi, *Wawancara*, Banyuwangi, 4 Februari 2016
[151] Dokumentasi, Rahmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi, (lampiran 2), 4 Februari 2016

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Tabel perkiraan angsuran yang sudah tersedia di BMI berfungsi untuk memudahkan nasabah dalam menentukan angsurannya. Nasabah tidak perlu repot untuk menghitungnya sendiri. Cukup merujuk kepada tabel yang sudah dibuat oleh BMI. Nasabah hanya perlu menyesuaikan dengan tingkat kesanggupan membayarnya.

Selain proses yang mudah dan cepat, besaran angsuran menjadi hal penting untuk diperhatikan. Karena hal ini menyangkut kemampuan nasabah dan juga persaingan produk yang sama di bank syariah lainnya. Karena memang rata-rata nasabah akan melakukan studi banding terhadap angsuran dan tenor yang disajikan di tiap-tiap bank syariah yang berbeda. Hal ini dilakukan nasabah untuk mendapatkan hasil yang diinginkan misalnya bank syariah mana yang paling ringan angsuran dengan uang muka (*down payment*) dan tenor yang sama.

Apakah Bapak mengerti bagaimana cara menghitung besaran angsuran KPR Bapak?

"Ga ngerti mas…yang penting berapa angsurannya, beres[152]

Apakah Bapak pernah bertanya tentang bagaimana cara menghitung besaran angsuran KPR bapak?

"Ga pernah mas. Ketika saya mengajukan pembiayaan itu, saya sudah disodori daftar perkiraaan angsuran yang sudah dibuat oleh bank. Saya disuruh memilih mana besaran yang sesuai dengan kemampuan saya. Saya hanya ditanya berapa uang mukanya dan berapa lama tenornya. Lalu petugas bank mengarahkan untuk dilihat di daftar perkiraan angsuran itu."[153]

[152] Hairul Anam, nasabah BMI Banyuwangi, *Wawancara*, Banyuwangi, 7 Maret 2016
[153] *Ibid*

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Kejujuran (*honesty*), kejujuran merupakan pilar yang sangat penting dalam Islam, sebab kejujuran adalah nama lain dari kebenaran itu sendiri. Islam melarang tegas melakukan kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Sebab, nilai kebenaran ini akan berdampak langsung kepada para pihak yang melakukan transaksi dalam bisnis dan masyarakat secara luas. Oleh sebab itu, perlu disampaikan sedetail-detailnya segala ketentuan yang akan disepakati.

Berikut simulasi tabel perkiraan angsuran:[154]

MUSHĀRAKAH	JANGKA WAKTU ANGSURAN KREDIT RUMAH		
Nilai Pembiayaan	60	120	180
100.000.000	2.379.167	1.675.000	1.538.889
150.000.000	3.568.750	2.512.500	2.308.333
200.000.000	4.758.333	3.350.000	3.077.778
250.000.000	5.947.917	4.187.500	3.847.222
300.000.000	7.137,500	5.025.000	4.616.667
350.000.000	8.327.083	5.862.500	5.386.111
400.000.000	9.516.667	6.700.000	6.155.556
450.000.000	10.706.250	7.537.500	6.925.000
500.000.000	11.895.833	8.375.000	7.694.444
550.000.000	13.085.417	9.212.500	8.463.889
600.000.000	14.275.000	10.050.000	9.233.333
700.000.000	16.654.167	11.725.000	10.772.222
800.000.000	19.033.333	13.400.000	12.311.111
900.000.000	21.412.500	15.075.000	13.850.000
1.000.000.000	23.791.667	16.750.000	15.388.889
1.100.000.000	26.170.833	18.425.000	16.927.778
1.150.000.000	27.360.417	19.262.500	17.697.222

[154] Dokumentasi, Safrina Hafifatur Rochmah, Customer Service BMI Banyuwangi, (lampiran 3), 5 november 2015

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

B. Perspektif fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah* dalam pembiayaan (KPR) di BMI cabang Banyuwangi

Fatwa DSN MUI menjadi pedoman bagi transaksi keuangan perbankan syariah di Indonesia. Tidak terkecuali dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah.* fatwa bernomor 73 ini memuat ketentuan-ketentuan bagi perbankan untuk diaplikasikan dalam produknya.

Dalam fatwa DSN ini memuat istilah sebagai berikut:

a. *Mushārakah mutanāqiṣah* adalah *mushārakah* atau *shirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*sharik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
b. *Sharik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *shirkah* (*mushārakah*)
c. *Hiṣṣah* adalah porsi atau bagian sharik dalam kekayaan *mushārakah* yang bersifat *musha*'.
d. *Musha'* adalah porsi atau bagian sharik dalam kekayaan *mushārakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Aplikasi yang ada di BMI cabang Banyuwangi berdasarkan hasil data lapangan yang telah diperoleh menjelaskan bahwa bentuk akad yang digunakan dalam KPR di BMI menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* terdiri dari tiga akad berjenjang yakni akad *mushārakah, bay'* dan *ijārah*. Ketiga akad ini menjadi satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan. Hal ini bisa

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dijelaskan bahwa ketika seorang nasabah akan mengajukan pembiayaan dengan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* maka obyek akad yang dikongsikan akan menjadi milik bersama antara BMI dan nasabah.

