

**BAB IV**

**HYBRID CONTRACT PADA PERBANKAN SYARIAH DALAM  
PERSPEKTIF MAQÂSHID SYARÎ'AH**

**A. Hybrid contract Pada Perbankan Syariah**

Dalam bab ini, penulis hanya mengambil tiga sampel dari multi akad yang terjadi pada perbankan syariah yang timbul dari berbagai produk yang dipasarkan, hal ini maksudkan agar pembahasan dalam penelitian ini tidak melebar kepada persoalan bentuk, produk dan akad ganda dalam perbankan syariah secara keseluruhan. Pembatasan ini dimaksudkan agar esensi dari rumusan masalah tercapai meskipun tidak semua multi akad ditampilkan dalam pembahasan ini.

**1. Pembelian Alat Berat, KPR, dll dengan skema akad Ijarah Muntahiyah Bi at-Tamlik (IMBT)**

*Al-ijarah* adalah akad perikatan sewa menyewa yang memberikan hak kepada *muaajir* (yang menyewakan) menerima upah dari *mustajir* (penyewa) atas manfaat yang diperolehnya.

Pengertian *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*<sup>1</sup> (IMBT), adalah sebagai berikut:

- a. Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor PER-04/BL/2007 tentang Akad-Akad yang

---

<sup>1</sup> Ada beberapa nama untuk IMBT, yaitu: 1) *Ijârah al-Muntahiyah bi Tamlik*, 2) *al-Ijârah al-Tamwîliyah*, 3) *al- Ijârah ma'a al-Wa'd bi at-Tamliik*, 4) *al- Ijârah al-Muntahiyah bi at-Takhyîr*, 5) *al-Ijârah al-Musa'âh bi at-Tamlik*, 6) *al- Ijârah al-Mubtadi'ah bi at-Tamlik*, 7) *al-Ijârah al-Mâliah*, 8) *al-Ijâri as-Saatir li al-Bai'*. (Lihat Muhammad bin Abdullah al-'Imrani, *al-Ijârah al-Muntahiyah bi at-Tamlik Suwaru wa Ahkâm*, [www.iifef.com/node/231](http://www.iifef.com/node/231). Penulis tidak metransliterasikan istilah yang berasal dari Arab ini, karena disesuaikan dengan bunyi aslinya pada perundang-undangan yang ada.

Digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah, menyebutkan bahwa *Ijarah Muntahiyah bittamlik* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mua'jjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Nomor 94 dan Tambahan nomor 4867), dalam Penjelasan Pasal 19 huruf f, akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* adalah Akad Penyediaan Dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
- c. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, berdasarkan Pasal 279, yaitu: “dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, suatu benda antara *mu'jir*/pihak yang menyewakan dengan *musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma'jur*/objek *ijarah* oleh *musta'jir*/pihak penyewa.”
- d. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang *Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan*

*Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, dalam Penjelasan Pasal 3 adalah sebagai berikut:

*“Ijarah Muntahyah Bit Tamlik adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.”*

Asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat.<sup>2</sup> Jika kata asas dihubungkan dengan hukum, yang dimaksud dengan asas adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat, terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.<sup>3</sup>

Asas-asas akad yang harus dipenuhi oleh akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) kaitannya dengan hukum perikatan Islam, diantaranya adalah asas tauhid/ilahiah, asas kebolehan dan kebebasan, asas keadilan, asas persamaan, asas kejujuran dan kebenaran, asasertulis, asas kemanfaatan dan kemaslahatan.<sup>4</sup>

Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan.<sup>5</sup> *Pertama*, adanya *shighat*. Akad IMBT terdapat

---

<sup>2</sup> Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), h. 27.

<sup>3</sup> Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam (Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 126.

<sup>4</sup> Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 249.

<sup>5</sup> Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h. 21. Berdasarkan Pasal 278 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, bahwa rukun dan syarat *ijarah* dalam Pasal 251 dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Atas dasar tersebut maka rukun *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) adalah sebagaimana ternyata dalam Pasal 251 yaitu

dua bentuk akad yaitu akad *ijarah* yang diakhir dengan janji akad jual beli dan akad *ijarah* yang diakhiri dengan janji *hibah*. Pihak yang menyewakan berjanji (*wa'ad*) kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir yang dinyatakan dalam akad IMBT. Karenanya dalam akad IMBT terdapat dua akad yang berbeda yaitu akad *ijarah*, dan pada akhir masa *ijarah* dibuat suatu akad pengalihan hak atas barang yang disewakan. Sehingga *ijab* dan *qabul* antara Bank Syariah dan nasabah dapat diketahui dengan jelas cara pemindahan kepemilikan objek pada awal kesepakatan.

*Kedua*, pelaksana akad (*Al-Aqid*). Pihak-pihak yang melakukan akad IMBT yaitu *Musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset yaitu Nasabah (debitur) dan *Mu'jir* (pemilik) pihak pemilik yang menyewakan aset yaitu Bank Syariah (kreditur).

*Ketiga*, Objek akad (*al-Ma'aqud*). Objek akad dalam akad IMBT yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) yaitu manfaat dan jasa pada suatu barang dan *ujrah* (harga sewa) yaitu harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad IMBT.

Pada umumnya objek akad dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat, yaitu telah ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh *syara'*,

---

sebagai berikut: 1. Pihak yang menyewa. Pihak yang akan mendapat manfaat atas benda yang disewakan. 2. Pihak yang menyewakan. Pihak yang memiliki barang untuk disewakan. 3. Benda yang di-*ijarah*-kan. Adalah benda yang dijadikan objek sewa. 4. Akad. Pengertian akad di sini adalah adanya *ijab* dan *qobul* atas akad *ijarah* itu sendiri. Gunanya agar semakin jelas hak dan kewajiban para pihak dalam menjalankan akad *ijarah* tersebut. Ketentuan lain dalam Pasal 280 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, menyebutkan bahwa akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) berakhir. Dengan demikian, kepemilikan berubah setelah masa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) berakhir.

dapat ditentukan dan diketahui dan objek diserahkan pada waktu akad terjadi.<sup>6</sup> Walaupun demikian, beberapa syarat tersebut dapat disimpangi yaitu objek akad telah ada pada waktu akad IMBT diadakan dan syarat bahwa objek akad IMBT diserahkan pada waktu akad IMBT terjadi. Pengecualian ini didasarkan pada prinsip *istihsan*<sup>7</sup> yaitu suatu dalil yang terkuat menunjukkan bahwa hukum Islam adalah suatu hukum yang berkembang dalam masyarakat untuk menjaga dan memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan *syara'*.

IMBT adalah sebuah istilah modern yang tidak terdapat di kalangan fuqaha terdahulu. IMBT pada dasarnya merupakan perpaduan antara *ijarah* dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT lebih bernuansa *ijarah*. Dari sisi *ijarah*, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad *ijarah*, sebelum transaksi jual beli dilakukan. Berdasarkan SOP yang disampaikan oleh Bank Syariah, tahap pelaksanaan IMBT sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*,...h. 31.

<sup>7</sup> Amir Syarifuddin, *Ushûl Fîqh*, (Ciputat: Logos Wacana Ilmu, 2009), h. 319.

No	Tahapan
1	Adanya permintaan untuk menyewa beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah
2	<i>Wa'ad</i> antara bank dan nasabah untuk menyewa beli dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati
3	Bank Syariah mencari barang yang diinginkan untuk disewa beli oleh nasabah
4	Bank Syariah membeli barang tersebut dari pemilik barang
5	Bank Syariah membayar tunai barang tersebut
6	Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syariah
7	Akad antara bank syariah dan nasabah untuk sewa beli
8	Nasabah membayar sewa secara angsuran
9	Barang diserahkan dari bank syariah kepada nasabah
10	Pada akhir periode, dilakukan jual beli antara bank syariah dan nasabah

Dari hasil telaahan atas SOP akad IMBT, terdapat beberapa hal yang dapat dicermati lebih jauh adalah pada beberapa bank, komitmen untuk membeli barang pada akhir periode yang dituangkan dalam *wa'ad*, cenderung bersifat keharusan/wajib bagi nasabah. Namun sekarang ini sudah ada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (*Wa'd*) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah, yang menyebutkan bahwa Janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *mulzim* dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'id*.<sup>8</sup>

Pelaksanaan IMBT pada perbankan syariah, calon nasabah harus memenuhi prosedur pelaksanaan pembiayaan yang ditetapkan oleh bank muamalat. Persyaratan dan proses pembiayaan yang merupakan prosedur pelaksanaan pembiayaan dilakukan untuk mengetahui calon nasabah yang beritikad baik/jujur dan usaha calon nasabah layak untuk menerima pembiayaan.

<sup>8</sup> Lihat Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (*Wa'd*).

Itikad baik dan kejujuran nasabah dibutuhkan dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan. Hal tersebut harus dinilai oleh bank muamalat yang menyalurkan pembiayaan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah. Walaupun begitu itikad baik juga harus ada pada bank muamalat untuk melaksanakan perjanjian pembiayaan berdasarkan hak dan kewajiban yang sudah disepakati dan sesuai dengan prinsip syariah.

Itikad baik dalam diri nasabah bank dapat dilihat dari penilaian karakter atau kepribadiannya selama ini. Dalam hal ini pihak bank mengumpulkan keterangan dan meminta pendapat dari rekan-rekan nasabah mengenai reputasi, kebiasaan, pribadi dan *lainnya*. Setelah mengetahui kelayakan usaha calon nasabah, pihak bank menganalisa aspek yuridis, keuangan, aspek manajemen, aspek teknis dan produksi, aspek pemasaran, aspek jaminan, aspek sosial ekonomi, dan AMDAL dan identifikasi mitigasi risiko. Penilaian ini berdasarkan kriteria Bank Muamalat<sup>9</sup> oleh komite pembiayaan.

Pelaksanaan IMBT sebenarnya memiliki banyak bentuk tergantung apa yang disepakati oleh kedua pihak yang berkontrak. Dalam hal ini berlaku kaidah *substance over form*, yaitu maksud tujuan akad lebih diutamakan ketimbang bentuk akad itu sendiri.

Merujuk Fatwa Dewan Syariah Nasional No.7/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik*, berikut

---

<sup>9</sup> Penulis mengambil satu bentuk akad IMBT dari Bank Muamalat Indonesia

ketentuan teknis yang harus diperhatikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang ingin menerapkan IMBT dalam produk pembiayaan:

- a. Perjanjian untuk melakukan IMBT harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
- b. Pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu, akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.
- c. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah wa'ad, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Mengingat, ketentuan ijarah berlaku pula pada akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT), maka LKS, khususnya bank syariah wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki bank.
- b. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketetapan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.
- c. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/asset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan.
- d. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewakan oleh nasabah.



- e. Nasabah wajib membayar sewa secara tunai dan menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
- f. Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah.

Berikut ilustrasi dari penerapan IMBT dalam KPR iB BMI yang digunakan dalam rangka memenuhi kebutuhan nasabah terhadap kepemilikan rumah tinggal dan atau investasi property.

a. Ilustrasi IMBT Pertama



Keterangan:

1. A : Rumah milik Developer PT NafiProperty
1. B : Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk memiliki rumah kepada Bank Syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian Bank Syariah melakukan proses analisa pembiayaan.
2. : Bank Syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, kemudian Bank Syariah melakukan pembelian Rumah seluas xx m<sup>2</sup> yang diminta nasabah kepada PT NafiProperty (Penjual/Supplier Rumah) sebesar Rp 450 juta. Dalam contoh ini, nasabah telah

melakukan pembayaran uang muka kepada *BMI* sebesar Rp 50 juta.

Catatan: Dalam praktiknya di *BMI*, uang muka diberikan langsung kepada developer.

2. A : Rumah seluas xx m<sup>2</sup> menjadi milik penuh Bank Syariah
3. : Bank Syariah dan Nasabah melakukan Akad Pembiayaan berdasarkan Prinsip Ijarah (Muntahiya Bit Tamlik) selama 100 bulan untuk menyewa Rumah xx m<sup>2</sup> dengan uang sewa sebesar Rp 7 juta /bulan.
3. A : Nasabah menyewa Rumah xx m<sup>2</sup> milik Bank Syariah dan memperoleh manfaat dengan menempati rumah tersebut
4. : Nasabah membayar uang sewa bulan pertama sebesar Rp 7 juta hingga 99 (sembilan puluh sembilan) bulan ke depan.
5. : Pada bulan ke-100 atau akhir masa perjanjian, Bank Syariah dan Nasabah melakukan Akad Hibah atas Rumah xx m<sup>2</sup> (Bank meng-hibah-kan ke Nasabah)

Ilustrasi pertama adalah model yang diutamakan diterapkan oleh *BMI*.

Artinya, *BMI* telah memutuskan bahwa dalam kondisi pembiayaan normal pemindahan kepemilikan dari objek sewa akan dilakukan berdasarkan dengan akad hibah. Dalam akad perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip IMBT milik *BMI*, dijelaskan bahwa pengertian IMBT adalah “yaitu BANK menyewakan barang kepada MUSTA’JIR dengan diakhiri oleh pemindahan kepemilikan melalui hibah diakhir masa sewa.”

#### b. Ilustrasi IMBT Kedua

Jika ditengah masa sewa nasabah memutuskan untuk melakukan pelunasan pembiayaan dipercepat (*early re-payment*), maka *BMI* melakukan akad IMBT dengan *Opsi Ba’i*. Berikut ilustrasinya;



1. A : Rumah milik Developer
1. B : Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk memiliki rumah kepada Bank Syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian Bank Syariah melakukan proses analisa pembiayaan
2. : Bank Syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pemilikan rumah untuk nasabah, kemudian Bank Syariah melakukan pembelian Rumah seluas xx m<sup>2</sup> yang diminta nasabah kepada Developer sebesar Rp 450 juta. Dalam contoh ini, nasabah telah melakukan pembayaran uang muka kepada *BMI* sebesar Rp 50 juta.  
Catatan : Dalam praktiknya di *BMI*, uang muka diberikan langsung kepada developer.
2. A : Rumah seluas xx m<sup>2</sup> menjadi milik penuh Bank Syariah
3. : Bank Syariah dan Nasabah melakukan Akad Pembiayaan berdasarkan Prinsip Ijarah (Muntahiya Bit Tamlik) selama 100 bulan untuk menyewa Rumah seluas xx m<sup>2</sup> dengan uang sewa sebesar Rp 7 juta /bulan.
3. A : Nasabah menyewa Rumah seluas xx m<sup>2</sup> milik Bank Syariah dan memperoleh manfaat dengan menempati rumah tersebut.
4. : Nasabah membayar uang sewa bulan pertama sebesar Rp 7 juta hingga 98 (sembilan puluh delapan) bulan ke depan.
5. : Pada bulan ke-50 atau pertengahan masa perjanjian, Nasabah memutuskan untuk melakukan pelunasan dipercepat (early repayment). Bank Syariah dan Nasabah melakukan Akad Jual-Beli (Ba'i) dengan harga jual Rumah seluas xx m<sup>2</sup> sebesar Rp 200 juta (sisa harga pokok pembelian objek sewa).

**c. Pelaksanaan IMBT dengan Wakalah**

Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang Murabahah pada ketetapan Pertama ayat 9 dinyatakan:

*“Jika bank (baca: LKS) hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.”*

Kalimat “secara prinsip” yang ada di Fatwa DSN tersebut diterjemahkan dalam tataran praktis oleh Petugas *BMI* dalam konteks penerapan IMBT pada saat Bank membeli rumah yang akan dijadikan objek sewa dengan pernyataan sebagai berikut:

*“Pada saat, Bank menyetujui permohonan nasabah untuk KPR iB secara IMBT, maka jika bank telah melakukan konfirmasi pembelian kepada developer, maka secara prinsip bank telah membeli rumah. Walaupun secara akuntansi belum terdapat aliran dana kepada Developer/penjual, bank berkomitmen untuk melakukan pembayaran uang pembelian rumah kepada developer yang diwakilkan kepada nasabah dengan menggunakan akad wakalah. Setelah rumah tersebut dibeli oleh bank maka kemudian baru dapat dilakukan akad IMBT”*

Fakta unik yang terjadi di lapangan, bahwa meskipun *BMI* melakukan akad wakalah dengan nasabah. Namun pada praktiknya nasabah tetap tidak menerima uang, dana pembiayaan yang telah dimasukkan ke rekening nasabah langsung ditransfer ke rekening developer yang ada di *BMI* maupun bank lain. Penggunaan akad wakalah dimaksudkan hanya sebatas untuk membutuhkan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank serta nasabah telah mengetahui telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan developer/penjual/supplier. Jika terjadi

wanprestasi di kemudian hari akan tertutup peluang nasabah akan mengingkari bahwa ia telah menerima sejumlah pembiayaan dari bank.

Berikut ilustrasi dari model ketiga:



Keterangan:

1. A : Rumah milik Developer PT. NafiProperty
1. B : Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk memiliki rumah kepada Bank Syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian Bank Syariah melakukan proses analisa pembiayaan.
2. : Bank Syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, *BMI* melakukan Akad Wakalah dengan Nasabah untuk (transfer) pembayaran uang transaksi pembelian rumah sebesar Rp 450 juta atas nama *BMI* kepada Developer/penjual yang berasal dari rekening nasabah. Dalam contoh ini, nasabah telah melakukan pembayaran uang muka kepada *BMI* sebesar Rp 50 juta.  
Catatan: Dalam praktiknya di *BMI*, uang muka diberikan langsung kepada developer.
2. A : Rumah seluas xx m2 menjadi milik penuh Bank Syariah
3. : Bank Syariah dan Nasabah melakukan Akad Pembiayaan berdasarkan Prinsip Ijarah (*Muntahiya Bit Tamlik*) selama 100 bulan untuk menyewa Rumah seluas xx m2 dengan uang sewa sebesar Rp 7 juta /bulan.
3. A : Nasabah menyewa Rumah seluas xx m2 milik Bank Syariah dan memperoleh manfaat dengan menempati rumah tersebut
4. : Nasabah membayar uang sewa bulan pertama sebesar Rp 7 juta hingga 99 (sembilan puluh sembilan) bulan ke depan.
5. : Pemindehan pemilikan dapat dilakukan dengan Akad Hibah bilamana perjanjian pembiayaan beraturan sampai dengan akhir masa sewa. Jika, dipertengahan masa sewa nasabah ingin

melakukan pelunasan pembiayaan dipercepat, maka *BMI* akan menggunakan akad *Ba'i*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, tidak dapat lepas dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSNMUI/ IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 disebutkan mengenai ketentuan umum, bahwa akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*;
2. Perjanjian untuk melakukan *al-ijarah al-muntahia bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* (sewa) ditanda tangani; dan
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

*Ketentuan lainnya tentang al-ijarah al-muntahia bittamlik, yaitu:*

1. Pihak yang melakukan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* (sewa) terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* (sewa) selesai; dan
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* (sewa) adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* (sewa) selesai.

Rukun dan syarat yang berlaku pada pembiayaan *ijarah* berlaku pula pada rukun dan syarat yang ada dalam akad *alijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu:

- a. Pernyataan ijab dan qabul;
- b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak), terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik aset, LKS) dan penyewa (leasee, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah);
- c. Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset;
- d. Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti sewa dan bukan aset itu sendiri; dan
- e. *Shighat ijarah* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalent, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

Ketentuan objek *ijarah*:

- a. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa;<sup>10</sup>
- b. Manfaat barang harus dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
- c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan;
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah;

---

<sup>10</sup> Lihat Pasal 5 Peraturan Ketua Bapepam-LK Nomor PER-04/BL/2007, yang menyatakan bahwa objek *ijarah* adalah: alat-alat berat (*heavy equipment*), alat-alat kantor (*Office Equipment*), alat-alat foto (*Photo Equipment*), alat-alat medis (*Medical Equipment*), alat-alat Printer (*Printing Equipment*), mesin-mesin (*Machineries*), alat-alat pengangkutan (*Vehicle*), gedung (*Building*), Komputer, dan peralatan telekomunikasi atau satelit.

- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa;
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik;
- g. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada bank sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*;
- h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak; dan
- i. Ketentuan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam hal ini Bank Syariah adalah:

- 1) Menyediakan aset yang disewakan;
- 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset; dan
- 3) Menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.

Kewajiban nasabah dalam pembiayaan *ijarah*:

- 1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakan sesuai kontrak;
- 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materiil);  
dan



3) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Salah satu produk penyaluran dana yang ditawarkan adalah pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT). IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Hal ini dapat disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad (*hybrid contract*) sekaligus yaitu sewa-menyewa dengan jual beli dan sewa menyewa dengan hibah.

Penggabungan akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Sehingga akibat hukum dari akad gabungan itu, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat-akibat hukum dari satu akad. Salah satu parameter untuk menilai suatu produk perbankan syariah apakah telah memenuhi Prinsip Syariah atau tidak adalah dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut.

Hal ini menimbulkan berbagai macam pendapat tentang hukum adanya penggabungan akad dalam satu transaksi. *Pertama*, mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hanbali berpendapat bahwa hukum penggabungan akad adalah sah dan diperbolehkan menurut Syariat Islam karena hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil hukum yang mengharamkan

atau membatalkannya. Kecuali menggabungkan dua akad yang menimbulkan *riba* atau menyerupai *riba*.

*Kedua*, sebagian ulama kontemporer menilai bahwa penggabungan akad bertentangan dengan Prinsip Syariah karena terdapat dalil yang melarang penggabungan beberapa akad dalam satu transaksi. Selain itu, suatu transaksi yang diwadahi oleh dua akad sekaligus mengakibatkan terjadi ketidakpastian (*gharar*) mengenai akad mana yang harus digunakan. Penggabungan akad terjadi bila terpenuhi semua dari ketiga faktor diantaranya objek sama, pelaku sama dan jangka waktu sama. Bila satu saja dari ketiga faktor tidak terpenuhi, maka penggabungan akad tidak terjadi, dengan demikian akad menjadi sah.

Walaupun pada dasarnya dalam hukum Islam, akad diatur dalam hukum muamalah, terutama dalam hukum ekonomi khususnya dan hukum perdata pada umumnya. Dalam arti sempit hukum muamalah mengatur tentang kehidupan antar manusia dalam bidang keperdataan. Akad memiliki sifat *jaiz* atau kebolehan. Ini dimaksudkan agar tiap manusia diberi hak bebas untuk menentukan sendiri apa yang tercantum dalam akad itu.

Sedangkan dalam KUHPerdata menganut asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Menurut asas ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, sepanjang prestasi yang dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Hal ini merupakan salah satu kesesuaian antara hukum Islam dan KUHPerdata. Sehingga kedua landasan hukum tersebut dapat digunakan secara bersamaan di

Indonesia dalam mengatur tentang pembuatan perjanjian khususnya dalam sistem perbankan syariah.

Bermula dari permasalahan tersebut maka perlu dikaji secara mendalam akad IMBT dalam perspektif hukum Islam dan KUHPerdota. Mengingat bahwa Hukum Islam merupakan Prinsip Syariah yang harus dipegang teguh dalam setiap produk pembiayaan Bank Syariah. Sedangkan KUHPerdota merupakan dasar dalam membuat perjanjian antara Bank Syariah dengan nasabahnya.

Sebenarnya akad IMBT sudah sesuai dengan asas terbentuknya akad. Asas-asas akad yang harus dipenuhi oleh akad pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) kaitannya dengan hukum perikatan Islam, diantaranya adalah asas tauhid/ilahiah, asas kebolehan dan kebebasan, asas keadilan, asas persamaan, asas kejujuran dan kebenaran, asas tertulis, asas kemanfaatan dan kemaslahatan.

Bila ditinjau dari rukun akad, IMBT pun tidak dipermasalahkan selama mengikuti aturan yang berlaku. Namun dalam kenyataannya bisa terjadi penyimpangan atas akad tersebut. Dalam praktiknya bisa jadi akad ijarah ditandatangani kedua belah pihak bersamaan dengan akad jual beli yang semestinya ada di akhir periode akad sewa. Terlihat bahwa bank syariah tidak menginginkan resiko besar menghampiri mereka, karena bila akad jual beli di tandatangi (sebagai tanda kesepakatan kontrak yang mengikat secara hukum), padahal nasabah sebagai penyewa secara hukum Islam berhak untuk tidak membeli objek sewa tersebut. Bila hal tersebut terjadi maka bank syariah

akan dirugikan secara materi, karena selain harus mencari nasabah/pembeli lain, juga biaya pemeliharaan selama barang/objek tersebut belum laku terjual.

Pada umumnya objek akad dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat, yaitu telah ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh *syara'*, dapat ditentukan dan diketahui dan objek diserahkan pada waktu akad terjadi. Walaupun demikian, beberapa syarat tersebut dapat disimpangi yaitu objek akad telah ada pada waktu akad IMBT diadakan dan syarat bahwa objek akad IMBT diserahkan pada waktu akad IMBT terjadi. Pengecualian ini didasarkan pada prinsip *istihsan* yaitu suatu dalil yang terkuat menunjukkan bahwa hukum Islam adalah suatu hukum yang berkembang dalam masyarakat untuk menjaga dan memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan *syara'*.

*Pertama*, syarat adanya akad, yaitu sesuatu yang mesti ada agar keberadaan suatu akad diakui *syara'*. Makna akad secara *syar'i* yaitu hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung.<sup>11</sup> Syarat adanya akad harus memenuhi syarat umum yaitu terpenuhinya rukun akad dan syarat khusus. yaitu syarat tambahan seperti adanya saksi. Akad IMBT yang dibuat secara notariil maupun dibawah tangan terdapat minimal dua saksi yang hadir. Sehingga dengan terpenuhinya syarat umum dan syarat khusus maka telah ada adanya akad IMBT.

*Kedua*, Syarat sahnya akad adalah tidak terdapatnya lima hal perusak sahnya akad yaitu ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran,

---

<sup>11</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fîqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fîqh Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 17.

adanya paksaan, membatasi kepemilikan terhadap suatu barang, terdapat unsur tipuan, terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad. Agar terhindar dari lima hal perusak akad IMBT diatur dalam Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlík*, PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

*Ketiga*, syarat berlakunya akad. Untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat adanya kepemilikan atau kekuasaan dan di dalam objek akad tidak ada hak orang lain.<sup>12</sup> Bank Syariah merupakan pemilik objek akad IMBT sebagai pihak yang menyewakan barang kepada nasabah. Baik Bank Syariah dan nasabah merupakan orang yang mampu melaksanakan akad IMBT yaitu cakap dalam perbuatan hukum. Selain itu, mengenai objek akad yang disewakan kepada *mustajir* merupakan hak milik dari pihak *mu'jir* selama masa sewa. Setelah masa sewa berakhir terjadi pemindahan hak milik kepada nasabah dengan cara jual beli atau hibah.

*Keempat*, syarat adanya kekuatan hukum adalah persyaratan yang ditetapkan oleh *syara'* berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Akad sendiri sesungguhnya sebuah *ilzam* (kepastian). Jika sebuah akad belum bisa dipastikan berlakunya seperti ada unsur tertentu yang menimbulkan hak *khiyar*, maka akad ini dalam kondisi *ghairu lazim* (belum pasti), karena masing-masing pihak berhak menfasakhkan akad atau tetap melangsungkannya.<sup>13</sup>

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 pada bagian kedua mengatur ketentuan khusus mengenai janji pemindahan hak milik yang

---

<sup>12</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fîqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 151-152.

<sup>13</sup> Ghufroon A. Masadi, *Fîqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), h. 103.

sifatnya tidak mengikat, hal ini mengundang penafsiran ganda. *Pertama*, ketidakterikatan itu bisa dimaknai tidak terikat untuk membuat janji pemindahan hak milik, ketentuan ini tidak sejalan dengan maksud diadakannya akad IMBT. *Kedua*, dapat dimaknai tidak terikat untuk melaksanakan janji yang sudah disepakati dalam akad IMBT. Ketentuan seperti ini tidak lazim dalam hukum perjanjian yang dibuat dipandang sebagai undang-undang yang selalu mengikat dan harus ditaati.<sup>14</sup>

Jika suatu akad boleh tidak dilaksanakan, maka akad IMBT itu tidak ada gunanya dan akan kehilangan makna dan tujuannya, bahkan dapat menimbulkan *kezaliman*. Penyewa yang sejak semula berniat untuk memiliki benda dan telah melunasi seluruh angsurannya, sudah pasti merasa dirugikan jika ternyata penyewa tidak dapat memiliki barang karena pemberi sewa tidak mau menghibahkannya dengan alasan janji itu tidak mengikat. Pelaksanaan akad IMBT seperti ini tidak sesuai dengan tujuan dibuatnya akad IMBT yakni diakhiri dengan pemindahan hak milik.

Selain itu, Pasal 324 ayat (2) KHES menyebutkan bahwa “Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik* berakhir”. Ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa pemindahan kepemilikan melalui akad jual beli merupakan akad tersendiri yang bukan merupakan satu kesatuan dari akad IMBT. Sehingga dapat disimpulkan dalam akad IMBT tidak ada pemindahan kepemilikan, artinya

---

<sup>14</sup> Firdaus Muhammad Arwan, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai Kontruksi Hukum Perjanjian Sewa-Beli dalam Ekonomi Syariah*, Januari 2009.

tujuan dari akad IMBT tidak tercapai. Padahal pada hakikatnya akad IMBT berakhir ketika adanya pemindahan kepemilikan.

Setiap terjadi suatu akad mempunyai akibat hukum, yaitu tercapai suatu sasaran yang ingin dikehendaki bersama dengan cara pemenuhan hak dan kewajiban. Hak adalah sesuatu yang diterima, sedangkan kewajiban secara *iltizam* adalah akibat (ikatan) hukum yang mengharuskan pihak lain berbuat memberikan sesuatu atau melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu.<sup>15</sup>

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 pada ketentuan umum menyebutkan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. Hal ini mengandung maksud bahwa para pihak diberi kebebasan dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan syariat Islam. Selain itu, para pihak bebas untuk menyepakati cara penyelesaiannya. Walaupun demikian dalam menentukan hak dan kewajiban harus memperhatikan pula pada PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 dan KHES.

Seperti yang diketahui akad IMBT memiliki dua bentuk perjanjian. Kedua bentuk akad tersebut adalah sesuatu hal yang berbeda berdasarkan akibat hukum yang ditimbulkan. Ketika kedua akad yang berbeda ini diatur dalam satu kesatuan maka akan menimbulkan ketidakpastian dalam menentukan hak dan kewajibannya. Untuk mengatasi masalah ini dan mempermudah pemenuhan hak dan kewajiban telah diatur dalam Pasal 16 huruf (d) PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yaitu pengalihan kepemilikan barang sewa kepada

---

<sup>15</sup> Lihat M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fîqh Muamalat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), Cet ke-2, h.. 109-110.

penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa *ijarah* selesai. Walaupun bentuk akad terpisah namun tetap menjadi satu kesatuan dalam akad IMBT. Sehingga pada akad IMBT bentuk *pertama*, hak dan kewajiban yang dipenuhi terlebih dahulu yaitu hak dan kewajiban akad *ijarah* kemudian hak dan kewajiban akad jual beli. *kedua*, hak dan kewajiban yang dipenuhi yaitu hak dan kewajiban akad *ijarah* kemudian hak dan kewajiban *hibah*.

Pasal 1319 KUHPerdara menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu disebut dengan perjanjian tak bernama (*onbenoemde* atau *innominaatcontracten*).<sup>16</sup>

Lahirnya perjanjian tak bernama adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau *partij otonomi tang* berlaku di dalam hukum perjanjian.<sup>17</sup> Salah satunya yaitu perjanjian IMBT. Perjanjian IMBT memang tidak dijelaskan secara jelas dalam KUHPerdara, sehingga perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. Walaupun demikian, perjanjian tidak bernama tetap berlandaskan ketentuan KUHPerdara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 yang berbunyi:

---

<sup>16</sup> Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2000), h. 124-125.

<sup>17</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Alumni, 1973), h. 19.



*Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.*

Pasal ini menyatakan bahwa perjanjian apa saja, baik yang diatur dalam KUHPerdara Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII dan yang terdapat di luar Buku III KUHPerdara tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dari KUHPerdara Buku III dan Bab II. Sehingga akad IMBT walaupun termasuk kategori perjanjian tidak bernama tetap harus tunduk pada ketentuan KUHPerdara yang akan dijelaskan pada pembahasan selanjutnya.

*Pertama*, unsur esensialia dalam perjanjian berfungsi untuk membedakan perjanjian yang satu dengan yang lainnya. Jika dilihat dari sifat transaksi secara keseluruhan perjanjian IMBT sama sekali tidak mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara baik unsur sewa menyewa maupun unsur jual beli melainkan suatu bentuk pembiayaan karena terdapat opsi<sup>18</sup> pada saat sebelum disepakati bentuk akad IMBT yang akan dipilih. Namun, karena opsi tersebut ditentukan di awal perjanjian maka kedua bentuk perjanjian tersebut bersifat independen yaitu berdiri sendiri.

Berdasarkan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 telah ditentukan bahwa dua perjanjian yang ada dalam perjanjian IMBT merupakan dua perjanjian yang terpisah. Sehingga teori yang digunakan dalam menganalisis unsur esensialia dalam perjanjian IMBT yaitu teori akumulasi. Menurut teori akumulasi, unsur-

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dâri Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 89.

unsur perjanjian campuran dipilah-pilah. pemenuhan hak dan kewajiban dilakukan secara bertahap. Yang pertama pemenuhan hak dan kewajiban perjanjian sewa menyewa kemudian diikuti perjanjian jual beli atau pemberian (hibah). Sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

Perjanjian IMBT bentuk pertama, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Bab VII KUHPerdara dan perjanjian jual beli yang diatur dalam Bab V KUHPerdara. Sedangkan bentuk kedua, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa dan perjanjian hibah yang diatur dalam Pasal 1666-1693 KUHPerdara.

Dari kedua bentuk perjanjian IMBT tersebut, yang membedakan dengan perjanjian yang lainnya yaitu saat peralihan hak milik. Dari awal perjanjian nasabah sudah berniat untuk memiliki objek perjanjian IMBT dan Bank Syariah juga sudah berjanji untuk menjual atau menghibahkan. Namun, karena pembayaran dilakukan secara bertahap, maka peralihan hak milik atas kebendaan baru dilaksanakan pada saat nasabah melakukan pembayaran tahap terakhir. Pada masa pembayaran yang dilakukan secara bertahap, ketentuan-ketentuan yang digunakan yaitu ketentuan pada sewa menyewa.

*Kedua*, unsur *naturalia* merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Unsur *naturalia* berupa kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak diantaranya:

1. Perjanjian Sewa menyewa dalam perjanjian IMBT
  - a. Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak yang menyewakan yaitu menyerahkan barang yang disewakan kepada nasabah (penyewa), memelihara barang yang disewakan (Pasal 1551 dan 1552 KUHPerdara) dan memberi kepada nasabah kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Pasal 1556 KUHPerdara).
  - b. Kewajiban nasabah sebagai pihak yang menyewa yaitu memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian yang ditentukan dalam perjanjian IMBT (Pasal 1561 KUHPerdara) dan membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian IMBT.
2. Perjanjian Jual beli dalam perjanjian IMBT
  - a. Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan kepada nasabah, menanggung kenikmatan tenteram atas barang dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.
  - b. Kewajiban nasabah sebagai pembeli yaitu membayar harga pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

### 3. Perjanjian hibah dalam perjanjian IMBT

Penghibahan merupakan adalah suatu perjnajian cuma-cuma.<sup>19</sup> Artinya tanpa imbalan prestasi dari pihak penerima hibah. Sedangkan penghibah juga tidak ada kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram dan cacat-cacat tersembunyi. Begitu juga dengan perjanjian IMBT, ketentuan hibah berlaku setelah seluru kewajiban-kewajiban perjanjian sewa-menyewa dipenuhi.

*Ketiga*, unsur aksidentalia merupakan unsur pelengkap dalam perjanjian IMBT. Unsur aksidentalia dalam perjanjian IMBT diantaranya yaitu:

- 1) Pasal 16 angka 5 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 menyebutkan bahwa “Bank Syariah dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewakan kepada nasabah”.
- 2) Pasal 327 ayat (1) dan (2) KHES menyebutkan Pihak *mu'jir* dapat melakukan penyelesaian akad Ijarah Muntahiya bi Tamlik bagi *musta'jir* yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai tenggat waktu yang disepakati, dan penyelesaiannya dapat melalui shulh/damai dan/atau pengadilan;
- 3) Pasal 328 KHES menyatakan “Pengadilan dapat menentukan untuk menjual *ma'jur Muntahiya bi tamlik* yang tidak dapat dilunasi oleh *musta'jir* dengan harga pasar untuk melunasi utang *musta'jir*”.

---

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), h. 98.

Perjanjian IMBT yang dibuat oleh para pihak mempunyai konsekuensi yuridis (akibat hukum) yang ditentukan oleh:<sup>20</sup>

- a. Konsekuensi yang disepakati para pihak. Para pihak mengikatkan diri pada isi perjanjian IMBT. Dengan cara ini, prinsip dasar kebebasan berkontrak dinyatakan sebagai pelengkap.
- b. Konsekuensi yang menurut sifat kontrak, dihasilkan dari hukum, penggunaan, atau persyaratan kewajaran dan keadilan.

Hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah terjadi setelah adanya kesepakatan. Akibat hukum berkaitan dengan timbulnya hak dan kewajiban.<sup>21</sup> Karena dalam perjanjian IMBT terdapat dan bentuk perjanjian yaitu sewa menyewa yang diakhiri jual beli dan sewa menyewa diakhiri dengan hibah yang dilaksanakan secara independen. Maka pemenuhan kewajiban dan perolehan hak yang ditanggung nasabah dan Bank Syariah terdapat dua tahap. *Pertama* hak dan kewajiban perjanjian sewa-menyewa (Bab VII KUHPerduta), kemudian hak dan kewajiban perjanjian jual beli (Bab V KUHPerduta). *Kedua*, hak dan kewajiban perjanjian sewa-menyewa, kemudian hak dan kewajiban hibah (Pasal 1666-1693 KUHPerduta).

Berdasarkan ilustrasi penerapan akad IMBT tersebut di atas, maka terdapat perbedaan antara praktik akad IMBT di lapangan dengan akad IMBT yang ada di teori fiqh muamalah, yaitu pada:

---

<sup>20</sup> Rosa Agustina dkk, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), h. 153.

<sup>21</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia Buku ke 1*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 4-5.