Status BMI dan nasabah di dalam akad pembiayaan KPR ini bersifat sama, artinya kedua belah pihak bermitra dalam kepemilikan rumah yang menjadi obyek akad. Meskipun status kepemilikan sama, namun sertifikat hak milik (SHM) rumah itu berada dalam penguasaan BMI, hal ini dimaksudkan sebagai jaminan bagi nasabah agar jika terjadi gagal bayar (*default*), maka jaminan tersebut dapat gunakan untuk menyelesaikan tunggakan pembayaran.

Saat nasabah membayar uang muka, maka BMI mencatatnya sebagai porsi kepemilikan asset *mushārakah mutanāqiṣah*. Misalnya nasabah menyetorkan 20% dari nilai rumah dan 80% sisanya dibiayai oleh BMI, maka porsi kepemilikan nasabah hanya sebesar 20% dan sisanya dimiliki oleh BMI. Setelah itu, nasabah akan membayar sejumlah nilai angsuran yang akan mengambil alih porsi kepemilikan oleh BMI. Setelah di akhir pembiayaan seluruh porsi kepemilikan nasabah akan menjadi 100% dan sebaliknya porsi kepemilikan BMI menjadi 0% yang artinya nasabah akan menjadi pemilik penuh rumah tersebut.

Didalam bab ketiga tentang ketentuan akadnya disebutkan

a. Akad *mushārakah mutanāqiṣah* terdiri dari akad *mushārakah*/*shirkah* dan *bay'* (jual beli)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

b. Dalam *mushārakah mutanāqiṣah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mushārakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

1. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
2. Memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad.
3. Dalam akad *mushārakah mutanāqiṣah*, pihak pertama (*sharik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hiṣṣah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*sharik*) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hiṣṣah* LKS beralih kepada *sharik* lainnya (nasabah).

Dalam praktik di BMI, sesuai dengan skema pembiayaan KPR, akad pertama adalah akad *mushārakah* dimana BMI dan nasabah melakukan kongi kepemilikan rumah sebagai obyek akad. Setelah seluruh kepemilikan rumah berada pada kekuasaan perkongsian, maka perkongsian mempersilahkan bagi setiap *sharik* untuk menyewa rumah tersebut. Nasabah diposisikan oleh BMI sebagai penyewa rumah tersebut. Disinilah akad *ijārah* terjadi, dimana nasabah menyewa obyek akad dengan nominal tertentu yang sudah disepakati bersama, dan dengan membayar angsuran tertentu yang sudah disepakati bersama, yang didalam angsuran itu terdiri dari uang sewa dan cicilan untuk

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

membeli porsi kepemilikan BMI. Pembelian nasabah terhadap porsi kepemilikan BMI secara mengangsur inilah dianggap telah terjadi akad jual beli.

Di dalam ketentuan khusus tetang akad *mushārakah mutanāqiṣah*. dinyatakan bahwa:

a. aset *mushārakah mutanāqiṣah* dapat di-*ijarah*-kan kepada sharik atau pihak lain.
b. Apabila aset *mushārakah* menjadi obyek *ijarah*, maka sharik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus didasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan kesepakatan para *sharik.*
d. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *mushārakah sharik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *sharik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
e. Beban perolehan aset *mushārakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Dalam aplikasinya di BMI cabang Banyuwangi, status nasabah disamping sebagai *sharik* juga berfungsi sebagai penyewa obyek akad (rumah). Karena di dalam kontrak perjanjian akad dinyatakan bahwa nasabah akan menyewa rumah yang menjadi obyek kongsi, namun nasabah boleh

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

menyewakan kepada pihak lain tentunya atas persetujuan dari BMI. Karena status rumah yang masih dalam proses pembiayaan.

Karena nasabah menyewa rumah tersebut, maka ada *ujrah* yang harus dibayar oleh nasabah kepada perkongsian. Nilai *ujrah* ini sudah ditentukan besarannya oleh BMI dengan menggunakan rumus hitungan tersendiri. Nasabah tidak bisa melakukan negosiasi terhadap besaran pembagian keuntungan. Kemudian hasil perolehan keuntungan ini akan dibagi antara nasabah dan BMI. Oleh BMI, keuntungan yang didapat oleh nasabah akan dimasukkan dalam angsuran yang berfungsi untuk membeli porsi kepemilikan BMI. Semakin lama porsi kepemilikan nasabah akan semakin membesar dan tentu akan semakin besar pula keuntungan yang akan diperolehnya. Dan karena semakin besar keuntungannya, maka kemungkinan ada perubahan besaran angsuran dan tenor pembiayaan.[155]

"Dalam sistem kami, uang yang dibayarkan oleh nasabah sebagai angsurang terdiri dari harga untuk membeli porsi kepemilikan BMI dan sewa karena nasabah telah menempati rumah tersebut. Keuntungan dari hasil penyewaan ini akan dibagi antara nasabah dengan BMI, dan bagian nasabah dari keuntungan itu akan dimasukkan kedalam angsuran untuk membeli porsi BMI. Jadi semakin lama akan semakin besar keuntungan yang diperoleh oleh nasabah, dan pada akhirnya juga akan berpengaruh pada percepatan tempo angsuran". Demikian dinyatakan oleh Bapak Rahmad Cahyadi.[156]

Terkait biaya perolehan aset *Mushārakah Mutanāqiṣah* (rumah) seperti biaya pajak (PBB & PPN), biaya notaris dan biaya yang diperlukan

[155] Kesimpulan wawancara dengan Rahmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi Banyuwangi, 4 Februari 2016

[156] Rahmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi, *Wawancara*, Banyuwangi, 4 Februari 2016

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

sudah diperhitungkan dengan jelas dan diakumulasikan dalam harga perolehan rumah secara total. Hal ini dibuktikan dengan bukti tertulis dari developer bahwa harga rumah sudah memperhitungkan biaya-biaya tersebut dan disahkan oleh notaris serta tertulis dalam akta jual beli.

Biaya-biaya yang digunakan untuk peralihan kepemilikan dibebankan kepada nasabah dan harus dibayarkan sebelum tanggal realisasi pembiayaan dari BMI. Biaya-biaya seperti biaya premi asuransi, biaya notaris/PPAT dan biaya taksasi agunan ditentukan berdasarkan tarif yang berlaku di pasar. Sedangkan biaya administrasi ditentukan berdasarkan *tiring* biaya administrasi dengan memperhatikan jenis kegiatan dan *range* jumlah pembiayaan.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB V

PEMBAHASAN

A. Aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi

1. Bentuk pembiayaan KPR di BMI cabang Banyuwangi

Fatwa DSN MUI menyebutkan bahwa pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. Kepemilikan aset tersebut dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* terdiri dari akad *Mushārakah*/*shirkah* dan *bay'* (jual beli).[157]

Dalam menjual produk KPRnya, BMI menggunakan dua pilihan akad bagi calon nasabahnya. Yaitu akad *murābahah* atau akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*. Masing-masing akad memiliki perbedaan baik dari segi aturannya maupun keuntungan. Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* yang berlaku di BMI haruslah mengacu kepada fatwa DSN-MUI sebagai lembaga yang otoritatif terhadap transaksi ekonomi Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia.

Berdasarkan hasil data lapangan yang telah diperoleh menjelaskan bahwa bentuk akad yang digunakan dalam KPR di BMI menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* yang terdiri dari tiga akad berjenjang yakni

[157] Fatwa DSN MUI, *Op.Cit.*

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

akad *mushārakah, bay'* dan *ijārah*. Ketiga akad ini menjadi satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan. Hal ini bisa dijelaskan bahwa ketika seorang nasabah mengajukan pembiayaan dengan menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* maka obyek akad (rumah) yang dikongsikan akan menjadi milik bersama antara BMI dan nasabah. Dan masing-masing *sharik*, memiliki porsi kepemilikan terhadap obyek akad tersebut. Setelah terjadi akad *shirkah*, pihak BMI menyewakan kepada nasabah rumah tersebut dengan sejumlah nominal yang harus dibayar. Nilai angsuran sebenarnya merupakan gabungan dari jumlah nilai sewa ditambah jumlah pembelian tiap unit *hiṣṣah*. sehingga ketika di akhir pembiayaan, porsi kepemilikan BMI menjadi nihil, dan kepemilikan rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Jika dilihat dari perspektif fatwa DSN-MUI tentang *mushārakah mutanāqiṣah*, bentuk akad yang digunakan oleh BMI yakni akad *mushārakah mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPRnya sudah sesuai.

2. Mekanisme pembiayaan KPR di BMI cabang Banyuwangi

Dalam fatwa DSN-MUI *Mushārakah Mutanāqiṣah* di bab ketentuan akad disebutkan tentang ketentuan yang bisa dijadikan pedoman yakni:

a. Masing-masing mitra memberikan modal dan kerja berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad,
b. Dalam perolehan keuntungan dibagi berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.[158]

DSN MUI memang tidak mengatur detail mekanisme pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* di berbagai produk perbankan syariah. Namun ketentuan tersebut diatas dapat dijadikan rujukan sebagai pedoman implementasi dan praktek pembiayaan *Mushārakah Mutanāqiṣah* di BMI.