## 1. Bank Bukan Sebagai Pemberi Sewa Murni

Posisi bank syariah bukanlah sebagai pemberi sewa murni (*Operating Lease*) atau layaknya agen perusahaan sewa yang memang memiliki persediaan barang (rumah) sebelum melakukan IMBT dengan nasabah. Bank Syariah hanya akan melakukan pembelian rumah sebagai syarat untuk melakukan IMBT kepada nasabah bilamana sudah dapat dipastikan ada nasabah yang akan menyewa rumah tersebut dengan prinsip IMBT. Pada konteks inilah terlihat bahwa bank syariah memang merupakan intermediary institution, yang melakukan IMBT secara finance lease, bukan sebagai pemberi sewa murni/operating lease.

Secara teoritik dalam IMBT, baik pada saat transaksi maupun tidak, pemberi sewa memang sudah memiliki persediaan barang untuk di-IMBT-kan.

## 2. Penggunaan Akad Wakalah

Selain melakukan IMBT, bank syariah ternyata juga melakukan akad wakalah untuk mendelegasikan tugas pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan IMBT. Artinya, terdapat indikasi bahwa nasabah tidak akan mendapatkan barang dari bank melainkan hanya sejumlah uang pembiayaan.

Fakta yang unik terjadi di lapangan adalah walaupun bank syariah menggunakan akad wakalah namun pada praktiknya nasabah tetap tidak menerima uang, dana pembiayaan yang telah dimasukkan ke rekening nasabah langsung ditransfer ke rekening developer yang ada di bank

syariah maupun bank lain. Penggunaan akad wakalah dimaksudkan hanya sebatas untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank serta nasabah mengetahui telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan developer/penjual/supplier. Jika terjadi wanprestasi di kemudian hari akan tertutup peluang nasabah akan mengingkari bahwa ia telah menerima sejumlah pembiayaan dari bank.

Secara teoritik dalam IMBT, tidak dikenal penggunaan akad wakalah pada saat penjual dan pembeli selaku pemberi sewa melakukan jual-beli objek yang akan disewakan pembeli ke pihak lain. Namun menurut penulis bahwa akad wakalah adalah sah digunakan untuk muamalah apa saja, asalkan sesuai dengan hukum yang berlaku. Bank syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah yang akan disewa oleh nasabah, adalah sesuatu perkara yang mubah dan sah saja secara hukum. Namun harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku, sebagaimana bank syariah memberikan uang baik cash maupun cek untuk membeli rumah kepada developer, dan pastikan rumah tersebut sudah ada dan siap untuk disewa untuk ditempati. Pada keadaan ini barulah akad wakalah yang ditandatangani oleh nasabah dan perwakilan bank syariah, tidak boleh nasabah membuat akad IMBT. Setelah rumah telah sah menjadi hak milik bank, meskipun secara prinsip, maka bank syariah barulah boleh menyewakan kepada nasabah dengan biaya sewa yang disepakati. Pada keadaan ini dilakukan akad ijarah saja, namun boleh di dalam akad tersebut disebutkan dalam suatu Pasal yang menyebutkan

bahwa nasabah mengikat janji apabila telah berakhir masa sewa, nasabah akan membeli rumah tersebut dari perbankan syariah. Dalam fakta lapangan tidaklah demikian. Perbankan syariah memberikan dana pembiayaan kepada nasabah setelah nasabah menandatangani akad IMBT dari pembiayaan yang dia ajukan, misalnya nasabah yang merupakan kontraktor ingin menyewa alat berat berupa 3 buah excavator, 20 dump truck untuk menjalankan proyek yang sedang dia kerjakan. Perbankan syariah tidak akan melepas dana tersebut secara prosedur fikih klasik, misalkan saja perbankan syariah membeli terlebih dahulu 3 buah excavator dan 20 dump truck dengan nilai Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah), setelah terbeli, ternyata nasabah mengurungkan niatnya untuk menyewa dari perbankan syariah karena suatu alasan. Maka perbankan syariah akan banyak sekali mengalami kerugian, baik dari modal yang telah dikeluarkan dan biaya pemeliharaan benda tersebut setiap harinya akan membebani operasional perbankan syariah. Alasan ini yang menjadikan perbankan syariah, mengikat nasabahnya dengan akad tertulis terlebih dahulu sebelum memberikan pembiayaan.

### 3. Pembuatan Surat Accept (Pengakuan Hutang dan atau Sanggup Bayar)

Surat Pengakuan (Accept) merupakan salah satu di antara beberapa langkah antisipasi bank kepada nasabah dalam hal pembuktian secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dalam bentuk uang tunai maupun barang. Jika terjadi wanprestasi di kemudian hari akan



tertutup peluang nasabah akan mengingkari bahwa ia telah menerima sejumlah pembiayaan dari bank.

Dalam teori IMBT dijelaskan bahwa tidak ada hubungan utang piutang antara pemberi sewa dan penyewa, apalagi utang pokok objek sewa. Mengingat, pada saat IMBT (akad ijarah) masih berlangsung maka objek sewa adalah tetap milik pemberi sewa.

Namun, bila dalam IMBT yang telah ditentukan masa sewa-nya adalah pertahun sedangkan pembayaran uang sewa dilakukan secara bulanan, maka penyewa bisa ditetapkan memiliki sejumlah utang uang sewa kepada pemberi sewa.

#### 4. Pembayaran Uang Muka Sewa

Seluruh pembiayaan yang disalurkan oleh perbankan syariah dengan menggunakan beraneka ragam akad wajib tunduk pada satu ketetapan dalam SOP pembiayaan perbankan syariah yang menyatakan bahwa setiap nasabah pembiayaan wajib melakukan pembayaran uang muka (dalam rangka self financing) yang besarannya variatif maksimal 20%. Dalam konteks KPR iB IMBT, sebelum dilakukan akad pembiayaan, nasabah wajib melakukan pembayaran uang muka langsung kepada developer yang akan diakui sebagai uang muka sewa kepada Bank.

Secara teoritik dalam IMBT tidak dikenal adanya kewajiban penyewa untuk untuk membayar uang muka. Namun, jika pemberi sewa dan penyewa telah menyetujui adanya uang muka sewa maka secara syariah dibolehkan.

## 5. Riview Ujroh

Bank dapat melakukan riview ujroh, yaitu mengurangi maupun menambah uang sewa nasabah bilamana ditengah masa perjanjian terjadi perubahan kondisi pasar. Bank berpedoman kepada Fatwa Dewan Syariah nomor 56/DSN-MUI/V/2007 tanggal 30 Mei 2007 tentang Ketentuan Review Ujroh Pada Lembaga Keuangan Syariah.

Dalam IMBT, besaran uang sewa yang akan dikenakan kepada penyewa adalah hak dari pemberi sewa. Jika di masa datang pemberi sewa ingin merubah kewajiban uang sewa (menambah dan atau mengurangi), maka hal tersebut dibolehkan. Namun, dalam pelaksanaannya wajib disetujui oleh penyewa.

## 6. Penyerahan Jaminan dari Nasabah/Pembeli

Seluruh pembiayaan yang disalurkan oleh BMI dengan menggunakan beraneka ragam akad wajib tunduk pada satu ketetapan dalam SOP pembiayaan BMI yang menyatakan bahwa setiap pembiayaan yang akan disalurkan wajib disertai dengan jaminan. Dalam konteks KPR iB IMBT, rumah yang menjadi objek pembiayaan itu sendiri yang dijadikan jaminan atas pembiayaan IMBT rumah. Bank melakukan pengikatan secara Hak Tanggungan atas rumah tersebut.

Secara teoritik, tidak ada kewajiban untuk menyediakan jaminan dalam rangka pelaksanaan IMBT. Namun, jika penyewa telah menyepakati adanya jaminan tersebut, maka secara syariah dibolehkan.

Menurut penulis ada hal unik yang terjadi dalam praktik IMBT di perbankan syariah, yaitu dengan melakukan pengikatan Hak Tanggungan atas objek IMBT (rumah), sama saja Bank telah melakukan pengikatan Hak Tanggungan atas rumah miliknya sendiri yang telah di-IMBT-kan ke nasabah. Hal tersebut tentunya terkesan sia-sia, mengingat secara syariah rumah itu adalah milik bank dan nasabah, jika penyewa (nasabah) tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagai penyewa, maka bank berhak menghentikan IMBT dan mengambil rumah tersebut.

Langkah seperti itu harus dilakukan bank, mengingat sertifikat rumah dibuat atas nama nasabah bukan bank (dengan tujuan salah satunya meminimalisir biaya-biaya yang dapat merugikan nasabah). Jika tidak dilakukan pengikatan secara Hak Tanggungan, maka bilamana di kemudian hari terjadi sengketa yang harus diselesaikan melalui penjualan rumah sudah pasti secara hukum posisi bank akan lemah.

#### c. Hybrid contract pada IMBT

Menurut Adimarwan:

*Penggabungan akad terjadi bila semua dari ketiga komponen ini terpenuhi yaitu objek sama, pelaku sama dan jangka waktu sama. Ketentuan ini bersifat kumulatif, artinya jika salah satu komponen tersebut tidak terpenuhi maka tidak terjadi penggabungan akad dan akad tersebut hukumnya sah atau boleh dilaksanakan.*

Berkaitan dengan tiga komponen tersebut, akad IMBT memenuhi dua komponen yaitu objek akad IMBT yang digunakan sama baik dalam pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa atau pilihan menghibahkan barang diakhir masa sewa dan subyek akad IMBT sama,

yaitu bank syariah dan nasabah. Sedangkan waktu pelaksanaannya tidak secara bersamaan. Pelaksanaan ini berdasarkan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Pasal 16 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan kepada penyewa hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi.

Seiring dengan pendapat Dimyauddin Djuwani, bahwa akad IMBT bukanlah penggabungan dua akad. Namun, terdiri atas dua akad yang independen, yaitu akad sewa dan di akhir masa sewa dibentuk akad baru yang independen, yakni akad jual beli atau hibah.<sup>22</sup>

Sedangkan Menurut ulama Hanabillah, pihak yang melakukan transaksi memiliki kebebasan penuh dalam menentukan kesepakatan dan syarat dalam sebuah akad, dan hukumnya adalah *mubah* (boleh) sepanjang tidak bertentangan dengan syara'. Ulama Malikiyah menyatakan, akad *ijarah* bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi keduanya. Begitu pula ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berdasarkan fatwa dari konferensi *fiqh* Internasional pertama di *Bait at-Tamwil al-Kuwaiti* (7-11 Maret 1987) yang mengakui keabsahan akad *al-ijarah al-muntahiyah bit-tamlik* yang diakhiri dengan akad *hibah*. Atau ketetapan ulama *fiqh* dunia No. 44 dalam sebuah konferensi di Kuwait (10-15 Desember 1988) yang menghadirkan alternatif solusi, yakni akad ini diganti dengan jual beli kredit, atau akad *ijarah*, dimana akhir perjanjian, penyewa diberi beberapa opsi, yaitu

---

<sup>22</sup> Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 131.

memperpanjang masa kontrak sewa, menyelesaikan akad dengan mengembalikan objek sewa, atau membeli objek sewa dengan harga yang berlaku di pasaran.<sup>23</sup> Jika dikaitkan, akad IMBT merupakan bentuk opsi yang ketiga yaitu membeli objek sewa dengan harga yang berlaku di pasaran.

Suatu asas hukum penting berkaitan dengan berlakunya perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara ditemukan istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian.<sup>24</sup> Namun kebebasan terdapat pembatasan, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara kebebasan berkontrak sifatnya tidak mutlak.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia adalah kebebasan untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian, memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, menentukan atau memilih klausa dan perjanjian yang akan dibuat, menentukan objek dan perjanjian, menentukan bentuk suatu perjanjian, menerima dan menyimpangi ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional.

Isi perjanjian IMBT memuat klausula yang tidak boleh bertentangan dengan hukum. Sehingga dalam membuat perjanjian IMBT mengacu pada

---

<sup>23</sup> Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, ... h. 131-165

<sup>24</sup> Mariam Dârus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 87.

dasar hukum yang mengaturnya diantaranya Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002, PBI Nomor: 7/46/PBI/2005, KHES dan KUHPerduta Buku ke III. Berdasarkan peraturan yang berlaku asas-asas yang harus dipenuhi diantaranya asas kebolehan dan kebebasan, keadilan, persamaan, kejujuran dan kebenaran (itikad baik), tertulis, dan kemanfaatan dan kemaslahatan. Asas-asas ini hampir sama dengan asas-asas dalam hukum Islam.

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta. *Pertama*, sepakat (asas konsensualisme) mereka yang mengikat dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah ada persesuaian kehendak para pihak dengan tiada kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*).<sup>25</sup> Sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerduta yang disebut dengan istilah *argumentum a contrarium*.<sup>26</sup> Kesepakatan yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern.<sup>27</sup> Kesepakatan bagi hukum tentunya tidak hanya demi untuk tuntutan kesusilaan dan etis saja akan tetapi guna tercapainya kepastian hukum.

Kesepakatan dibentuk oleh dua unsur yaitu penawaran dan penerimaan.<sup>28</sup> Untuk mengetahui terjadinya perjanjian dalam hal ini perjanjian IMBT terdapat beberapa teori antara lain<sup>29</sup> *Uitings Theorie* (teori saat melahirkan kemauan), *Verzen Theori* (teori saat mengirim surat

---

<sup>25</sup> Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama*:... h. 131.

<sup>26</sup> Nurachmad, *Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010), h. 8.

<sup>27</sup> Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1980), h. 13

<sup>28</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 162.

<sup>29</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional*..., h. 160-161.

penerimaan), *Onvangs theori* (teori saat penerimaan surat penerimaan) dan *Vermings Theori* (teori saat mengetahui surat penerimaan).

Adanya kesepakatan perjanjian IMBT para pihak yang ditunjukkan dengan adanya tanda tangan yang dibubuhkan dalam standar kontrak yang dibuat oleh para pihak. Sepakat dalam arti bahwa di awal perjanjian setelah masa sewa selesai para pihak sudah menentukan memilih cara pemindahan kepemilikan dengan cara opsi beli atau pemberian (hibah). Hal ini bertujuan agar terjadi kejelasan.

*Kedua*, orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa, artinya umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.<sup>30</sup> Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara yang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

Kecakapan subyek membuat perjanjian, ini ditunjukkan dengan terciptanya perjanjian baku yang dalam hal ini adalah tentang perjanjian IMBT dan ada kebebasan pihak-pihak untuk menolak atau menerima perjanjian tanpa paksaan. Kecakapan ditunjukkan berdasarkan tanda pengenal seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Izin Mengemudi (SIM) dan lain sebagainya.

---

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), h. 92.

*Ketiga*, suatu hal tertentu. Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yaitu obyek perjanjian.<sup>31</sup> Obyek ini bebas asalkan bukan obyek yang dilarang oleh hukum. Dalam perjanjian IMBT adanya objek perjanjian yaitu ditandai dengan tujuan dari perjanjian IMBT yaitu pemindahan hak milik dari suatu objek perjanjian. Obyek perjanjian ini diatur dalam Pasal 1333 ayat (1) dan (2) KUHPerdara dan Pasal 1334 KUHPerdara.

*Keempat*, suatu sebab yang halal. Sebab atau *causa* adalah hal yang menyebabkan adanya perhubungan hukum berupa rangkaian kepentingan-kepentingan yang harus dipenuhi secara yang termaktub dalam isi perhubungan hukum itu.<sup>32</sup> Dalam perjanjian IMBT, syarat ini ditunjukkan dengan adanya tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, yaitu memindahkan kepemilikan barang atau obyek tertentu secara sah setelah perjanjian sewa menyewa selesai. Pemindahan kepemilikan barang dilakukan dengan salah satu dari dua cara yaitu jual beli atau *hibah* (pemberian).

Syarat sahnya perjanjian, kini telah berkembang, bukan hanya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara, tetapi hakim telah menambah sahnya suatu perjanjian yaitu memenuhi asas keseimbangan berkontrak.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Hartono Hadi Soeparto, *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Lliberty, 1984), h. 34.

<sup>32</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, (Bandung: Bale Bandung, 1988), h. 67.

<sup>33</sup> Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2006), h. 19.



---

Dari analisis tentang IMBT di atas, bahwa tidak dimungkinkan bahwa barang yang dibiayai oleh perbankan syariah dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir. Kesimpulan ini bisa dibandingkan dengan butir 6 PSAK Nomor 107 tentang Akuntansi *Ijarah* dan juga fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *IMBT*. Dalam praktik lapangannya sering terjadi penyimpangan dari aturan syariah (inkar) dari syariah compliance, dengan dalih bahwa hal tersebut untuk memudahkan perbankan dan nasabah.

Menurut penulis bahwa resiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad IMBT bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan pembiayaan IMBT tersebut demi hukum.

Dari uraian tentang pembiayaan IMBT mulai dari pengertian, prosedur pada perbankan syariah, sampai analisis akadnya, penulis mengambil kesimpulan bahwa permasalahan yuridis yang timbul adalah mengenai status kepemilikan atas asset yang disewakan. Apabila asset yang disewakan adalah milik bank, maka bank harus terlebih dahulu membeli asset tersebut dari pihak lain. Bila harus terjadi jual beli, maka yang dtimbul adalah permasalahan yang berkenaan dengan regulasi lain yakni BBN, BPHTB, dan PPh.

## 2. Pembiayaan MULTIGUNA dengan skema akad Wakalah wal Murabahah

Maraknya pertumbuhan bank syariah belakangan ini diharapkan menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin bertransaksi secara aman, menguntungkan namun tetap dalam koridor syari'at Islam. Salah satunya dengan merubah konsep transaksi pinjaman berbunga dengan konsep jual beli atau *murabahah*.

Konsep inilah yang kemudian menjadi andalan bank syariah, bahkan hingga akhir 2012 portofolio pembiayaan bank syariah masih didominasi oleh produk pembiayaan berbasis *murabahah*.<sup>34</sup> Wajar jika timbul perspektif demikian. Sebuah pertanyaan mungkin bisa dijadikan cerminan, apa bedanya kredit di bank syariah dengan bank konvensional? ambil contoh kredit (pembiayaan) multiguna, bank syariah akan menggelontorkan sejumlah dana kepada debitur, lalu *disuruh* mengembalikan dengan nominal yang lebih besar. Namun banyak pihak menyangsikan penerapan *murabahah* yang sesuai syariat pada bank syariah. Istilah *margin* pun dianggap hanya sebagai pengganti istilah bunga, namun pada hakekatnya sama saja.

Menilik istilah *murabahah* yang berasal dari bahasa Arab yaitu *ar-ribhu*, yang berarti kelebihan atau tambahan. Menurut *fiqh murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian penjual mensyaratkan atasnya keuntungan dalam jumlah tertentu.

---

<sup>34</sup> Dengan adanya inovasi dan pengkajian terhadap akad-akad yang digunakan saat ini, perbankan syariah telah menggunakan berbagai varian akad dalam produk-produknya dengan tidak terbatas *murabahah*.

Akad murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.<sup>35</sup> Sedangkan menurut UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dijelaskan bahwa Akad Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>36</sup>

Dari dua pengertian di atas bisa dibedakan antara transaksi jual beli dan akad pembiayaan. Sehingga perbedaan ini sangat berpengaruh pada praktik di lapangan. Jual beli berbeda dengan pembiayaan, jual beli masuk dalam bab al-buyu' sedangkan akad pembiayaan masuk dalam kategori bab al-tamwiil dalam literatur fikih.

Secara teknis perbankan *murabahah* adalah salah satu skema yang digunakan pada aktivitas pembiayaan bank syariah, dimana bank berperan sebagai penjual, nasabah sebagai pembeli, sedangkan keuntungan atas harga perolehan barang disebut *margin*. Pembayaran oleh pembeli dapat dilakukan sekaligus saat jatuh tempo atau cicilan dalam jangka waktu yang disepakati.