BMI memiliki SOP (*standart operational procedure*) yang berlaku sama di seluruh kantor baik pusat maupun cabang. Mekanisme KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi dapat digambarkan sebagai berikut:

Nasabah mengajukan permohonan kepada BMI untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian rumah. Kemudian Petugas BMI akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka BMI menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*). Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/developer untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

Kemudian dilakukan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* antara BMI dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

[158] Fatwa DSN MUI, *Op.Cit*. 5

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Penyerahan barang dilakukan oleh developer kepada BMI dan nasabah, setelah BMI dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada developer. Setelah barang diterima BMI dan nasabah, pihak BMI akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.[159]

Dari gambaran mekanisme pembiayaan KPRnya, BMI sudah berusaha maksimal untuk tetap berada pada aturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku, khususnya fatwa DSN-MUI.

3. Besaran angsuran KPR di BMI cabang Banyuwangi

Asas kerelaan menjadi poin penting dalam sebuah akad. Penentuan besaran angsuran yang terdapat di pembiayaan KPR di BMI, tidak mencerminkan asas tersebut. Hal ini bisa diperhatikan saat terjadi penentuan besaran angsuran, nasabah diberikan kesempatan untuk memilih dan menentuka besaran angsuran yang sudah tertera di tabel.

Penetapan besaran angsuran sudah tersedia di system computer di masing-masing cabang di seluruh Indonesia. Tidak terkecuali BMI cabang Banyuwangi. Nasabah tinggal menyebutkan berapa uang muka yang akan dicatat sebagai porsi kepemilikan dan jangka waktu pembiayaan. Petugas BMI akan meng-*entry* datanya di computer, maka akan keluar besaran angsuran yang akan dikenakan kepada nasabah tersebut.

Nampaknya hal ini dilakukan oleh BMI guna memudahkan dan

[159] Kesimpulan wawancara dengan Bapak Rohmad Cahyadi, Account Manager BMI Banyuwangi, 3 Februari 2016

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

mempercepat proses pembiayaan. Karena tidak mungkin dalam setiap transaksi keuangan harus terjadi negosiasi. Prinsip *take it or leave it* (ambil itu atau tinggalkan itu) memang terlihat dalam mekanisme pembiayaan tersebut.[160]

Apabila nasabah ingin mengetahui berapa besaran angsuran yang menjadi kewajibannya, nasabah bisa menggunakan rumus manual yaitu:

$$\frac{\text{Nilai pembiayaan : (Margin Bank : jangka waktu (tenor))}}{\text{(1-(1 : (1+(Margin Bank : tenor))) x tenor}}$$

B. Perspektif fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di BMI cabang Banyuwangi

Kesesuaian akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dengan fatwa DSN MUI no. 73/DSN-MUI/XI/2008 merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh BMI. Jika tidak sesuai, maka resiko kepatuhan terjadi sehingga BMI dapat diberikan sanksi oleh Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Kesesuaian tersebut dapat digambarkan pada bagan dibawah ini:

[160] *Ibid*

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Kesesuaian aplikasi fatwa DSN MUI no. 73/DSN-MUI/XI/2008 pada akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat dijelaskan lebih lanjut.

Di bab Ketentuan fatwa DSN-MUI tersebut disebutkan bahwa:

1. Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* terdiri dari akad *Mushārakah* dan *bay'* (jual beli).[161]

   Kesesuaian aplikasi fatwa DSN-MUI dapat dilihat dalam penerapan KPR Muamalat yang menggunakan Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam skema pembiayaannya. BMI (Pihak Pertama) dan Nasabah (Pihak Kedua) bersepakat untuk melakukan pembiayaan dengan jumlah kontribusi modal yang disepakati bersama. BMI (pihak pertama) berjanji untuk menjual porsi kepemilikannya secara bertahap kepada pihak kedua dan pihak kedua wajib membelinya. Nasabah akan membayarkan sejumlah cicilan kepada bank Muamalat sebagai bentuk pengalihan kepemilikan dari bank Muamalat kepada nasabah. Rumah yang dibeli berdasarkan spesifikasi yang dimiliki bersama oleh bank Muamalat dan nasabah sampai waktu pembayaran angsuran (tenor) yang sudah ditetapkan. Biaya sewa dan cicilan diakumulasikan dalam pembayaran angsuran yang dibayarkan oleh pihak kedua (nasabah) berdasarkan perhitungan menggunakan metode *yield* (perhitungan terlampir) dengan waktu pembayaran angsuran (tenor) yang disepakati.

   Ketidaksesuaian terdapat pada sertifikasi kepemilikan yang

[161] Fatwa DSN MUI no. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*, bab ketiga perihal ketentuan akad nomor 1.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

langsung diatasnamakan nasabah tanpa mencantumkan BMI. BMI hanya berfungsi sebagai pengawas, menandakan bahwa rumah tersebut sedang dalam proses pembiayaan Bank Muamalat, dengan dikeluarkannya *covernote*. Padahal rumah harus dimiliki bersama berdasarkan akad *Mushārakah*.

2. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.[162]

   Masing-masing *sharik* memberikan kontribusi modal dalam bentuk dana yang disesuaikan dengan rasio kontribusi modal. Artinya dana yang disetorkan oleh nasabah akan sesuai dengan rasio kepemilikan terhadap obyek akad.