Rukun dari transaksi ini adalah penjual (*ba'i*), pembeli (*musytaria*), obyek jual beli/barang, harga (*tsaman*) dan *ijab qabul*. Mekanisme penerapan *murabahah* di Indonesia salah satunya diatur oleh Fatwa DSN MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

---

<sup>35</sup> Huruf b angka IIIb Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI Nomor 10/31/DPbs.

<sup>36</sup> Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d UU Perbankan Syariah

Ketika penulis bekerja di Pengadilan Agama Barabai, marketing BSM Cabang Barabai menawarkan produk baru dari BSM (saat itu), yakni BSM Implan. BSM Implan adalah pembiayaan konsumen dalam valuta rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara massal (kelompok).

BSM Implan dapat mengakomodir kebutuhan pembiayaan bagi para karyawan perusahaan, misalnya dalam hal perusahaan tersebut tidak memiliki koperasi karyawan, koperasi karyawan belum berpengalaman dalam kegiatan simpan pinjam, atau perusahaan dengan jumlah karyawan terbatas.

**Peruntukkan:**

1. Untuk pembelian barang konsumen (halal)
2. Untuk pembelian/memperoleh manfaat atas jasa (contoh: untuk biaya dana pendidikan).

**Benefit/manfaat:**

Bagi perusahaan:

1. Salah satu bentuk penghargaan kepada karyawan
2. *Outsourcing* sumber dana dan administrasi pinjaman.

Bagi Karyawan:

- Kesempatan dan kemudahan memperoleh fasilitas pembiayaan

**Akad Pembiayaan:**

1. Untuk pembelian barang digunakan akad *Wakalah wal Murabahah*
2. Untuk memperoleh manfaat atas jasa digunakan akad *Wakalah wal Ijarah*.

**Fitur:**

1. Pemberian fasilitas pembiayaan konsumen dengan pola *channeling* kepada sejumlah karyawan (kolektif) dengan rekomendasi Perusahaan.
2. Limit pembiayaan minimum sebesar Rp5 juta dan maksimum sebesar Rp250 juta per calon nasabah
  - ✓ Limit pembiayaan konsumen tanpa agunan per nasabah adalah maksimal Rp50 juta.
  - ✓ Khusus untuk Pegawai Negeri Sipil/BUMN/TNI POLRI, limit pembiayaan konsumen tanpa agunan per nasabah adalah maksimal Rp100 juta.
3. Jangka waktu pembiayaan bervariasi sbb:
  - ✓ Untuk pembelian keperluan konsumen dengan limit pembiayaan hingga Rp50 juta (tanpa agunan), jangka waktu pembiayaan maksimal 3 (tiga) tahun;

- ✓ khusus untuk Pegawai Negeri Sipil/BUMN/TNI POLRI dengan limit pembiayaan hingga Rp100 juta (tanpa agunan), jangka waktu pembiayaan maksimal 5 (lima) tahun;
- ✓ Untuk pembelian keperluan konsumen dengan agunan (selain untuk pembelian rumah/mobil) dengan limit di atas Rp50 juta s.d. Rp100 juta, jangka waktu pembiayaan maksimal 5 (lima) tahun;
- ✓ Untuk pembelian kendaraan mobil pribadi dengan limit di atas Rp50 juta hingga Rp200 juta, jangka waktu pembiayaan maksimal 5 (lima) tahun dan usia kendaraan pada saat jatuh tempo pembiayaan maksimal 10 tahun;
- ✓ Untuk pembelian tanah berikut bangunan rumah di atasnya dengan limit di atas Rp50 juta s.d. Rp250 juta mengacu pada ketentuan Pembiayaan Griya BSM;

**Pengajuan Pembiayaan:**

1. Pengajuan pembiayaan BSM Implan dilakukan melalui Perusahaan tempat calon nasabah bekerja secara kolektif
2. Jumlah minimum pengajuan pembiayaan dalam satu kelompok permohonan adalah 10 (sepuluh) orang calon nasabah atau sebesar Rp100 juta
3. Pengelompokan calon nasabah disesuaikan dengan jenis pembiayaannya, yaitu pembelian/pembiayaan keperluan konsumtif tanpa agunan, dengan agunan, Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), dan Pembiayaan Pemilikan kendaraan mobil.<sup>37</sup>

Implementasi pembiayaan murabahah dengan wakalah di BSM Cabang Barabai dilaksanakan dalam upaya pemberian kekuasaan kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan secara mandiri. Pertama-tama, nasabah mengajukan permohonan untuk membeli suatu barang. Setelah diteliti dengan seksama, kemudian bank memberikan surat wakalah yang berfungsi sebagai surat kuasa dari bank kepada nasabah untuk dapat membeli sendiri barang yang nasabah inginkan kepada supplier. Dalam hal ini pemberian pembiayaan dari bank kemudian ditransfer ke rekening nasabah. Dalam pengalaman penulis, penulis mengajukan pembiayaan IMPLAN dengan tujuan perbaikan rumah (renovasi rumah), namun tertulis dalam akad

---

<sup>37</sup> Lihat <http://www.syariahmandiri.co.id/category/consumer-banking/pembiayaan-consumer/syariah-mandiri-pembiayaan-konsumer/bsm-implan/diakses> 22 Desember 2014.

Murabahah yang penulis tandatangani tujuan pembiayaan tersebut adalah MULTIGUNA. Kejadian saat itu tidaklah menarik atau menjadi persoalan penulis, karena saat itu penulis masih sangat awam dengan perbankan syariah, yang ada di benak penulis saat itu adalah hijrah dari perbankan konvensional ke perbankan syariah yang tentunya ada jaminan kehalalan, karena produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI yang notabene ulama yang mengetahui halal haramnya muamalah yang dilakukan. Saat itu penulis tidak pernah mendapatkan akad wakalah yang mesti ditandatangani sebagai surat kuasa pembelian barang dari BSM. Penulis pun tidak diperintahkan untuk menyerahkan kwitansi/bukti pembelian.<sup>38</sup> Yang ada adalah penulis mendapatkan transfer dana sebesar permintaan permohonan penulis, dengan dikurangi biaya administrasi, provisi, dan blokir satu kali angsuran. Itupun setelah penulis menandatangani akad murabahah yang disodorkan oleh BSM.

Wakalah pada pembiayaan dengan skema murabahah bisa dibenarkan. Namun prinsipnya tetap pembelian barang dilakukan oleh bank baik langsung maupun tidak langsung dengan diwakalahkan kepada nasabah. Akad jual beli (*murabahah*) antara bank dengan nasabah harus dilakukan setelah barang - paling tidak secara prinsip- menjadi milik bank. Sesuai isi dari fatwa tersebut:

---

<sup>38</sup> Seharusnya Setelah membeli barang, kemudian nasabah memberikan kuitansi bukti pembelian kepada bank. Sebagai bukti bahwa nasabah telah benar-benar membeli barang yang tercantum dalam perjanjian. Sebagai jaminan adalah surat BPKB (jika yang dibeli adalah kendaraan bermotor) atau hal lain yang telah ditentukan oleh bank. Selanjutnya, nasabah melakukan pembayaran kepada bank secara cicilan sesuai dengan jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

**”Jika bank menerima permohonan tersebut, ia (bank) harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.” (Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Ketentuan umum murabahah kepada nasabah nomor 2)**

**”Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.” (Fatwa DSN MUI No. 4/DSNMUI/IV/2000 tentang Murabahah, Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah nomor 9)**

Pada kenyataannya? akad *murabahah* dilaksanakan sebelum barang menjadi milik bank. Padahal transaksi seperti ini masuk kedalam kategori menjual barang yang bukan miliknya, hal ini dilarang dalam Islam, berdasarkan hAdits:

عن حكيم بن حزام، قال: يا رسول الله، يأتيني الرجلُ فيريد مني البيعَ ليس عندي، أفأبتاعه له من السوق؟ فقال: "لا تبيع ما ليس عندك" (رواه ابو داود)<sup>39</sup>

Dari Hakim bin Izam, ia berkata: “Wahai Rasulullah, seseorang mendatangiku lantas ia menginginkan dariku menjual barang yang bukan milikku. Apakah aku harus membelikan untuknya dari pasar?” Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.” (HR. Abu Daud)

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: «مَنْ ابْتَاعَ طَعَامًا، فَلَا يَبِغُهُ حَتَّى يَسْتَوْفِيَهُ» (رواه البخارى)<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Abu Daud Sulaimann bin al-Asy’ats bin Ishaq bin Basyir bin Syaddad bin Amr as-Sijistani, *Sunan Abi Daud*, (Beirut: Dâr ar-Risalah, 2009), Muhaqqiq Muhammad Kamil Qurrah Balali, Jilid 5, h. 352.

<sup>40</sup> Muhammad bin Ismail Abu Abdullah al-Bukhari, *al-Jami’u al-Shohih al-Mukhtashar min Umuri Rasulullah saw., wa sunanihi wa ayyamihi = Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dâr Thuqu an-Najaah, 1422H), Jilid 3, h. 67. Lihat juga Muslim bin al-Hajjaj Abu al-Hasan al-Qusyairi an-

---

*Dari sahabat Ibnu Umar radhiyallahu 'anhu, ia menuturkan: "Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda barang siapa yang membeli bahan makanan, maka janganlah ia menjualnya kembali hingga ia selesai menerimanya" Ibnu 'Abbas berkata: "Dan saya berpendapat bahwa segala sesuatu hukumnya seperti bahan makanan." (HR. al-Bukhari)*

Apakah dapat dikatakan jual beli jika penjual belum memiliki barang yang akan dijual -bahkan hanya secara prinsip-, penetapan harga beli dan harga jual pun tidak memiliki dasar, darimana ada harga beli dan harga jual jika yang dibeli dan dijual saja tidak ada? Penetapan keuntungan (*margin*) atas uang yang dipinjamkan kepada Nasabah itulah yang disebut bunga dan bunga itu adalah *riba*.

Menurut Fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 bunga (*Interest/fa'idah*) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (*al-qardh*) yang di perhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka, dan pada umumnya berdasarkan persentase. Sedangkan *riba* adalah tambahan (*ziyadah*) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang di perjanjikan sebelumnya, dan inilah yang disebut *riba nasi'ah*.

Bank syariah berdalih penerapan *murabahah* dimana bank menyediakan barang secara langsung (skema 1) tidak dapat dilakukan karena regulator menentukan bahwa bank syariah adalah lembaga pembiayaan, bukan lembaga usaha yang menjual barang secara fisik.



Sebagai jalan keluar, ketika bank tidak mampu menyediakan barang maka bank mewakilkan nasabah untuk membeli barang atas nama bank atau lazim disebut *wakalah wal murabahah*. Dalam skema ini pencairan pembiayaan dilakukan menggunakan akad *wakalah*, baru setelah nasabah membeli barang, bank dan nasabah akan melaksanakan akad *murabahah* (lihat skema 3). Hal ini sesuai dengan fatwa MUI berikut:

*“Jika bank hendak **mewakilkan** kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, **akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.**” (Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah nomor 9, Fatwa DSN MUI No. 4/DSNMUI/ IV/2000 tentang Murabahah)*

Bahkan Bank Indonesia (BI) melalui PBI no. 7/46/PBI/2005 menjelaskan:

*“Dalam hal Bank mewakilkan kepada Nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka **akad Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.**”*

Pada kenyataannya adakah akad *wakalah*? Hampir tidak sama sekali. Akad *wakalah* hanya bersifat formalitas semata. Pelaksanaan akad *wakalah* bersamaan waktunya dengan akad *murabahah*. Bahkan secara logika hal tersebut tidak mungkin dapat terjadi karena ***nasabah pasti memerlukan jeda waktu untuk membeli barang.*** Hal ini sama saja hukumnya seperti menjual barang yang belum dimiliki.

Akad *murabahah* pada pembiayaan bank syariah belum dilaksanakan dengan cara yang *syar'i* dan sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan MUI. Bank Indonesia sendiri melalui UU Nomor. 1 Tahun 2008 Pasal 26 ayat 1 dan

2 sebenarnya telah menjelaskan **kegiatan usaha bank syariah wajib tunduk kepada prinsip syariah yang difatwakan oleh MUI.**

Solusi *wakalah wal murabahah* ketika bank syariah dihadapkan dengan peraturan ”dilarang menjual barang secara fisik” pun belum diterapkan dengan benar. Sehingga pada praktiknya *murabahah* bank syariah tidak ubahnya hutang piutang berbunga yang dilakukan bank konvensional. Sebagian ulama mengatakan hal ini lebih buruk dibandingkan praktik *riba* terang-terangan yang dilakukan bank konvensional.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " لَا تَرْتَكِبُوا مَا  
 اَرْتَكَبَتِ الْيَهُودُ، فَتَسْتَحِلُّوا مَحَارِمَ اللَّهِ بِأَدْنَى الْحَيْلِ (رواه ابن بطه في ابطال  
 الحيال) <sup>٤١</sup>

Artinya: “Dari Abu Hurairah *radhiallahu ‘anhu*, bahwa Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wa sallam* bersabda, ‘Janganlah kalian melakukan apa yang dilakukan oleh orang-orang Yahudi, sehingga kalian menghalalkan hal-hal yang diharamkan Allah dengan sedikit tipu muslihat.’ (HR. Ibnu Baththah dan dihasankan oleh Ibnu Katsir).

Bagi penulis bahwa selama perbankan syariah tersebut berpegang teguh terhadap peraturan yang ada baik fatwa DSN-MUI maupun PBI tentang *wakalah murabahah* maka bisa digolongkan bahwa akad *murakkab* yang terjadi adalah boleh.

Namun dari pengalaman penulis, ketika mengajukan pembiayaan IMPLAN untuk pembiayaan MULTIGUNA pada Bank Syariah Mandiri (BSM) dengan menggunakan skema WAKALAH WAL MURABAHAH. Dalam praktiknya ketika penulis mengajukan permohonan pembiayaan, BSM

<sup>41</sup> Hadis ini diriwayatkan oleh Ibnu Bathal dalam kitab beliau *ابطال الحيل لابن بطه*. Al-Imâm Abi Abdillah Ubaidillah bin Muhammad bin Bathah al-A’bari al-Hanbali, *Ibthal al-Hiyal*, (Beirut: ar-Risalah, 1996), dengan tahqiq dan ta’liq Sulaiman bin Abdullah Al-‘Amiri, h.125.

membuatkan akad/kontrak, dan penulis wajib memiliki rekening tabungan pada BSM. Setelah kurang lebih seminggu, pihak marketing dari BSM datang dengan membawa akad MURABAHAH, dan meminta penulis untuk menandatangani saat itu juga atau besok, agar lebih cepat dalam pencairan dana. Beberapa hari kemudian, marketing BSM memberitahukan bahwa dana telah masuk rekening tabungan, namun dipotong biaya administrasi dan 1 kali angsuran.

Dari praktik tersebut, penulis menyimpulkan bahwa sama sekali hal tersebut melanggar dari ketentuan fatwa DSN-MUI, PBI, dan fikih serta hadis berkenaan tentang wakalah dan murabahah. Paling tidak hal tersebut melanggar atau menyimpang dari ketentuan tersebut di bawah ini:

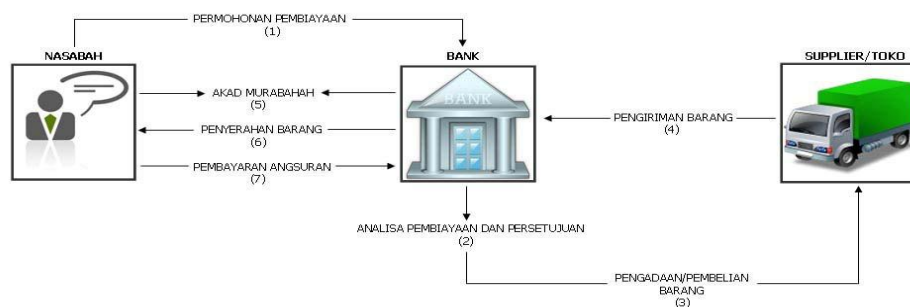
***”Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.” (Fatwa DSN MUI No. 4/DSNMUI/IV/2000 tentang Murabahah, Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah nomor 9)***

Jadi yang terjadi adalah ketika nasabah datang ke bank yang terjadi adalah negosiasi tentang besarnya Plafond pembiayaan dan syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh pihak nasabah perihal pengajuan murabahah, tidak ada sama sekali negoisasi tentang besarnya *margin*. Kemudian mengenai suplier, di dalam skema disebutkan bahwa pihak bank membeli barang dari suplier perihal barang yang dibutuhkan oleh nasabah, padahal dalam keadaan sebenarnya tidak demikian bank telah mencairkan sejumlah dana pada saat

akad lalu nasabah membeli sendiri kepada supplier, tanpa campur tangan pihak bank pihak nasabah membeli kepada supplier, dan nasabah hanya perlu memberikan bukti pembayaran kepada bank. Jadi apa yang dijelaskan pada skema pembiayaan *IMPLAN dengan skim wakalah wal murabahah* tidak sesuai dengan keadaan yang terjadi pada kenyataan.

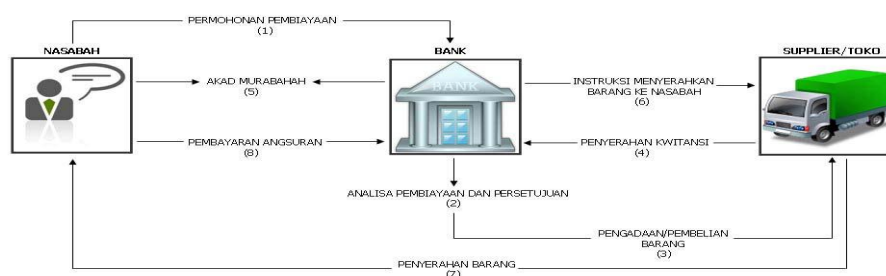
Lalu dimanakah letak penyimpangan *murabahah* yang kerap dilakukan oleh bank syariah? Sebelumnya akan diterangkan skema transaksi *murabahah* dengan merujuk fatwa *murabahah* dari DSN MUI dengan sedikit pengembangan. Skema *murabahah* seharusnya adalah:

#### Skema 1 (barang langsung diserahkan bank kepada nasabah)



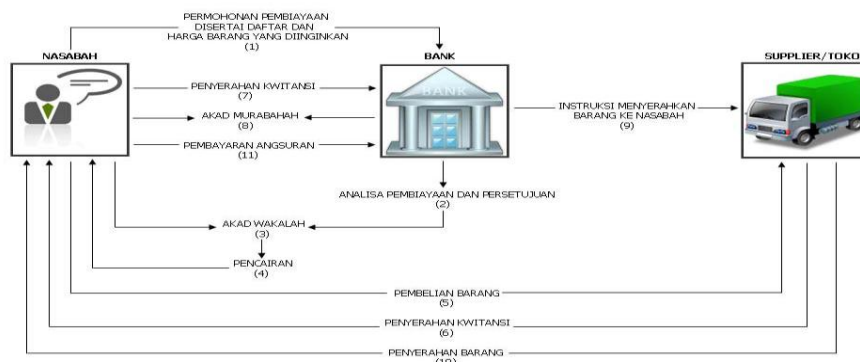
Gambar 4. 4. Skema Murabahah 1

#### Skema 2 (barang tidak langsung diserahkan bank kepada Nasabah)



Gambar 4. 5. Skema Murabahah 2

**Skema 3** (pembelian barang dilakukan oleh nasabah atau lazim disebut *wakalah wal murabahah*).



**Gambar 4. 6. Skema Murabahah 3**

Penerapan pembiayaan *murabahah* yang ada di BSM Cabang Barabai dalam kenyataannya dalam hal penyediaan barang yang diperlukan nasabah, ternyata menyertakan akad *wakalah* di dalamnya. Di mana *wakalah* diartikan sebagai pemberian kuasa dan kewenangan oleh bank kepada nasabah sebagai penerima kuasa untuk membeli barang. Terlihat ada perbedaan antara praktik dalam *murabahah* dengan teori yakni dimasukkannya *wakalah*, sebenarnya dalam *murabahah* tidak ada *wakalah* karena *wakalah* merupakan akad yang terpisah dengan *murabahah*. Menurut teori seharusnya yang dilakukan oleh pihak bank adalah membelikan barang yang diminta oleh nasabah kepada supplier kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut dengan menyertakan margin yang diinginkan oleh pihak bank yang besarnya margin telah disepakati oleh pihak bank dan pihak nasabah. Dengan pembelian barang oleh nasabah kepada supplier ini terkesan bahwa nasabah membeli barang dari supplier dan bukan dari pihak bank.