   Praktek ini sudah sesuai dengan fatwa tersebut yang mengharuskan masing-masing *sharik* berkontribusi dalam modal.

3. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad[163]

   Dalam prakteknya, nisbah bagi hasil (keuntungan) disepakati berdasarkan porsi kepemilikan yang dimiliki BMI dan nasabah yang mengikuti perubahan porsi kepemilikan selama proses peralihan porsi kepemilikan rumah yang dimiliki Bank Muamalat kepada nasabah.

   Nisbah pembagian keuntungan ini terjadi pada saat awal kesepakatan antara BMI dan nasabah. Hal ini diperbolehkan sepanjang tidak menyalahi aturan dan berdasarkan asas kerelaan. Meskipun tidak terdapat aturan yang mengharuskan pembagian nisbah dalam ukuran

[162] *Ibid*, nomor 2 poin a
[163] *Ibid*, nomor 2 poin b

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

tertentu. Namun disamping kerelaan dari kedua belah pihak, juga asas kepatutan dapat dijadikan pertimbangan. Praktek ini sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN tersebut.

4. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal[164]

Pada awal akad, nisbah bagi hasil (kerugian) disepakati berdasarkan porsi kepemilikan yang dimiliki BMI dan nasabah yang mengikuti perubahan porsi kepemilikan selama proses peralihan porsi kepemilikan rumah yang dimiliki BMI kepada nasabah.

Kerugian harus ditanggung oleh masing-masing *sharik* sesuai dengan proporsi modal yang disetorkan. Misalnya Bapak Ahmad menyetorkan modal di perkongsian sebesar 20 juta dan BMI menyerahakn 80 juta sebagai modal. Jumlah modal perkongsian akan berjumlah 100 juta. Sesuai prosentase kepemilikan, jika terjadi kerugian pada aset, maka Ahmad akan menanggung 20% dari aset dan BMI 80% dari nilai aset. Untuk menghindari kerugian, biasanya BMI akan sangat hati-hati dalam melakukan pembiayaan. Mereka mengenal prinsip 5C dalam menilai kelayakan nasabahnya.

Praktek yang terjadi di BMI ini sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN tersebut yang mengharuskan masing-masing *sharik* menanggung resiko kerugian sesuai proporsi modalnya.

5. Dalam akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*, pihak pertama (*Sharik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hiṣṣah*nya dan pihak kedua wajib

[164] *Ibid*, nomor 3 poin c

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

membelinya.[165]

Kesesuaian praktik yang terjadi di BMI terhadap ketentuan fatwa DSN dapat diperhatikan dalam janji BMI dan nasabah yang disepakati dan tercantum secara tertulis dalam klausul akad yaitu bahwa BMI berjanji untuk menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah secara bertahap dan nasabah wajib membelinya. Nasabah akan membayar sejumlah angsuran sebagai wujud pengambilalihan porsi kepemilikan BMI kepada nasabah

Janji ini dilakukan agar supaya antara BMI dan nasabah tidak terjadi wanprestasi mengingat saat akad disepakati, obyek akad tidak dalam penguasaan kedua belah pihak. Janji diperkuat dengan adanya agunan (obyek akad), sanksi dan asuransi.

6. Jual beli dilakukan sesuai kesepakatan[166]

Jual beli dilakukan setelah kepemilikan rumah berada pada penguasaan BMI dan nasabah. Porsi kepemilikan BMI secara bertahap akan dilimpahkan kepada nasabah seiring pembayaran angsuran nasabah kepada BMI dalam jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati bersama pada saat akad dibuat.

Dalam teorinya, jual beli merupakan pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan.[167] Masing-masing pihak rela untuk menyerahkan hartanya pada pihak lain. Dalam konteks pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* di BMI, ada dua akad jual beli yang terjadi yakni akad jual beli pertama terjadi antara

[165] *Ibid*, nomor 3
[166] *Ibid*, nomor 4
[167] Sayyid sabiq, *Op.Cit*, 88.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

perkongsian (BMI dan Nasabah) dengan developer, jual beli yang kedua yakni pembelian porsi kepemilikan BMI oleh nasabah. Dan masing-masing pihak bersepakat terhadap akad tersebut, ditandai dengan ditandatangani dokumen akad antara BMI dan nasabah.

Praktik ini senada dengan ketentuan yang disyaratkan oleh fatwa DSN bahwa jual beli terjadi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

7. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hiṣṣah* Lembaga Keuangan Syariah (LKS) berpindah kepada *sharik* lainnya

   Saat pelunasan pembiayaan, BMI melalui Notaris mengeluarkan surat *Roya* yang berfungsi unt[168]uk mencabut kepemilikan (pengawasan) atas rumah yang menjadi obyek akad, dan dokumen pembiayaan yang diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga status kepemilikan BMI atas rumah yang menjadi obyek akad dicabut dan kepemilikan rumah tersebut berpindah menjadi kepemilikan atas nama nasabah.

   Praktik yang terjadi di pembiayaan KPR ini sesuai dengan ketentuan DSN yang menyebutkan bahwa di akhir pembiayaan porsi kepemilikan BMI akan berpindah sepenuhnya kepada nasabah.

8. Aset *Mushārakah Mutanāqiṣah* dapat di-*ijārah*-kan kepada *sharik* atau pihak lain.[169]

   Penerapan akad sesuai dengan ketentuan akad di fatwa DSN dan tercantum dalam surat perjanjian pembiayaan (klausul akad) yaitu:

[168] Fatwa DSN MUI no. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārakah Mutanāqiṣah*, bab ketiga perihal ketentuan akad nomor 5.
[169] *Ibid*, bab 4 nomor 1

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

a. KPR BMI menerapkan akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam skema pembiayaannya.

b. Pihak kedua (nasabah) berjanji untuk menyewa rumah dan membayarkan sejumlah uang sewa kepada pihak pertama (BMI) sebagai bentuk biaya (*fee*) atas kehilangan manfaat pihak Bank atas rumah

c. Biaya sewa dan cicilan terakumulasi dalam bentuk angsuran dari nasabah kepada BMI dengan menggunakan metode *yield* (perhitungan terlampir) dengan waktu pembayaran angsuran (tenor) yang disepakati.

d. Pihak kedua memiliki kewajiban penuh untuk melakukan pemeliharaan atas rumah yang disewa

Ketidaksesuaian terdapat pada praktek pengalihan kewajiban pemeliharaan rumah sepenuhnya kepada nasabah. Seharusnya BMI dan nasabah melakukan kesepakatan yang lebih detail mengenai kewajiban pemeliharaan rumah dan membaginya sesuai kesepakatan. Sehingga distribusi resiko akan lebih adil dan tidak melanggar aspek hukum *ijārah*.

9. Apabila obyek akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* menjadi obyek *ijārah*, maka *sharik* (nasabah) dapat menyewa obyek akad itu dengan nilai *ujrah* (*fee*) yang disepakati.[170]

Kesesuaian praktik pembiayaan KPR di BMI ini dapat dilihat saat nasabah membayar biaya sewa, diperhitungkan dalam angsuran, dalam

[170] *Ibid*, bab 4 nomor 2

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

jumlah dan jangka waktu yang disepakati bersama. Nilai sewa dapat berubah tergantung dari kebijakan BMI yang didasari berbagai pertimbangan.

Ketidaksesuaian terdapat pada tidak transparansinya penentuan besaran nilai sewa setiap bulannya. Meskipun besaran nilai sewa sudah termasuk dalam nilai angsuran, namun seharusnya BMI lebih detail dalam menjelaskan dan mencantumkan pada klausul akad mengenai jumlah besaran nilai sewa yang harus dibayar.

10. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan porsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat berubah mengikuti porsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *sharik.*[171]

    Nisbah bagi hasil disepakati berdasarkan porsi kepemilikan yang dimiliki BMI dan nasabah serta mengikuti perubahan porsi kepemilikan selama proses peralihan porsi kepemilikan rumah BMI kepada nasabah. Praktik ini sesuai dengan ketentuan fatwa DSN.

11. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Mushārakah Mutanāqiṣah sharik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *sharik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.[172]

    Akad menjadi penting dalam perilaku ekonomi, termasuk juga pembiayaan di LKS. Karena dari akadlah dapat ditentukan keabsahan sebuah transaksi ekonomi. Misalnya akad tidak boleh bertentangan dengan

[171] *Ibid*, bab 4 nomor 3
[172] *Ibid*, bab 4 nomor 4

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kaidah agama, akad tidak boleh menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal dan lain sebagainya. Dan seorang muslim terikat terhadap akad yang sudah dibuatnya selama salah satunya tidak berbuat ingkar (*wan prestasi*). Dan akad harus dibuat sejelas mungkin untuk menghindari kesalahpahaman di kemudian hari.

Pada praktiknya, perpindahan porsi kepemilikan disepakati dalam klausul akad dan sesuai dengan angsuran yang dibayarkan oleh nasabah kepada BMI. Hal ini berarti sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN.

12. Biaya perolehan aset *Mushārakah Mutanāqiṣah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.[173]

Biaya perolehan aset *Mushārakah Mutanāqiṣah* (rumah) seperti biaya pajak (PBB & PPN), biaya notaris dan biaya yang diperlukan sudah diperhitungkan dengan jelas dan diakumulasikan dalam harga perolehan rumah secara total. Hal ini dibuktikan dengan bukti tertulis dari developer bahwa harga rumah sudah memperhitungkan biaya-biaya tersebut dan disahkan oleh notaris serta tertulis dalam akta jual beli.