Penyertaan *wakalah* di dalam perjanjian *murabahah* sebenarnya mengurangi esensi daripada *murabahah* itu sendiri, hal ini tentu saja dapat menurunkan kualitas perbankan itu syarî'ah itu sendiri. Pihak bank mengaku mencantumkan *wakalah* didalamnya karena pihak bank tidak mau kerepotan memenuhi barang yang diinginkan nasabah. Dari pernyataan pihak bank tersebut alasan digunakannya *wakalah* adalah agar mempermudah pihak bank, karena pihak bank tidak bisa mengurus semuanya secara keseluruhan perihal penyediaan barang, dan menurut pihak bank apabila *wakalah* disertakan maka akan lebih membantu nasabah, karena nasabah bisa membeli barang sesuai dengan kriteria yang diharapkan nasabah walaupun nasabah juga melakukan hal tersebut karena pihak bank telah memberikan aturan *wakalah* tersebut tanpa negosiasi sebelumnya dengan nasabah

Sebenarnya dicantumkan *wakalah* dalam *murabahah* bukan merupakan menyalahi aturan yang ada karena dewasa ini para praktisi perbankan telah memiliki inovasi dalam pembiayaan yakni teori tentang *hybrid contract*, dimana *hybrid contract* merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu *akad* yang mengandung dua akad atau lebih – seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *qardh*, *muzara'ah*, *sharf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*, sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad. Namun

penggabungan akad yang ada pada kontrak hybrid harus sesuai dengan aturan yang ada dan tidak menyalahi aturan syari'ah yang ada.

Penerapan pembiayaan *IMPLAN* yang menggunakan sistem *murabahah* ini bisa dikatakan merupakan hybrid contract yang ada pada BSM Cabang Barabai ini karena di dalamnya menggabungkan dua akad dalam satu transaksi yakni akad *murabahah* dan akad *wakalah*, tetapi di dalam pelaksanaannya masih terdapat ketidaksesuaian, pada saat proses akad *murabahah* pihak bank telah memberikan sejumlah uang untuk dipergunakan oleh nasabah membeli barang yang diinginkan nasabah, selanjutnya ketika nasabah telah membeli barang tersebut, nasabah hanya perlu untuk memberikan kwitansi atau bukti pembayaran kepada pihak bank dan diberi jangka waktu 1 minggu untuk menyerahkan bukti pembelian atas barang kepada bank, tentu saja hal ini berbeda dengan *murabahah* KPP yang sesuai syariah seperti gariskan oleh fatwa DSN-MUI dan PBI.

Pada kondisi ideal, hybrid kontrak *murabahah wal wakalah* jika mengikuti fatwa DSN-MUI, proses dari setelah nasabah dan pihak bank menyetujui pembiayaan maka pihak bank mendelegasikan wewenang kepada nasabah untuk memilih perihal barang yang diinginkan nasabah kepada pihak ketiga yakni supplier, setelah nasabah memilih barang maka pihak supplier mengirim barang tersebut, proses selanjutnya dilakukan perjanjian penjualan ke dua oleh pihak bank dan nasabah atas barang tersebut untuk bank menjual barang tersebut kepada nasabah beserta biaya dan keuntungan yang di

sepakati oleh kedua belah pihak, harga dari barang tersebut ditangguhkan dan tanggal pembayaran di jadwalkan.

Pada prinsipnya *wakalah* dalam praktik perbankan syariah terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukuan L/C, inkaso dan transfer uang atau dalam hal pembiayaan. Hal ini juga berlaku di BSM Cabang Barabai yang mana dalam pelaksanaannya tetap berpedoman pada Peraturan Bank Indonesia, Fatwa Majelis Ulama Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Akan tetapi pada praktik akad *wakalah* di BSM Cabang Barabai ada penyimpangan dalam hal pelaksanaan penandatanganan akad antara akad *wakalah* dan akad *murabahah*, serta adanya penyimpangan yaitu pihak bank hanya menyelipkan saja akad *wakalah* tanpa melakukan praktik yang sebenarnya sesuai anjuran Peraturan Bank Indonesia, Fatwa Majelis Ulama Indonesia dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Indonesia.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Dalam praktiknya memang perbankan syariah bukanlah ruang pameran mobil atau toko serba ada yang siap sedia stok barang yang akan dijualnya secara cicilan. Secara fikih transaksi *murabahah* yang ada di perbankan syariah terdiri dari: 1) transaksi *wakalah*, yaitu kontrak antara bank syariah dengan nasabah ketika bank menunjuk calon nasabah sebagai wakilnya untuk membeli barang yang diinginkannya. 2) transaksi *murabahah* pertama, yaitu ketika nasabah sebagai wakil bank membeli barang itu secara tunai *original seller*. 3) transaksi *murabahah* kedua, yaitu bank sebagai pemilik barang menjual secara cicilan kepada nasabah. Dalam Standar Akuntansi Keuangan Syariah, kedua transaksi ini disebut *murabahah* dengan pesanan. 4) karena secara fikih kepemilikan barang telah berpindah ke tangan nasabah, padahal ia belum membayar sepeser pun kepada bank, timbullah *dayn* (utang yang timbul bukan akibat pinjam meminjam uang). Walaupun tidak wajib, biasanya diikuti dengan transaksi kelima, yaitu menahan barang jaminan (*rahn*). Dapat saja yang dijaminakan itu barang yang dibiayai oleh bank tadi, karena kepemilikannya telah berada di tangan nasabah. Dalam praktik di lapangan, tenaga pelaksana di lapangan biasanya enggan menerangkan seluk beluk dan landasan fikih *murabahah* atau bisa jadi menganggap calon nasabah telah paham. Karena itu, *murabahah* disimplikasi dalam satu rangkaian kalimat pendek, "margin kami 20% per tahun." Tentu saja banyak masyarakat yang mengira bank syariah sekecil itu mengganti istilah bunga dengan margin. Belum lagi keteledoran pemenuhan rukun dan syarat fikihnya, antara lain harus ada barang yang diperjualbelikan. Lihat Adiwarmanto Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.86-91, ketika membahas tentang *murabahah* salah kaprah. Menurut penulis meskipun buku ini ditulis 14 tahun



Di dalam ketentuan hukum Islam jarak waktu penandatanganan akad antara *wakalah* dan *murabahah* terjadi tenggang waktu, alasan adanya jarak waktu ini karena *wakalah* tidak bisa terjadi jika belum ada kesepakatan antara nasabah dan bank yang dalam hal ini bertindak sebagai penerima kuasa untuk membelikan suatu barang yang mana barang tersebut harus ada kesepakatan akan hal penambahan harga untuk penentuan margin/bagi hasil. Pelanggaran ini terjadi sebabkan kurangnya pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah, Menurut Surat Keputusan Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia Nomor Kep-98/MUI/III/2001 tentang Susunan Pengurus Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia memberikan tugas kepada Dewan Pengawas Syariah untuk:

1. Pengawasan secara periodik pada lembaga keuangan syariah
2. Mengajukan usul-usul pengembangan lembaga keuangan syariah kepada pimpinan lembaga yang bersangkutan dan kepada Dewan Syariah Nasional
3. Melaporkan perkembangan produk dan operasional lembaga keuangan syariah yang diawasinya kepada Dewan Syariah Nasional sekurang-kurangnya dua kali dalam satu tahun anggaran
4. Merumuskan permasalahan yang memerlukan pembahasan dengan Dewan Syariah Nasional.
5. Untuk melakukan pengawasan tersebut, anggota Dewan Pengawas Syariah harus memiliki kualifikasi keilmuan yang integral, yaitu ilmu fiqh muamalah dan ilmu ekonomi keuangan Islam modern. Kesalahan besar perbankan syariah saat ini adalah mengangkat Dewan Pengawas Syariah karena kharisma dan kepopulerannya di tengah masyarakat, bukan karena keilmuannya di bidang ekonomi dan perbankan syariah. Masih banyak anggota Dewan Pengawas Syariah yang belum mengerti tentang teknis

---

yang lalu tentang *murabahah yang salah kaprah*, maka sampai saat penelitian ini dilakukan, *murabahah* yang ada pada perbankan syariah tidak jauh berbeda Dâri yang beliau bahas.

Pada buku beliau (Adiwarman Karim), ketika membahas tentang *murabahah*, beliau selalu mencontohkan bahwa bank syariah bertindak sebagai penjual. Namun pada kenyataannya bank syariah bukan sebagai penjual, namun sebagai pemberi pendanaan atas keperluan Dâri nasabah. Sehingga secara teori perbankan syariah telah melakukan penyimpangan atas praktiknya yang tidak bertindak sebagai penjual, tetapi sebagai penyandang dana. (lihat Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h.113-136).

perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah, apalagi ilmu ekonomi keuangan Islam seperti akuntansi, akibatnya pengawasan dan peran-peran strategis lainnya sangat tidak optimal. Dewan Pengawas Syariah juga harus memahami ilmu yang terkait dengan perbankan syariah seperti ilmu ekonomi moneter misalnya, dampak bunga terhadap investasi, produksi, *unemployment*. Dampak bunga terhadap *inflasi* dan *volatilitas currency*. Dengan memahami ini, maka tidak ada lagi ulama yang menyamakan margin jual beli *murabahah* dengan bunga. Tetapi faktanya, masih banyak ulama yang tidak bisa membedakan margin *murabahah* dengan bunga, karena minimnya ilmu yang mereka miliki. Karena pengangkatan Dewan Pengawas Syariah bukan didasarkan pada keilmuannya, maka sudah bisa dipastikan, fungsi pengawasan Dewan Pengawas Syariah tidak optimal, akibatnya penyimpangan dan praktik syariah menjadi hal yang mungkin dan sering. Demikianlah lemahnya pengawasan Dewan Pengawas Syariah di bank-bank syari'ah. Bank syariah harus menyadari bila mereka sering mengabaikan kepatuhan prinsip syariah, mereka akan menghadapi risiko reputasi (*reputation-risk*) yang bermuara pada kekecewaan masyarakat dan sekaligus merusak citra lembaga perbankan syari'ah. Bank Indonesia selalu menyampaikan banyaknya indikasi pelanggaran syari'ah yang dilakukan oleh lembaga perbankan syari'ah dalam praktik operasionalnya.

Dari indikator pengawasan dan pemeriksaan yang dilaporkan Bank Indonesia, masih ditemui berbagai sistem operasional bank syariah yang belum sesuai dengan prinsip kepatuhan pada nilai-nilai syariah. Bank Syariah seharusnya segera meluruskan pihak manajemen bank syariah terkait.

Sejak dini Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) dan pengawas bank syari'ah, harus meluruskan penyimpangan-penyimpangan yang terjadi di bank syari'ah. Hal ini penting agar bank syari'ah tidak menjadi bank yang bermasalah. Khusus terhadap prinsip-prinsip syari'ah, bankir syari'ah harus sepenuhnya konsisten terhadap penerapan prinsip-prinsip syari'ah, karena umumnya di dunia ini kegagalan bank syari'ah dapat terjadi, karena ketidak-konsistenan dalam menjalankan prinsip syari'ah. Peran DPS sangat menentukan dalam mengawasi operasi bank syari'ah agar tetap memenuhi

prinsip-prinsip syari'ah. DPS harus secara aktif dan rutin melakukan pengawasan terhadap bank syari'ah.

Melihat ketentuan dari hybrid contract dari murabahah itu sendiri terdapat sedikit ketidaksesuaian antara *murabahah wal wakalah* yang ada di BSM Cabang Barabai dengan *murabahah wal wakalah* seperti yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI lewat fatwanya, yakni yang pertama adalah bank memiliki barang tersebut secara fisik walaupun dalam jangka waktu yang sangat pendek, tentu saja dari faktor pertama ini bisa dilihat bahwa pihak BSM tidak memiliki barang tersebut secara fisik walaupun dengan jangka waktu yang sangat pendek karena bank hanya memberikan uang kepada nasabah untuk membeli barang tersebut kepada supplier, tanpa memberikan kwitansi atau nota bukti pembelian kepada BSM. (namun di BSM cabang Banjarmasin, ketika penulis bertanya kepada salah seorang marketingnya, dia mengatakan bahwa nasabah wajib menyerahkan nota/kwitansi bukti pembelian barang yang diwakalahkan BSM kepada nasabah, meskipun akad murabahah juga sudah ditanda-tangani sebelum penyerahan kwitansi/nota bukti pembelian tersebut).

Kedua di dalam perjanjian hanya terjadi satu kali transaksi yakni transaksi oleh nasabah kepada supplier, pada kondisi ideal seharusnya pada perjanjian pembiayaan murabahah ini harus ada beberapa transaksi yakni perintah untuk membeli dari nasabah kepada bank, janji untuk membeli yakni janji nasabah kepada bank untuk membeli barang yang telah di sediakan oleh bank, dan adanya kontrak agen dan kontrak penjualan yang

terjadi di antara nasabah dan bank. Ketiga harus ada barang riil beredar dari satu tangan ke tangan lain, tetapi yang terjadi hanyalah perpindahan barang dari tangan supplier langsung ke nasabah tanpa melalui bank, tentu saja hal ini terkesan bahwa nasabah melakukan jual beli dengan supplier bukan dengan pihak bank.

Keempat bahwa bank bukan hanya sebagai pemberi modal tetapi juga sebagai pembeli dan pemilik dari barang tersebut, jadi bank memang memberikan modal kepada nasabah atas pembiayaan *murabahah* dalam hal pengadaan komoditas atau barang yang di butuhkan nasabah tetapi disini bank juga merupakan pihak yang membeli barang yang di minta oleh nasabah kepada supplier, kemudian bank juga bertindak sebagai pemilik dari barang tersebut, dan selama barang tersebut masih menjadi milik bank maka segala tentang kepemilikan atas barang tersebut merupakan kewajiban dari pihak bank, tetapi yang terjadi pihak BSM Cabang Barabai hanya memiliki fungsi sebagai pemodal saja.

Idealnya *murabahah* tercapai karena seseorang tersebut membutuhkan suatu barang yang dimana orang tersebut tidak dapat mendapatkan barang yang diinginkan tersebut tanpa bantuan pihak lain atau dalam pencarian terhadap barang tersebut nasabah kesulitan sehingga membutuhkan pihak ketiga untuk membantu dalam mendapatkan barang itu.

Dari uraian di atas di dapat bahwa walaupun dalam *murabahah* menggabungkan dengan wakalah wajib hukumnya untuk tetap mematuhi peraturan syari'ah yang ada, karena aturan tentang hybrid kontrak dalam

murabahah telah dijelaskan secara jelas oleh para ulama bahwa dalam suatu akad diperbolehkan untuk menggabungkan dua akad atau lebih asal penerapannya harus sesuai dengan aturan yang ada.

Penulis tidak mempermasalahkan tentang teori yang membangun terjadinya *murabahah* dalam lembaga keuangan syariah. Siapapun tidak akan membantah akan firman Allah:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا [البقرة: 275]

Artinya: Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (Albaqarah [2]: 275)

Menurut penulis ayat tersebut jelas dan tidak ada perbedaan penafsiran dalam pemahamannya. Allah menghalalkan jual beli, dan mengharamkan riba. Namun di dalam perbankan syariah tidak terjadi jual beli, yang ada adalah perbankan syariah memberikan pembiayaan bukan praktik jual beli. Hal ini yang menurut penulis perlu diluruskan ketika menjadikan ayat tersebut sebagai pembela tentang akad-akad perbankan syariah yang rata-rata adalah pembiayaan.

Bila dibahas dari sisi kepatuhan syariah. Harus dilihat terlebih dahulu persyaratan yang ditetapkan oleh Majelis Ulama' Indonesia (MUI) tentang aplikasi *murabahah* dalam perbankan syari'ah, yaitu:

1. Bank dan nasabah harus mengadakan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syari'at Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pemberian barang yang telah disepakati kualitasnya.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, bukan atas nama pembeli atau nasabah dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.<sup>43</sup>
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pesanan) dengan harga jual senilai harga perolehan (harga beli ditambah dengan pajak pertambahan nilai/PPN, biaya angkut dan biaya lain yang terkait dengan pembelian) ditambah dengan keuntungan. Dalam kaitan ini, bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian secara khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sendiri dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Dalam dictum ini (angka 4) fatwa *Murabahah* ini ditegaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah “atas nama bank sendiri”, dan pembelian ini harus sah dan bebas Dâri riba. Dalam analisis penulis bahwa perbankan adalah lembaga *intermediary*, karena dalam Pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah disebutkan bahwa definisi pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan. Sehingga bila perbankan syariah menjalankan *murabahah* secara riil sebagaimana fatwa tersebut akan terjadi *masaqah* (kesulitan), karena pada perbankan syariah selain tunduk pada peraturan/regulasi tentang perbankan syariah, juga tunduk terhadap regulasi konvensional sebagai hukum positif di Indonesia, sebagai contoh ketentuan balik nama dan perpajakan.

Perbankan syariah sebagai badan *intermediary* menghimpun dana Dâri masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. (lihat Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Sedangkan ketentuan *murabahah* kepada nasabah yang diawali dengan akad *wakalah* antara lain:

1. Nasabah mengajukan permohonan secara *murabahah* kepada bank. Jika bank setuju, maka akan diterbitkan *offering letter* kepada nasabah. Jika nasabah setuju pembelian barang dilakukannya sendiri secara *wakalah* atas nama bank, maka nasabah harus mengembalikan surat penawaran tersebut kepada bank.
2. Dalam surat penawaran, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
3. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dari pedagang yang bonafide sesuai dengan syarat-syarat dalam perjanjian.
4. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut karena barang tidak sesuai, bank menanggung biaya risiko. Dan apabila nasabah menolak membeli barang tersebut padahal barang sudah sesuai dengan pesanan, maka 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.

---

<sup>44</sup> Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, (DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, Jakarta, 2003), h. 17.

7. Jika kontrak jual beli menggunakan uang muka atau memakai system kontrak (urbun) sebagai alternatif maka:
- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli barang tersebut, 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. Dan jika lebih, Bank wajib mengembalikan sisa uang muka tersebut. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Akan tetapi, jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal, ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.



Ketentuan diskon dalam *murabahah* ditentukan bahwa harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah. Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Jika dalam jual beli *murabahah* bank mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu diskon adalah hak nasabah. Akan tetapi, jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad. Pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

Di dalam akad *murabahah*, mengenai ketentuan penundaan pembayaran, nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya. Apabila nasabah tidak dapat memenuhi atau menyelesaikan hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, bank berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana social (*qardhul hasan*). Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* mengikat tidak dapat dibatalkan. Apabila aktiva *murabahah* yang telah dibeli bank dalam transaksi *murabahah* mengikat sebelum diserahkan kepada pembeli mengalami penurunan nilai maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan *muqashah* (potongan) apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan, atau melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Pengadilan Agama setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Jadi di dalam akad bank syari'ah, hubungan antara bank dengan nasabah adalah hubungan kemitraan, artinya adanya transparansi atas kegunaan uang yang dipakai tersebut. Hal ini didasarkan pada Hadist Nabi saw, yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah *riba*, sedangkan para ulama sepakat bahwa *riba* itu haram. Karena itu dalam perbankan syari'ah, pinjaman tidak disebut dengan kredit, tapi pembiayaan (*financing*), dengan kata lain bahwa nasabah tidak secara langsung menerima uang dari pihak bank, melainkan banklah yang membayarkan uang tersebut kepada pengembang sebagai *supplier*. Nasabah diwajibkan untuk membayar harga, yang telah disepakati dengan pihak bank,

secara mencicil. Kesepakatan harga (yang didalamnya sudah terkandung *mark up*) ini tidak berubah sampai berakhirnya kontrak.

Tuntutan target, tingkat keuntungan yang lebih baik, serta penilaian kinerja pada setiap cabang bank syari'ah, yang masih dominan didasarkan atas kinerja keuangan, akan dapat mendorong para pimpinan dan praktisi yang bisa melanggar ketentuan syari'ah. Hal ini akan semakin rentan terjadi pada bank syari'ah dengan tingkat pengawasan syariah yang rendah.

Oleh karena itu masih banyak ditemukannya pelanggaran aspek syari'ah yang dilakukan oleh lembaga-lembaga perbankan syariah, khususnya perbankan yang konversi ke syariah atau membuka unit usaha syariah. Sering kali kasus-kasus yang menyimpang dari syar'ah Islam di bank syari'ah, lebih dahulu diketahui oleh Bank Indonesia daripada oleh Dewan Pengawas Syariah, sehingga Dewan Pengawas Syari'ah baru mengetahui adanya penyimpangan syari'ah setelah mendapat informasi dari Bank Indonesia.

Bila dilihat dari dasar penerapan produk *murabahah* adalah fatwa tentang akad murabahah, maka dari beberapa fakta yang dinyatakan di dalam fatwa tersebut, ada beberapa catatan:

- a. Hukum *murabahah* yang diperbolehkan dalam Islam sebenarnya berdiri di atas fakta jual beli yang dilakukan dengan hutang dan cicilan, bukan pembiayaan. Nasabah sebagai pembeli dan Bank sebagai penjual. Karena itu, seluruh ketentuan yang berlaku di dalam jual beli dan hutang piutang berlaku dalam Akad *Murabahah* ini. Misalnya, tidak diperbolehkannya

jual beli terhadap barang yang belum dimiliki, termasuk hak *khiyar* dalam jual beli, antara meneruskan dan membatalkan jual beli. Ini berbeda, jika status akad yang dinyatakan sebagai Akad *Murabahah* ini merupakan akad pembiayaan, sehingga fakta yang berlaku di dalamnya adalah hutang piutang murni, minus jual beli. Seperti tidak adanya hak *khiyar*, antara membatalkan dan meneruskan akad.

- b. Kenyataannya, fakta Akad *Murabahah* ini adalah jual beli yang dilakukan dengan hutang dan cicilan dalam satu paket, sehingga di dalamnya berlaku fakta jual beli dan hutang piutang secara simultan. Karena itu, fatwa yang menyatakan, “*Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya*” ini seharusnya tidak boleh ada, sebab ini bertentangan dengan fakta Bank sebagai penjual, yang menjual barangnya kepada pembeli, yang tidak lain adalah nasabah. Sebab, dengan membiayai sebagian, berarti sebagian lagi harus dibayar oleh pembeli (nasabah) sendiri, yang berarti Bank di sini bertindak sebagai pihak yang menghutangi pembeli (nasabah) tersebut.
- c. Dengan kata lain, Akad *Murabahah* di sini bukan jual beli dengan hutang, tetapi hutang piutang murni. Masalahnya, jika akad *Murabahah* ini adalah akad hutang piutang, maka bank tidak boleh menetapkan “harga beli plus keuntungannya”, karena statusnya adalah hutang. Hutang tidak boleh dibayar, kecuali dengan jumlah yang sama. Jika tidak, maka hutang piutang tersebut mengandung riba.

- d. Fatwa yang menyatakan, *“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.”* jelas tidak tepat. Sebab, janji untuk membeli belum bisa disebut akad. Sebab, akad itu harus dilakukan terhadap barang dan jasa, sedangkan janji bukanlah barang dan jasa. Akibat dari klausul ini, maka lahir fatwa berikutnya, *“Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut.”* Padahal, dalam akad jual beli yang jelas-jelas mengikat saja, masih ada *khiyar* (pilihan melanjutkan akad atau tidak), sementara apa yang dilakukan oleh Bank dengan calon pembeli tadi baru sebatas komitmen atau janji. Jika sudah terjadi akad saja masih ada *khiyar*, baik dengan syarat uang muka hangus, seperti *‘arbun* atau tidak, maka tentu lebih boleh lagi untuk melakukan *khiyar* jika akad tersebut belum terjadi.
- e. Lebih jauh lagi, ada klausul *“Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, Bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.”* Klausul ini sebenarnya merupakan kelanjutan dari klausul di atas, yang merupakan bentuk *‘urbun*. Tetapi, harus ditegaskan bahwa dalam *‘urbun*, yang hangus adalah uang muka yang telah dibayarkan oleh calon pembeli kepada penjual (Bank). Lebih dari itu, tidak ada kewajiban bagi calon pembeli untuk membayar kerugian

yang diderita oleh Bank, akibat dari akad yang tidak jadi. Karena itu, klausul ini jelas *fasid*, dan merusak akad *Murabahah*.

- f. Mengenai status jaminan, klausul fatwa ini menyatakan, “*Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.*” Harus dicatat, bahwa jaminan itu diberikan karena seseorang mempunyai kewajiban yang harus ditunaikan, seperti hutang piutang. Atas dasar apa, jaminan diwajibkan terhadap sesuatu yang tidak wajib ditunaikan, yaitu “janji membeli”? Karena itu, syarat adanya jaminan di sini juga merupakan syarat yang bertentangan dengan fakta *rahn* (agunan) maupun *dhaman* (jaminan). Syarat seperti ini tidak diperbolehkan, dan jelas merusak akad *Murabahah*.

Dari analisis di atas bisa disimpulkan bahwa *murabahah* adalah hal yang diperbolehkan oleh syariah. Tidak ada yang menyangkal akan kehalalan jual beli dan keharaman riba, namun yang terjadi dalam praktik pada perbankan syariah (sebagai lembaga muamalah kontemporer), bukanlah *muarabahah* (jual beli dengan untung), tetapi pembiayaan *murabahah*. Sehingga menurut penulis sangat wajar bila terjadi kritik di sana sini atas teori dan praktik *murabahah bil wakalah* tersebut. Karena berbeda teori tentang *murabahah* dengan pembiayaan *murabahah*. Demikian pula tidak bisa disamakan antara *murabahah* dengan pembiayaan *murabahah*.

Dalam praktik pembiayaan *murabahah*, ada akad tambahan yang bernama *wakalah*. *Wakalah* tidak menjadi persoalan dan tidak bertentangan dengan hukum syara’, karena perbankan syariah berhak untuk mewakilkan

kepada siapa saja (termasuk nasabah) untuk menggunakan hartanya guna membeli barang. Namun praktik di lapangan yang menyelisihi dari fatwa DSN-MUI dan PBI, serta UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah, membuat praktik murabahah ini menjadi akad murakkab (hybrid contract) yang tidak lagi patuh terhadap syariah.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Bagian Kedua kategori Hukum Akad Pasal 26, dikatakan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

- a. syariat islam;
- b. peraturan perundang-undangan;
- c. ketertiban umum; dan/atau
- d. kesusilaan;

Bila dibanding dengan Pasal 26 KHES tersebut, maka praktik *murabahah* dengan *wakalah* pada perbankan syariah telah bertentangan dengan syariah Islam karena menjual barang yang bukan miliknya, dan melanggar peraturan perundang-undangan karena tidak mematuhi ketentuan dari Fatwa DSN-MUI dan PBI, serta UU Nomor 21 Tahun 2008, sehingga bisa dikategorikan bahwa produk perbankan syariah yang menggunakan prinsip murabahah dengan wakalah, adalah akad tidak sah berdasarkan KHES Pasal 26.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Akad yang sah ada kemungkinannya tidak dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena tidak terpenuhinya beberapa syarat berlakunya akibat hukum akad, yaitu: 1. adanya kewenangan atas objek (asset yang menjadi objek) 2. adanya kewenangan terhadap tindakan hukum yang dilakukan.

Tidak setiap akad (kontrak) mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk terus dilaksanakan. Namun ada kontrak-kontrak tertentu yang mungkin menerima pembatalan, hal ini

Ketentuan hukum kontrak mengenai syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: 1). Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri, 2). Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3). Adanya sesuatu hal yang tertentu, dan 4). Adanya suatu sebab yang legal dan halal.*

---

karena disebabkan adanya beberapa cacat yang bisa menghilangkan keridaan (kerelaan) atau kehendak sebagian pihak. Adapun faktor-faktor yang merusak ketulusan atau keridaan seseorang adalah sebagai berikut:

**1. Paksaan/Intimidasi (Ikrah)**

Ikrah yakni memaksa pihak lain secara melanggar hukum untuk melakukan atau tidak melakukan suatu ucapan atau perbuatan yang tidak disukainya dengan gertakan atau ancaman sehingga menyebabkan terhalangnya hak seseorang untuk bebas berbuat dan hilangnya kerelaan.

Suatu kontrak dianggap dilakukan di bawah intimidasi atau paksaan bila terdapat hal-hal seperti, yaitu: 1) Pihak yang memaksa mampu melaksanakan ancamannya. 2) Orang yang diintimidasi bersangka berat bahwa ancaman itu akan dilaksanakan terhadapnya. 3) Ancaman itu ditujukan kepada dirinya atau keluarganya terdekat. 4) Orang yang diancam itu tidak punya kesempatan dan kemampuan untuk melindungi dirinya.

Kalau salah satu Dâri hal-hal tersebut tidak ada, maka intimidasi itu dianggap main-main, sehingga tidak berpengaruh sama sekali terhadap kontrak yang dilakukan. Menurut Ahmad Azhar Basyir, bila akad dilaksanakan ada unsur paksaan, mengakibatkan akad yang dilakukan menjadi tidak sah dan menurut Abdul Manan, bila kontrak atau akad dibuat dengan cara paksa dianggap cacat hukum dan dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

**2. Kekeliruan atau kesalahan (Ghalath)**

Kekeliruan yang dimaksud adalah kekeliruan pada obyek akad atau kontrak. Kekeliruan bisa terjadi pada dua hal: 1) Pada zat (jenis) obyek, seperti orang membeli cincin emas tetapi ternyata cincin itu terbuat dari tembaga. 2) Pada sifat obyek kontrak, seperti orang membeli baju warna ungu, tetapi ternyata warna abu-abu.

Bila kekeliruan pada jenis obyek, akad itu dipandang batal sejak awal atau batal demi hukum. Bila kekeliruan terjadi pada sifatnya akad dipandang sah, tetapi pihak yang merasa dirugikan berhak memfasakh atau bisa mengajukan pembatalan ke pengadilan.

**3. Penyamaran Harga Barang (Ghubn)**

Ghubun secara bahasa artinya pengurangan. Dalam istilah ilmu fiqh, artinya tidak wujudnya keseimbangan antara obyek akad (barang) dan harganya, seperti lebih tinggi atau lebih rendah Dâri harga sesungguhnya.

Di kalangan ahli fiqh ghubn ada dua macam yakni: 1) Penyamaran ringan. Penyamaran ringan ini tidak berpengaruh pada akad. 2) Penyamaran berat yakni penyamaran harga yang berat, bukan saja mengurangi keridaan tapi bahkan melenyapkan keridaan. Maka kontrak penyamaran berat ini adalah batal.

**4. Penipuan (al-Khilabah)**

Penipuan yaitu menyembunyikan cacat pada obyek akad agar tampil tidak seperti yang sebenarnya. Maka pihak yang merasa tertipu berhak fasakh.

**5. Penyesatan (al-Taqrir)**

Menggunakan rekayasa yang dapat mendorong seseorang untuk melakukan akad yang disangkanya menguntungkannya tetapi sebenarnya tidak menguntungkannya. Taqrir tidak mengakibatkan tidak sahnya akad, tetapi pihak korban dapat mengajukan fasakh.



Bila dianalisis dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka menurut penulis ada 1 syarat yang tidak terpenuhi yakni adanya suatu sebab yang legal dan halal, bagaimana bisa legal secara hukum apabila secara praktik melanggar ketentuan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, fatwa DSN-MUI, dan PBI. Meskipun berdasarkan asas kebebasan berkontrak ini maka para pihak yang membuat kontrak memiliki kebebasan untuk mengatur dan menentukan isi suatu perjanjian kontrak yang akan dibuatnya selama tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selanjutnya dalam Pasal 1338, ayat (1) disebutkan bahwa:

*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

Kebebasan berkontrak adalah berlaku secara umum sedangkan dalam perbankan syariah pengaturan kebebasan berkontrak (*asas huriyyah*), dibatasi dengan kewajiban kedua belah pihak untuk taat terhadap aturan syariah. Bila hanya didasarkan kepada asas ini, maka tidak ada yang salah secara syariah terhadap kontrak kredit yang ada pada perbankan konvensional.

Dari praktik perbankan syariah tersebut akad *murabahah*, penulis menyimpulkan bahwa ada cacat pada akad tersebut dilihat dari sisi praktiknya. Tidak setiap akad (kontrak) mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk terus dilaksanakan. Namun ada kontrak-kontrak tertentu yang mungkin menerima pembatalan, hal ini karena disebabkan adanya beberapa cacat yang bisa menghilangkan keridaan (kerelaan) atau kehendak sebagian pihak.

Dalam praktiknya perbankan syariah, tidak dapat hanya menggantungkan bisnisnya kepada UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah, Fatwa DSN-MUI, dan PBI saja, namun ada banyak regulasi di luar ketentuan tersebut yang masih berkaitan dengan praktik perbankan syariah, seperti PP Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan Kegiatan Usaha Berbasis Syariah, UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, UU Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas UU Nomor 8 Tahun 1983 tentang PPn dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.

Dari beberapa regulasi yang telah penulis sebutkan, maka permasalahan produk perbankan syariah yang berprinsip murabahah, sudah pasti akan berkaitan langsung dengan regulasi tersebut, dan bila hal tersebut terjadi maka akan menjadikan perbankan syariah kehilangan daya saingnya terhadap perbankan konvensional. Oleh itu ada *hillah* dalam UU Perbankan Syariah, yang menyebutkan bahwa jasa keuangan bank syariah berupa pembiayaan adalah penyediaan dana dan tagihan berdasarkan prinsip syariah, hal ini dapat dipadankan sama *mutatis mutandis*<sup>46</sup> dengan pemberian kredit oleh bank konvensional yang juga merupakan penyediaan dana dan tagihan.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Menurut Black's Law Dictionary Seventh Edition, *mutatis mutandis* berarti: "All necessary changes having been made; with the necessary changes <what was said regarding the first contract applies mutatis mutandis to all the later ones." Sedangkan menurut buku Terminologi Hukum karangan IPM Ranuhandoko, *mutatis mutandis* berarti "dengan perubahan yang perlu-perlu". Dari uraian di atas, maka *mutatis mutandis* dapat diartikan dengan perubahan-perubahan yang diperlukan atau penting.

<sup>47</sup> Lihat Pasal 1 angka 25 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Seandainya perbankan syariah menerapkan fatwa DSN-MUI dan PBI tentang murabahah secara patuh, maka ketika menerapkan murabahah, perbankan syariah akan dihadapkan kepada UU PPN atas jual beli yang dilakukannya. Namun dengan adanya hillah pada UU Perbankan syariah tersebut, maka perbankan syariah tidak dikenai PPN karena pemberian kredit adalah kegiatan usaha bank umum yang merupakan jasa keuangan yang tidak terutang PPN, demikian juga berlaku kepada perbankan syariah, karena perbankan syariah tidak melakukan jual beli secara riil, namun pembiayaan yang *mutatis mutandis* dengan kredit pada perbankan konvensional.

Dalam praktik, berdasarkan pengalaman penulis sebagai nasabah penerima fasilitas pembiayaan murabahah lewat pembiayaan BSM IMPLAN, dapat disimpulkan bahwa:

- a. nasabah penerima fasilitas tidak membeli barang (namun seharusnya menerima barang langsung dari penjual asal (pemilik barang), kuitansi dan akta jual beli dibuat dan/atau dilaksanakan antara pemilik barang/penjual asal dengan nasabah penerima fasilitas, dalam transaksi tersebut barang yang dibeli sudah di atasnamakan pembeli (nasabah penerima fasilitas).
- b. bank syariah tidak pernah menerima barang dari penjual asal, dan tidak pernah membuat akta jual beli dengan penjual asal serta tidak pernah melakukan balik nama terhadap barang yang dibiayai berdasarkan akad *murabahah*.

Apabila objek *murabahah* adalah barang tetap berupa tanah/bangunan, yang kemudian dicatat dalam akuntansi sebagai

persediaan/miliki bank yang diperoleh barang tetap karena jual beli (*bai'* dan *murabahah*), maka atas perolehan barang tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat (1) dan (2) huruf a butir 1 serta Pasal 88 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah dapat dikenakan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) paling tinggi sebesar 5%. Ketentuan tersebut berbunyi sebagai berikut:

*Pasal 85*

- (1) *Objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.*
- (2) *Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*
  - a. *Pemindahan hak karena:*
    - 1) *Jual beli*

*Pasal 88*

- (1) *Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).*

Terhadap *murabahah* terhadap tanah, dan bangunan maka perbankan syariah dan nasabah akan dihadapkan terhadap regulasi yang lain yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Terhadap kegiatan usaha perbankan syariah berupa pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* dianggap sebagai jual beli biasa dan akan dibebani dengan PPH, BPHTB, dan balik nama atas nama bank terlebih dahulu, maka hal tersebut akan menambah beban waktu dan biaya bagi bank syariah dan nasabah penerima fasilitas, akibatnya produk pembiayaan tersebut tidak akan dapat bersaing dengan produk bank konvensional.

Bank syariah di Indonesia, belum murni syariah. Masih banyak transaksi bank syariah yang bertabrakan dengan aturan syariah. Di antara buktinya, praktik bank syariah di Indonesia berseberangan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI yang menerbitkan beberapa keputusan tentang aturan syariah terkait transaksi dalam perbankan dan muamalah.

Tidak semua klaim yang dikemukakan bank syariah telah sesuai dengan bukti praktik di lapangan. Agar dikatakan layak secara syariah, bank syariah menyatakan dirinya telah sesuai dengan fatwa DSN MUI. Namun, lain dikata, lain realita, ternyata banyak praktik bank syariah yang bertentangan dengan fatwa DSN MUI.