Fatwa DSN MUI mengatur tentang biaya yang menjadi kewajiban masing-masing *sharik* dan kewajiban perkongsian (*Shirkah*). Dalam perolehan aset rumah akan muncul biaya-biaya yang diperlukan. Secara teori, biaya perolehan aset tersebut menjadi kewajiban bagi perkongsian, sebagaimana yang tersebut diatas, dan ditanggung oleh perkongsian serta dibebankan kepada perkongsian yang kelak akan dibagi sama rata pada

[173] *Ibid*, bab 4 nomor 5

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

masing-masing *sharik*.

Praktik yang terjadi pada pembiayaan di BMI, nampaknya sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI sebagaimana yang sudah disebutkan diatas.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB VI

Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Aplikasi akad *Mushārakah Mutanāqiṣah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI cabang Banyuwangi

   a. Bentuk pembiayaan KPR

   Bentuk akad yang digunakan dalam KPR di BMI menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah* yang terdiri dari tiga akad berjenjang yakni akad *mushārakah, bay'* dan *ijārah*. Ketiga akad ini menjadi satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan.

   b. Mekanisme pembiayaan KPR

   Terdapat *standart operation procedure* (SOP) dan tahapan-tahapan yang harus dijalani oleh masing-masing pihak (BMI dan nasabah) dalam pembiayaan KPR ini. Misalnya prinsip 5C untuk menilai kelayakan nasabah.

   c. Penetapan besaran angsuran

   Sistem penetapan besaran angsuran sudah tersedia di sistem komputer di BMI cabang Banyuwangi. Nasabah tinggal menyebutkan berapa uang muka yang akan dicatat sebagai porsi kepemilikan dan jangka waktu pembiayaan. Petugas BMI akan meng-*entry* datanya di komputer, maka akan keluar besaran angsuran yang akan dikenakan kepada nasabah tersebut.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2. Perspektif fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *mushārakah mutanāqiṣah* dalam pembiayaan (KPR) di BMI cabang Banyuwangi

   Aplikasi KPR Muamalat sebagian besar sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Hal ini dibuktikan dengan kesesuaian mekanisme KPR Muamalat dengan seluruh ketentuan yang berlaku yaitu ketentuan akad, pembiayaan *Mushārakah*, proses jual beli dan proses *ijārah*. Namun terdapat ketidaksesuaian pada aspek kepemilikan rumah (sertifikat), aspek penghitungan nilai angsuran, dan aspek kewajiban pemeliharaan rumah.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, disarankan beberapa hal yaitu:

1. Status kepemilikan ganda sebaiknya diperbolehkan dengan syarat aset (rumah) tersebut dimiliki/diperoleh menggunakan akad *Mushārakah*. Hal ini bertujuan untuk menciptakan harmonisasi regulasi sehingga hukum syariah dan hukum positif dapat sejalan dan sesuai.
2. Biaya sewa yang dikeluarkan oleh nasabah setiap bulannya sebaiknya dijelaskan lebih detail dalam penghitungan angsuran. Ketidakjelasan tersebut dikhawatirkan dapat menyebabkan *gharar* dan permasalahan di masa yang akan datang.
3. Berkaitan dengan kewajiban pemeliharaan rumah, BMI dan nasabah sebaiknya menyepakati tanggung jawab pemeliharaan rumah secara bersama jika terdapat kerusakan secara alamiah dan menyepakati

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

tanggung jawab pemeliharaan penuh oleh nasabah jika kerusakan disebabkan oleh nasabah agar menghasilkan distribusi resiko yang adil.

4. Disarankan untuk dilakukan penelitian lanjutan mengenai studi penerapan pada beberapa produk keuangan syariah yang menggunakan *hybrid contract* untuk menjamin kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah dan hukum positif di Indonesia.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Abu Dawud, Sulaiman bin al-'Ats'as bin Ishaq bin Basyin bin Shidad bin Amr. Tanpa tahun. *Sunan Abū Dawud*, Juz III. Beirut, Al-Maktabah al-Misriyah.

Al-Arif, M. Nur Rianto dan Amalia, Euis. 2010. *Teori Mikroekonomi; Suatu Perbandingan Ekonomi Islam dan Ekonomi* Konvensional. Jakarta: Kencana.

Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail Abu Abdullah, Tanpa tahun, *Shahih al-Bukhari*, juz III. Beirut: Dar Tuqi An Najah.

Al-Qur'annulkarim Terjemah Per-Kata Type Hijaz. Bandung: Syaamil Al-Qur'an.

Anifa. 2009. *Pengaruh Profit sharing dan suku bunga terhadap kinerja bank syariah di Indonesia.* MALANG: Skripsi Jurusan pendidikan IPS prodi ekonomi Fakultas Tarbiyah Universitas Negeri Malang (UIN) MaulanaMalik Ibrahim.

An-Nahbani, Taqyuddin. 2004. *An Nizām Al-Iqtiṣādi Fi al-Islam.* Lebanon: Darul Ummah.

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.

Antonio, Muhammad Syafi'i, Adnan, Muhammad Akhyar, dkk. 2006. *Bank Syariah.*Yogyakarta: Ekonosia.

Arifin, Zainul. 2009. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Azkia Publisher.

Azis, Al Faisal Bin Abdul. 1993. *Nailul Authar*, penterjemah: A. Qadir Hassan dkk. Surabaya: PT. Bina Ilmu.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh al-Islam wa 'Adillatuhu*, Terjemahan oleh Abdul Hayyie al-Katani, Jilid 5, Cet 1. 2011. Jakarta: Gema Insani Pers.

Chairunisa, Dwita. 2008. *Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Akad Mushārakah Syirktul Milk wal Ijārah dalam Pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah) pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta.* Tesis, Yogyakarta, Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada.

Chapra, M. Umer dan Khan, Tariqullah. *Regulasi dan Pengawasan Bank Syariah*. Terjemahan oleh Ikhwan Abidin Basri. 2008. Jakarta: Bumi Aksara.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Chapra, M. Umer. *Sistem Moneter Islam*. Terjemahan oleh Ikhwan Abidin Basri. 2000. Jakarta: Gema Insani Pers.

Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Fatwa Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijārah.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia fatwa Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 keputusan tentang Pedoman Implementasi Mushārakah Mutanāqiṣah dalam produk pembiayaan.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Mushārakah Mutanāqiṣah.

Dewi, Gemala Wiryaningsih dkk. 2007. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Firdaus, Muhammad., Gufron, Sofiniyah dkk. 2007. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah* Jakarta: Rainisan.

Gufron A. Mas'adi. 2002. *Fiqih Muamalah Kontekstual*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Ibnu Majah, Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Khuzwaini, tt, *Sunan Ibnu Majah*, juz II. Dar al-Ihtiya' al-Kutubi al-'arabi.

Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah; Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Iska, Syukri. 2012. *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia Dalam Perspektif Fikih Ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Pers.

Karim, Adiwarman. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Mannan, Muhammad Abdul. *Ekonomi Islam: Teori dan Praktek*. Terjemahan oleh Nastangin. 1993. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.

Mannan, Muhammad Abdul. *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam.* Terjemahan oleh M. Nastangin. 1997. Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa.

Muhammad, Abu Bakar. Tanpa tahun. *Subulussalam*. terjemah, Juz III.

Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Muhammad. 2004. *Dasar-Dasar Keuangan Islam*. Yogyakarta: Ekonisia FE UII.

Muttaqien, Agisa. 2012. *Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad* Mushārakah Mutanāqiṣah *pada Bank Muamalah Indonesia (Studi kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))*. Tesis, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Nafi, Zidny Ilman. 2013. *Akad Murabahah di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).* Tesis, Malaysia, Universitas Malaya Malaysia.

Nafis, Abdul Wadud. 2010. *Paradigma Ekonomi Islam*. Lumajang: LP3DI Press.

Rais, Ahmad. 2012. *Tinjauan Yuridis perbandingan akad ijārah mumtahiya bit tamlik (IMBT) dan akad* Mushārakah Mutanāqiṣah *(MMQ) dengan jaminn hak tanggungan dalam pembiayaan pembelian rumah (studi penerapan akad pada bank syariah (Bank X) dan unit usaha syariah bank konvensional (Bank Y).* Tesis, Jakarta, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Rokhim, Abdul. 2014. *Mushārakah Mutanāqiṣah di Perbankan Syariah.* Jember: STAIN Jember Press.

Sabiq, Sayyid, 1365 H. *Fiqh al-Sunnah,* juz 3. Qahirah: Al Fath Lil I'lami 'Arabi.

Siddiqi, Nejatullah. *Kemitraan Usaha dan Bagi Hasil Dalam Hukum Islam*, Terjemahan oleh Fakhriyah Mumtihani. 1996. Jakarta: Dana Bakti Prima Yasa.

Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.

Sriyati, 2012. *Implementasi Akad Mushārakah Mutanāqiṣah dan Akad Ijārah Mumtahiya bit Tamlik pada Poduk pembiayaan hunian syari'ah di Bank Muamalat cabang Yogyakarta*. Tesis. Yogyakarta, Pascasarjana Ilmu Akutansi Universitas Gajahmada.

Sudarsono. 2005. *Prinsip Jual Beli Perbankan Syariah*. Jakarta: Ensiklopedia Islam.

Syafei, Rachmat. 2001. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.

Thalib, Sayuti. 1986. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Udovitch, Abraham L. *Kerjasama Syari'ah dan Bagi Untung Rugi dalam Sejarah Islam Abad Pertengahan (Teori dan Penerapannya).* Terjemahan Oleh Syafruddin Arif Marah Manunggal. 2008. Kediri: Qubah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998

Undang-Undang-Nomor-21-Tahun-2008-Tentang-Perbankan-Syariah.

Warde, Ibrahim. 2009. *Islamic finance; Keuangan Islam Dalam Perekonomian Global*, Pentermah: Andriyadi Ramli. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Yazid, Abi Abdillah Muhammad. 2008. *Sunan Ibn Majah.* Beirut: Darul Fikr.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id