Kebanyakan ulama dan juga berbagai lembaga fikih nasional atau internasional, membolehkan akad murabahah kontemporer. Lembaga fikih nasional DSN (Dewan Syariah Nasional) di bawah MUI, juga membolehkan akad murabahah, sebagaimana dituangkan dalam fatwanya Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa DSN ini, menjadi payung dan pedoman bagi perbankan syariah dalam menjalankan akad murabahah. Tapi bagaimana praktik bank syariah terhadap fatwa Murabahah?

DSN pada fatwanya Nomor 04/DSN-MUI/IV/200, tentang murabahah menyatakan: *“Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.”* (Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, h. 24)

Bank syariah manakah yang benar-benar menerapkan ketentuan ini, sehingga barang yang diperjual-belikan benar-benar telah dibeli oleh bank?

Pada praktiknya, perbankan syariah hanya melakukan akad murabahah bila nasabah telah terlebih dahulu melakukan pembelian dan pembayaran sebagian nilai barang (baca: *bayar uang muka*).

Adakah bank yang berani menuliskan pada laporan keuangannya bahwa ia pernah memiliki aset dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah? Tentu dapat diketahui bahwa perbankan di negeri Indonesia ini, baik yang berlabel syariah atau tidak, hanyalah berperan sebagai badan intermediasi. Artinya, bank hanya berperan dalam pembiayaan, dan bukan membeli barang, untuk kemudian dijual kembali. Karena secara regulasi dan faktanya, bank tidak dibenarkan untuk melakukan praktik perniagaan praktis. Dengan ketentuan ini, bank tidak mungkin bisa membeli yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Hasilnya, bank telah melanggar ketentuan DSN MUI di atas.

### **3. KPR Syariah dengan Skema Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)**

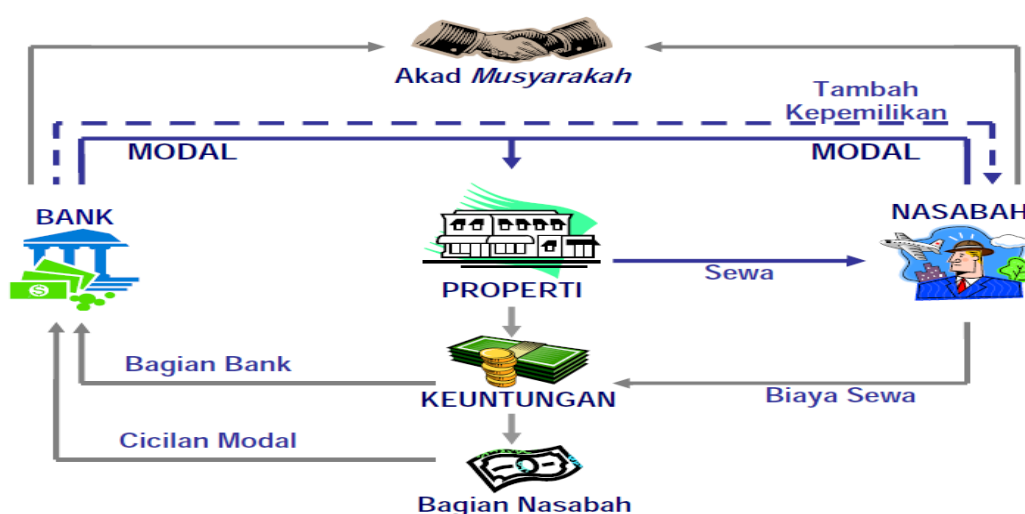
*Musyarakah Mutanaqisah* (selanjutnya disebut MMQ) adalah akad bagi hasil yang merupakan penyertaan modal secara terbatas dari satu mitra usaha kepada mitra usaha yang lain untuk jangka waktu tertentu.<sup>48</sup>

Dalam salah satu aplikasinya akad MMQ digunakan untuk pembiayaan perumahan dan property. Dalam hal ini pembiayaan dengan akad MMQ merupakan kerja sama kemitraan ketika bank dan nasabah bersama-sama

---

<sup>48</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), h. 212.

membeli rumah atau property. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa bulanan. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambahan kepemilikan, sehingga pada waktu tertentu (saat jatuh tempo) rumah atau property tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya.



**Gambar 4. 7. Skema MMQ**

Sebagaimana akad IMBT yang tidak dikenal dalam istilah fuqaha klasik, demikian juga akad MMQ, juga tidak dikenal dalam pembahasan kitab-kitab fikih klasik. IMBT digunakan perbankan syariah atau lembaga keuangan islam untuk mengimbangi *leasing* yang telah berlaku lama di perbankan konvensional dan lembaga keuangan/pembiayaan konvensional, sedangkan MMQ digunakan untuk mengimbangi produk KPR untuk pembiayaan perumahan dan properti dari perbankan konvensional. Dengan modifikasi akad yang sudah menjadi keniscayaan dalam dunia ekonomi modern ini, diharapkan kesukaran dari umat Islam untuk mendapatkan pembiayaan yang telah lama hanya bisa dinikmati secara konvensional bisa

dinikmati dengan cara syariah, yang tentunya mendapatkan kedamaian dalam hati, dan juga yang tidak kalah penting adalah memenuhi kriteria maqâshid syari'ah.

Dari contoh akad pembiayaan KPR iB dari Bank Muamalat Indonesia, penulis menemukan bahwa dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan gabungan dari dua akad yaitu akad musyarakah dan al-ijarah, dan diwujudkan dalam dua surat perjanjian yaitu akad pembiayaan musyarakah dan akad ijarah. Selanjutnya bank dan nasabah masing-masing memberikan kontribusi modal dan pembebanan resiko untung dan rugi sesuai dengan yang disepakati bersama dalam sebuah perjanjian. Pemindahan hak guna atas barang atau jasa dilakukan melalui pembayaran upah sewa, diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Berikut ketentuan dalam perjanjian pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) dari Bank Muamalat Indonesia.

#### 1. Pokok-Pokok Akad

Pokok-pokok akad berisi kesepakatan antara bank dan nasabah bahwa bank dan nasabah telah mengikatkan diri satu terhadap lainnya untuk membeli tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen secara bersama-sama bermitra (*syirkatul milk*) sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah kepada bank.

Nasabah selanjutnya melakukan pembayaran pengambilalihan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang menjadi porsi kepemilikan bank secara bertahap dalam



jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa atas dasar kesepakatan, dimana kesepakatan sewa (ijarah) tersebut dituangkan dalam perjanjian terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini dan pada akhir saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan rumah telah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Hal ini diikuti kesepakatan atau kesediaan pihak bank untuk menyewakan objek akad kepada nasabah dan nasabah sepakat untuk menyewa dari bank objek akad berupa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen.

## 2. Objek Syirkatul Milk

Objek syirkatul milk dalam Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dapat berupa: 1) Tanah dan bangunan rumah; 2) Tanah dan bangunan toko; 3) Rumah susun; 4) atau Apartemen;

## 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Berdasarkan hasil wawancara<sup>49</sup> dan studi dokumen perjanjian hak dan kewajiban para pihak secara ‘gamblang’ hanya tercantum dalam akad perjanjian musyarakah sedangkan dalam akad perjanjian ijarah tidak disebutkan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Yang dimaksud hak dan kewajiban dalam akad musyarakah adalah hak dan kewajiban dalam *musyarakah syirkatul milk* yaitu sebagai berikut: 1) Bank dan nasabah bertanggung jawab terhadap pembelian tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai porsi masing-masing dan tidak ada satupun pihak yang dapat melepaskan tanggung jawab

---

<sup>49</sup> Penulis melakukan wawancara dengan salah seorang nasabah Dâri Bank Muamalat yang menerima fasilitas pembiayaan KPR iB Muamalat. Akad MMQ penulis sertakan dalam lampiran.

ini kepada pihak lain untuk melakukan aktivitas syirkatul milk; 2) Porsi nasabah berupa uang muka dengan cara disetor ke rekening nasabah di bank atau dapat disetor langsung ke developer atau penjual dengan memberikan bukti pembayaran paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal pembayaran; 3) Bank dan nasabah mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing; 4) Dengan persetujuan pihak bank sejak berlakunya akad ini bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut diatasnamakan keatas nama nasabah dengan tanpa mengurangi hak bank untuk sewaktu-waktu mengganti kepemilikan rumah tersebut keatas nama bank atau pihak lain yang ditunjuk bank berdasarkan pernyataan pengakuan yang ditanda tangani nasabah yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini; 5) Nasabah dengan ini berjanji akan mengambil alih porsi (*hishah*) kepemilikan bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang dibeli secara bertahap sesuai jadwal yang disepakati bersama hingga pada akhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam akad ini berakhir maka kepemilikan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak bank; 6) Nasabah dengan ini menunjuk bank dalam suatu surat penunjukan dan kuasa yang ditanda tangani oleh

nasabah yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad ini untuk mewakili nasabah dalam menjalankan kegiatan usaha syirkah dengan menyewakan kepada nasabah atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank guna menghasilkan keuntungan bagi bank dan nasabah, perjanjian sewa (ijarah) akan dibuat secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini;

7) Bank dan nasabah selaku syariik bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan dari hasil sewa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad ini; 8) Porsi nasabah atas bagi hasil dibayarkan ke rekening BMI atas nama nasabah, selanjutnya nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mendebet/memotong dana tersebut sebagai cicilan pengambilalihan porsi bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut. Dalam surat perjanjian disebutkan mengenai kewajiban pemeliharaan objek akad yang menyebutkan: Dalam hal pemeliharaan objek akad, nasabah berjanji: 1) Atas biaya sendiri wajib merawat objek akad sedemikian rupa sehingga selalu dalam keadaan baik dan terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari pembuat objek akad atau orang lain yang berwenang, melakukan servis yang diperlukan disamping menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat dalam melakukan perbaikan atas objek akad; 2) Tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau pengurangan apapun terhadap objek akad yang dapat menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau kerugian atas nilai ekonomis

objek akad; 3) Dalam melakukan perbaikan atas objek akad atau bagian-bagiannya, perlengkapan, peralatan dan/atau aksesoris yang digunakan, sekurang-kurangnya memiliki nilai kualitas dan kegunaan yang sama dengan yang digantikannya.

#### 4. Pengawasan dan Pemeriksaan

Nasabah berdasarkan akad tersebut memberikan izin kepada bank atau petugas yang ditunjuknya guna melaksanakan pengawasan atau pemeriksaan terhadap barang agunan, pembukuan dan catatan nasabah pada setiap saat selama berlangsungnya akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan musyarakah yang diterima nasabah dari bank secara langsung atau tidak langsung, dan atau melakukan tindakan-tindakan lain termasuk tetapi tidak terbatas pada mengambil gambar (foto), membuat foto kopi dan atau catatan-catatan yang dianggap perlu untuk mengamankan kepentingan nasabah.

#### 5. Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah

Bahwa nasabah berjanji tidak akan melakukan salah satu, sebagian atau seluruh perbuatan-perbuatan tersebut dibawah ini: 1) Nasabah menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau menyerahkan objek akad kepada pihak lain; 2) Membuat hutang kepada pihak ketiga; 3) Memindahkan kedudukan atau lokasi barang agunan dari kedudukan atau lokasi barang itu sela atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang agunan yang bersangkutan kepada pihak lain; 4) Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk curator, likuidator atau

pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaan nasabah; 5) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan atau konsolidasi perusahaan nasabah dengan perusahaan atau orang lain; 6) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, menjual sebagian atau seluruh asset perusahaan nasabah yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang nasabah kepada bank, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha nasabah; 7) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, mengubah anggaran dasar, susunan komisaris dan/atau direksi perusahaan nasabah; 8) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, melakukan investasi baru, baik yang langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan nasabah.

#### 6. Penggunaan Objek Akad dan Pungutan

Nasabah menjamin dan berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk; a) Atas biaya dan beban sendiri mengurus dan mendapatkan semua izin, persetujuan serta dokumen yang berkaitan dengan penggunaan objek akad, dan dalam mengoperasikan atau menggunakan objek akad akan menggunakan atau mempekerjakan tenaga ahli yang cakap dan berwenang sesuai dengan petunjuk atau instruksi serta buku pedoman resmi yang dikeluarkan oleh pemasok objek akad; b) Menanggung resiko dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan objek akad serta berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan bank dari beban atau kerugian apapun juga yang disebabkan karena kerusakan, gangguan, atau berkurangnya kemanfaatan objek akad, termasuk dan tidak terbatas yang

disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian nasabah atau orang lain; c) Bertanggung jawab dan menanggung pembayaran setiap pajak, retribusi, denda dan pungutan-pungutan lainnya atas objek akad tepat pada waktunya kepada pihak yang berwenang.

#### 7. Tambahan Peralatan

Dalam perjanjian tersebut dibuat kesepakatan bahwa nasabah setuju bahwa semua penambahan ataupun perubahan terhadap objek akad dan setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan pada objek akad, segera setelah pemasangan atau penambahan tersebut memerlukan persetujuan bank dan penambahan maupun perubahan tersebut menjadi bagian dari objek akad dengan seketika dan dengan sendirinya menjadi hak milik bank, tanpa diperlukan adanya tindakan, perjanjian, pembayaran, ganti rugi dan/atau imbalan dalam bentuk apapun juga, kecuali untuk pemeliharaan, perbaikan atau pemeriksaan secara berkala atau sewaktu-waktu yang dilakukan dengan izin bank pada setiap saat objek akad harus tetap berada di bawah penagwasan dan penguasaan nasabah;

#### 8. Pembiayaan dan Jangka Waktu Penggunaan

Merupakan rangkaian kesepakatan bank dan nasabah untuk secara musyarakah syirkatul milk membeli tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sebagaimana permohonan nasabah kepada bank, dan masing-masing pihak menyediakan modal serta jangka waktu fasilitas pembiayaan musyarakah tersebut.

Dari penjelasan tentang KPR-iB Bank Muamalat di atas, penulis memberikan analisis bahwa pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang sering disebut KPR Syariah merupakan kerjasama perkongsian yang dilakukan antara bank dan nasabah dalam pembiayaan pemilikan rumah dimana masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan memberikan kontribusi berdasarkan porsi dana yang ditanamkan. Pembiayaan pemilikan rumah ini masuk dalam kategori pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan terhadap hunian atau KPR syariah ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank Syariah pertama yang mengeluarkan produk pembiayaan KPR Syariah, hal ini dapat dilihat dari pengahargaan yang didapat oleh Bank Muamalat dalam kategori Pelopor KPR Syariah di Indonesia. Opreasional pembiayaan KPR Syariah yang diluncurkan oleh Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad pembiayaan MMQ.

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaannya menggunakan dua akad yaitu akad musyarakah dan al-ijarah berdasarkan pada hukum asal

dalam hal ibadah semua tidak boleh kecuali yang telah ada ketentuannya sedangkan dalam hal muamalah semua boleh kecuali ada larangannya. Berdasarkan hal tersebut maka pelaksanaan KPR Syariah ini merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah

Musyarakah adalah akad kerjasama dalam hal ini antara bank dan nasabah dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi modal dan pembebanan resiko untung dan rugi sesuai dengan yang disepakati bersama dalam sebuah perjanjian. Merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Akad musyarakah dalam kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dapat digolongkan dalam jenis musyarakah pemilikan yang tercipta dari kondisi lain selain warisan atau wasiat yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh para pihak dalam akad yaitu bank dan nasabah. pengertian dari musyarakah menunjukkan bahwa akad ini dilakukan dengan kerjasama antara dua orang atau lebih untuk suatu usaha tertentu, maka dapat disimpulkan bahwa akad ini diwujudkan dalam bentuk kontrak untuk mengikat para pihak menjalankan akad tersebut.

Dalam pelaksanaannya, pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dilakukan dengan menandatangani dua akad yaitu akad *Musyarakah* dan *Ijarah*, dimana dalam perkongsian tersebut nasabah dan



bank memiliki bagian modal yang masuk dalam syirkah, kemudian nasabah menyewa rumah yang menjadi objek perjanjian, dan kepemilikan atas rumah tersebut dialihkan kepada nasabah seluruhnya setelah masa sewa berakhir atau sebelum masa sewa berakhir, dengan ketentuan nasabah sudah membayar atau melunasi porsi (*hishah*) kepemilikan dari bank. Dalam hal ini akad ijarah dapat digolongkan dalam jenis *financial lease with purchase option* karena terdapat perpaduan antara kontrak jual beli dengan sewa atau lebih tepatnya akad tersebut diakhiri dengan pengalihan kepemilikan barang dari tangan pemilik sewa kepada si penyewa.

Dalam pelaksanaan akad pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS), bank dan nasabah disebut sebagai syariik, yaitu bank dan nasabah sebagai sama-sama sebagai penyedia modal dalam bentuk dana. Penyediaan modal pembiayaan berupa uang muka minimal 10% dari harga jual rumah yang menjadi objek akad.

Obyek pembiayaan ini tidak hanya berupa rumah tapi juga dapat berupa gedung, gudang, rumah toko (Ruko), rumah kantor (Rukan) dan property lainnya kecuali bangunan sekolah dan rumah sakit. Pembiayaan ini juga lebih fleksibel karena rumah yang menjadi objek tidak harus selalu berasal dari developer tapi dapat dari perorangan sesuai dengan keinginan nasabah, artinya nasabah memiliki kebebasan untuk menentukan rumah yang akan dijadikan objek akad baik itu melalui developer maupun perorangan dan pihak bank hanya berperan sebagai penyedia dana.

---

Dalam pelaksanaan pengalihan kepemilikan produk Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dalam akad MMQ, Bank Muamalat Indonesia menggunakan cara sebagai berikut:

#### 1. Pelunasan Pembayaran

Yaitu apabila nasabah ingin melunasi pembayaran sebelum masa sewa berakhir, maka akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan objek akad adalah dengan melunasi porsi kepemilikannya, besarnya pembayaran adalah sesuai dengan nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat pembayaran dipercepat tersebut akan dilakukan.

Pertimbangan mengapa tidak digunakannya jual beli adalah untuk menghindari pembebanan pajak bagi nasabah dalam akad jual beli yang harus dilakukan, maka yang dapat dilakukan adalah dengan pelunasan pembayaran. Bagi nasabah yang mempercepat pembayaran sebelum masa sewa berakhir maka akan mendapat *Muqhosah* (diskon margin), namun sebelumnya akan diadakan Sidang Komite Pembiayaan yang akan memutuskan persetujuan adanya percepatan, kemudian diadakan penilaian oleh *appraisal company* berkenaan dengan harga yang harus dibayar nasabah.

#### 2. Hibah

Yaitu apabila masa sewa yang dijalani nasabah telah selesai dan nasabah telah melunasi semua pembayaran sesuai dengan yang diperjanjikan. Maka diakhir masa sewa objek akad secara otomatis menjadi milik nasabah

---

seungguhnya, sehingga proses akhirnya hanya pengajuan surat Roya Hak Tanggungan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kemudian setelah nasabah melewati akad pengalihan kepemilikan objek akad dengan salah satu akad diatas, maka bank akan mengeluarkan surat Roya Hak Tanggungan yang ditujukan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Surat Roya Hak Tanggungan ini berisi pernyataan bahwa nasabah telah melunasi pembayaran hak tanggungan atas objek akad dari bank.

Penyampaian surat Roya Hak Tanggungan ini dapat disampaikan oleh bank maupun nasabah sendiri kepada BPN, setelah surat Roya Hak Tanggungan itu dimasukkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka pihak BPN akan mengeluarkan sertifikat tanah atas nama nasabah berdasarkan surat Roya Hak Tanggungan yang dimasukkan ke BPN. Maka setelah sertifikat tanah itu berada ditangan nasabah secara otomatis hak kepemilikan atas objek akad berupa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen berada sepenuhnya ditangan nasabah sesuai dengan yang diperjanjikan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis akad Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini dapat digolongkan ke dalam Akad Tijarah, yaitu akad yang bersifat profit transaction oriented dengan tujuan transaksi adalah mencari keuntungan yang bersifat komersil, dan para pihak mendapat bagi hasil dari *natural certanty return*, dan *natural uncertanty return*. Dimana

musyarakah dan ijarah merupakan salah satu contoh akad yang dapat digunakan dalam akad yang sifatnya tijarah ini.

Bagi hasil yang diperoleh nasabah diberikan atas keuntungan pengelolaan bank menyewakan rumah kepada nasabah ataupun kepada pihak ketiga. Karena itulah nasabah diharuskan membuka dua rekening, dimana rekening yang pertama (shar-e) sebagai tempat pembayaran nasabah dan yang rekening kedua (baiti share) sebagai penyaluran bagi hasil dari bank kepada nasabah.

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan yang digunakan dalam Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Dalam kaitannya, Nasabah (MFN),<sup>50</sup> sebagai pihak kedua melakukan perjanjian dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin sebagai pihak kedua. Perjanjian/akad ini dilakukan sebagai salah satu pengikat bahwasanya NASABAH (MFN) tidak bisa membatalkan akad secara sepihak,

---

<sup>50</sup> Lihat lampiran akad MMQ dari penelitian ini, dari pembiayaan KPR iB Bank Muamalat kepada MFN.

karena dalam akad musyārakah mutanāqīṣah terdapat porsi kepemilikan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin. Efek dari akad tersebut adalah pembagian porsi bagi hasil (nisbah) antara NASABAH (MFN) dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin yang disesuaikan dengan porsi bagi hasil masing-masing yang telah disepakati.

Pada dasarnya rukun akad menurut Wahbah Az-zuhaili dalam bukunya *Fiqih Islām wa Adillatuhu* terdiri dari tiga bagian, yaitu *Aqid*, *ma'qud 'alaih*, dan *shigat*, sementara itu menurut ulama kontemporer rukun akad terdiri dari *'aqidain*, *ma'qud 'alaih*, *shigat*, dan *maudhû*.

Dalam pelaksanaan akad musyārakah mutanāqīṣah di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin, yang menjadi 'Aqidain adalah PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin sebagai pihak pertama dan nasabah (MFN) sebagai pihak kedua. Dalam konteks ini kedua belah pihak melakukan akad untuk membeli sebuah bangunan (sebagai *ma'qud alaih*), dengan tujuan untuk dijadikan rumah kantor (sebagai *maudhû*) oleh pihak pertama. Keinginan nasabah dalam hal ini adalah pihak pertama dijelaskan kepada pihak kedua dengan ucapan dan direalisasikan dalam sebuah klausul akad Surat Permohonan Pembelian Barang dengan Akad Musyārakah Mutanāqīṣah.

Dengan demikian, apabila merujuk pada rukun akad yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya, akad yang dilakukan oleh nasabah (MFN) dalam hal ini diwakili oleh direktur sebagai pihak pertama dan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin sebagai pihak kedua, sah

untuk dilakukan secara lebih lanjut, yaitu proses pengikatan, pencairan dana, dan pembiayaan sesuai dengan persetujuan pihak komite pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3).

Analisis pada bagian ini penulis bermaksud ingin menganalisis syarat-syarat yang diajukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia kepada NASABAH (MFN) yang ditinjau dari syarat pembentukan, sahnya sebuah akad, syarat *nafadz*, dan *luzum*. Di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin, ada satu jenis property yang dapat dibiayai yaitu asset yang berupa tanah dan bangunan. Adapun syarat syarat yang harus dipenuhi dalam pembiayaan musyārahah mutanāqīshah dalam kepemilikan property tersebut berikut analisis dari segi pembentukan, syarat sah akad, nafadz, dan luzum, yaitu:

- a. Menurut Syamsul Anwar yang menjadi syarat terbentuknya akad tersebut yaitu tamyiz, berbilang pihak, persesuaian ijab dan qabul, kesatuan majelis akad, obyek akad dapat diserahkan, obyek tertentu atau dapat ditentukan, obyek akad dapat ditransaksikan, dan tujuan akad tidak bertentangan dengan syara'.

NASABAH (MFN), PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin yang diwakili oleh Branch Manager dan penjual (Developer) terpenuhi dari syarat tamyiz. Pihak-pihak tersebut melakukan akad musyārahah mutaānaqīshah di hadapan notaris dalam satu majelis dalam

pembelian sebuah bangunan untuk penggunaan rumah hunian menunjukkan pelaksanaan akad tersebut sah ditinjau dari syarat-syarat pembentukan akad.

Pasal 2 pada akad Musyarakah dijelaskan bahwa objek yang dibeli oleh NASABAH (MFN) adalah sebidang tanah seluas 188m<sup>2</sup> beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kota Banjarmasin, sebagaimana bunyi Pasal tersebut dibawah ini:

----- Pasal 2 -----  
----- OBYEK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT IB KONGSI -----  
BANK dan NASABAH dengan ini sepakat melakukan kerjasama atau  
bermitra untuk secara bersama-sama melakukan pembelian barang  
berupa : -----

-. sebidang tanah Hak Milik nomor 171/Sungai Andai, ---  
sertipikat bertanggal sembilanbelas (19) Nopember --  
(2012) dua ribu duabelas, luas 188 M<sup>2</sup> (seratus -----  
delapanpuluh delapan meter persegi), terletak dalam  
Propinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarmasin, -----

Kecamatan Banjarmasin Utara, Kelurahan Sungai Andai, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur bertanggal - tujuh (7) Nopember (2012) duaribu duabelas, nomor -- 01648/Sungai Andai/2012; -----  
 - demikian sebagaimana ternyata dalam ----- sertipikat/tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh --- yang berwajib di Banjarmasin dan terdaftar atas nama INSINYUR MUHAMMAD DEDDY HUZAIRIN. -----  
 - berikut segala sesuatu yang ada dan terdapat di -- atas tanah hak tersebut yang menurut sifat, tujuan -- dan peruntukannya atau yang menurut ketentuan ----- undang-undang dapat dianggap sebagai benda tetap: --

Ini menunjukkan *akad tersebut sah*, karena objek akad yang dimaksud tidak mengandung dari yang menyebabkan cacat akad seperti *jahalah* (ketidakjelasan barang), *gharar sifat*, dan *gharar wujud*. Menurut Wahbah Az-Zuhaili syarat berlakunya sebuah akad terdiri dari syarat kepemilikan (*al-milk*) dan kewenangan yang bersifat syar'i (*al-wilayah*). Dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin mensyaratkan adanya bukti kepemilikan yang berupa SHM (Surat Hak Milik). Hal ini tertulis dalam persyaratan dalam pembelian asset berupa tanah/bangunan, yaitu tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Hak Milik (HM).

Berkaitan dengan *luzum*, selanjutnya NASABAH (MFN) diikat dengan janji untuk membeli porsi kepemilikan bank oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin dengan isi sebagai berikut:



4. NASABAH dengan ini menyatakan berjanji akan membeli porsi kepemilikan BANK atas Barang sesuai jadwal angsuran/- ---- cicilan yang disepakati bersama sebagaimana terlampir yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad -- ini, sehingga pada akhir jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 akad ini berakhir, maka kepemilikan barang - tersebut sepenuhnya menjadi milik NASABAH dengan ----- dibuktikan oleh tanda bukti tertulis pelunasan porsi ----- kepemilikan BANK yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak BANK. -----
5. BANK dan NASABAH selaku Mitra secara bersama-sama berhak - untuk mengambil bagiannya atas keuntungan dari hasil sewa atas barang sesuai dengan Nisbah yang telah disepakati. --
6. Porsi NASABAH atas bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam - ayat 5 pasal ini dibayarkan ke rekening atas nama NASABAH untuk selanjutnya NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai pembayaran -- cicilan/angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan BANK -- atas barang sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 pasal ini. -

Telah dijelaskan bahwasannya dalam Ketentuan Akad Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/IX/2008 Mengenai Musyārakah Mutanāqīshah, musyārakah mutanāqīshah terdiri dari akad syirkah dan al-bai'. Dalam pelaksanaan akad Musyārakah Mutanāqīshah untuk pemilikan property

(bangunan) yang dilakukan oleh NASABAH (MFN) dan PT. Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad syirkah dalam hal kerjasama modal yang disertakan masing masing pihak.

Hal ini terlihat pada akad Pembiayaan Musyārakah Mutanāqīshah, bahwa Nasabah (MFN) menyertakan modal pembelian bangunan sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) atau setara dengan 20% dan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin menyertakan modal pembelian bangunan sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) atau setara dengan 80%. Efek dari akad tersebut adalah pembagian keuntungan dan kerugian (Profit and Loss Sharing) antara NASABAH (MFN) dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin berdasarkan porsi masing-masing pihak yang disesuaikan dengan hasil pada saat yang ditentukan. Keuntungan tersebut berbentuk nisbah, dan nisbah tersebut dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan di dalam angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank.

## POKOK AKAD DAN JANGKA WAKTUNYA

1. BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk secara Musyarakah Mutanaqisah mengadakan barang sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan. BANK dan NASABAH masing-masing akan menyediakan sejumlah Modal, yaitu *Porsi Kepemilikan BANK sebesar Rp 200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) dan porsi kepemilikan NASABAH sebesar Rp 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) yang masing-masing dan berturut-turut merupakan 80 % (delapan puluh persen) dan 20 % (duapuluh persen) dari keseluruhan biaya pengadaan atas barang yang terdiri dari harga perolehan pengadaan barang dan biaya-biaya lain yang terkait dengan pembelian barang tersebut termasuk namun tidak terbatas pada biaya akta jual beli dan balik nama, biaya pengecekan sertipikat, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan biaya-biaya lainnya jika ada yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadi beban BANK dan NASABAH selaku pembeli. Biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya-biaya yang terkait sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal 9 akad ini.*
2. Jangka waktu pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah berlangsung selama *seratus duapuluh (120) bulan atau sepuluh (10) tahun, terhitung mulai tanggal limabelas (15) Nopember (2013) duaribu tigabelas sampai dengan tanggal limabelas (15) Nopember (2023) duaribu duapuluh tiga, dan dengan demikian, NASABAH wajib melunasi porsi kepemilikan BANK pada akhir jangka waktu akad ini.*

Hal tersebut sesuai dengan *Frequently Asked Questions (Faq)* Surat Edaran (Se) Nomor 14/33/Dpbs Tanggal 27 November 2012 Perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

Q: Bagaimana pengaturan penyertaan (*sharing*) dan uang jaminan (*deposit*) KPR iB?

- A:
- a. Penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS dalam rangka kepemilikan rumah diberlakukan terhadap KPR iB dengan skema *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS ditetapkan **paling tinggi sebesar 80%** (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah.
  - b. Uang Jaminan (*Deposit*) dalam rangka kepemilikan rumah diberlakukan terhadap KPR iB dengan akad IMBT, ditetapkan **paling rendah sebesar 20%** (dua puluh persen) dari harga perolehan rumah yang disewakan kepada nasabah. Uang Jaminan (*Deposit*) dimaksud akan diperhitungkan sebagai uang muka pembelian rumah pada saat akad IMBT jatuh tempo dalam hal nasabah mengambil opsi untuk membeli rumah/bangunan yang dibiayai. Dalam hal nasabah tidak mengambil opsi untuk membeli rumah/bangunan yang dibiayai, maka Uang Jaminan (*Deposit*) tersebut dikembalikan kepada nasabah.

Perubahan nisbah tersebut akan di evaluasi oleh pihak Bank setiap dua tahun bila dianggap perlu adanya perubahan. Namun dalam pelaksanaannya, berdasarkan kebijakan Bank Muamalat Indonesia yang dituangkan dalam Surat Tanda Terima Obyek Sewa, kerugian yang mungkin terjadi ditanggung sepenuhnya oleh nasabah. Hal ini tidak sejalan dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *musyarakah mutanāqīshah* butir Ketiga angka 2c. Dengan demikian dalam pembagian keuntungan dan kerugian Bank Muamalat Indonesia dapat mengevaluasi kebijakan tersebut, sehingga pembagian keuntungan dan

kerugian dapat sesuai dengan ketentuan yang ditinjau dari teori musyarakah dan Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/IX/2008.

1 ----- Pasal 7 -----

----- PEMBAGIAN HASIL USAHA -----  
 1. NASABAH dan BANK selaku mitra sepakat, dan dengan ini -----

mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk -----  
 pertama kali, *Nisbah Bagi Hasil* untuk masing-masing pihak -----  
 adalah 30,30 % (tigapuluh koma tigapuluh persen) untuk ---  
 NASABAH dan 69,70 % (enampuluh sembilan koma tujuh puluh --  
 < persen) untuk BANK. -----

2. Nisbah tersebut dari waktu ke waktu akan berubah sesuai ---  
 dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak -----  
 terhadap barang, sebagaimana ditentukan di dalam daftar ---  
 angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan BANK, -----  
 sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat 4 akad ini. -----

3. Di samping ketentuan tersebut dalam ayat 2 pasal ini, BANK  
 memiliki hak untuk mengajukan perubahan nisbah bagi hasil,  
 dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH. -----

4. BANK dan NASABAH juga sepakat, dan dengan ini saling -----  
 mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa -----  
 pelaksanaan perhitungan bagi hasil akan dilakukan setiap -  
 bulan, sesuai dengan daftar angsuran sebagaimana dimaksud  
 dalam ayat 2 pasal ini. -----

5. NASABAH dan BANK selaku Mitra berjanji dan dengan ini ----  
 mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul ----  
 secara proporsional menurut porsi kepemilikan masing- ----  
 masing dalam pelaksanaan akad ini, kecuali apabila -----  
 kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran dan/atau -  
 kelalaian NASABAH termasuk tetapi tidak terbatas pada ----  
 pasal 12 dan 14 akad ini, dan/atau pelanggaran yang -----  
 dilakukan NASABAH atas syarat-syarat sebagaimana dimaksud  
 pasal 15 akad ini. -----
6. BANK akan mengakui terjadinya kerugian sebagaimana di ----  
 maksud ayat 4 pasal ini, apabila BANK telah menerima dan -  
 menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan di ----
- sampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah -----  
 menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis ---  
 kepada NASABAH. -----

Dalam pelaksanaan pembiayaan pemilikan property untuk perusahaan Perseroan Terbatas dengan menggunakan akad musyārahah mutanāqīshah terdapat penentuan porsi keuntungan bagi hasil (nisbah) untuk bank ataupun nasabah. Nisbah tersebut dapat dibagikan kepada nasabah yang kemudian nisbah nasabah dapat dijadikan dana pengembalian kepada bank mengurangi porsi nominal syirkah bank, sehingga dana tersebut bisa mengurangi porsi nominal syirkah bank dan menaikkan porsi nominal nasabah. Sehingga pada akhir akad porsi kepemilikan akan berpindah dari Bank kepada nasabah.

Dalam menentukan porsi nisbah antara bank dan nasabah, ada beberapa macam yang dapat mempengaruhi dalam menentukan nisbah tersebut. Diantaranya adalah: 1) Nominal Syirkah yang disertakan oleh

masing-masing pihak, 2) *yield* (presentasi ekspektasi keuntungan yang diharapkan oleh bank) yang berlaku pada saat realisasi akad pembiayaan musyārahah mutanāqīshah, 3) nilai sewa yang dibayarkan oleh nasabah kepada bank, dan 4) jangka waktu satu tahun (hitungan bulan). Berhubungan dengan *yield* yang ditetapkan berdasarkan perhitungan bunga efektif, mungkin dianggap sebagai bunga sepihak seperti yang dilakukan pada industri perkreditan konvensional, padahal ekspektasi/proyeksi *yield* tidak sama dengan penentuan bunga bank di industri perkreditan konvensional.

Ekspektasi/proyeksi *yield* hanya meramalkan keinginan dari bank syariah untuk mendapatkan keuntungan dari bagi hasil yang didapatkan dari sewa. Hal ini berbanding terbalik dengan anuitas yang justru memasukan komponen bunga ke dalam pokok pinjaman untuk kemudian dibungakan kembali. Musyārahah Mutanāqīshah dalam Pembiayaan Hunian Syariah pun mengenal adanya evaluasi pricing, atau perubahan nilai sewa yang biasanya disesuaikan setiap dua tahun bila dianggap perlu adanya perubahan nilai sewa. Hal ini memungkinkan berubahnya jumlah *yield* yang diterima oleh bank, meskipun telah direncanakan sejak awal akad. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa ekspektasi/proyeksi *yield* tidaklah sama dengan perhitungan dan penetapan bunga sepihak seperti yang diterapkan dalam skema perkreditan konvensional.

Bank Muamalat Indonesia pun dalam menentukan jumlah prosentase *yield* berdasarkan keterangan dalam Alquran QS. Lukman: 34, karena pada

dasarnya manusia tidak akan mengetahui apa yang akan terjadi di kemudian hari baik dari segi keuntungan atau resiko yang akan dihadapi.

Hal ini sejalan dengan pendapat kalangan madzhab Hambali dan Hanafi, bahwasanya nisbah bagi hasil di antara partner ditentukan atas pertimbangan kontribusi dalam organisasi dan kewirausahaan. Dalam skema ini memungkinkan seseorang mendapatkan porsi bagi hasil lebih besar atau lebih kecil dari porsi kontribusi dalam permodalan. Hal ini karena memiliki kontribusi lebih besar atau lebih kecil dalam organisasi dan kewirausahaan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan prinsip musyarakah dan ijarah dalam perjanjiannya, walaupun dalam penerapannya digunakan prinsip *al-ijarah al muntahia bit-tamlik* hal ini sama sekali tidak bertentangan atau melanggar ketentuan yang ada, baik ketentuan umum perbankan maupun ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

Namun demikian karena regulasi tentang pembiayaan yang menggunakan prinsip syariah ini masih belum sempurna dan masuk dalam wilayah abu-abu, maka akan ada aspek hukum lain yang timbul akibat pembiayaan tersebut apabila menjalankan sesuai fatwa DSN-MUI, PBI, dan UU Nomor 21 Tahun 2008.



Dari ketentuan DSN yang menyatakan bahwa “setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).”, dapat disimpulkan bahwa perpindahan kepemilikan porsi (*hishah*) LKS (bank Syariah) kepada nasabah dengan jual beli terjadi setelah nasabah melunasi seluruh angsuran dari penjualan barang tersebut.

Apabila tidak ada ketentuan khusus yang mengatur Bea Balik Nama (BBN), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPH) dalam transaksi jual beli *hishah* LKS kepada nasabah dalam MMQ, maka pelaksanaan transaksi jual beli porsi *hishah* ini dikhawatirkan menimbulkan tambahan beban bagi nasabah. Apabila beban itu dikenakan, maka dapat menghambat bank syariah untuk memasarkan MMQ, karena dengan beban yang tinggi produk MMQ tidak bisa bersaing dengan produk KPR bank konvensional. Misalnya, objek pembiayaan MMQ berupa barang tetap (incasu rumah/tanah) dimana beralihnya porsi (*hishah*) LKS kepada nasabah dalam MMQ dilakukan dengan jual beli, maka dari segi yuridis akan terjadi proses dokumentasi balik nama yang menimbulkan bagi nasabah berupa:

1. Bea Balik Nama (BBN) pertama dari “atas nama penjual (sertifikat induk atas nama penjual/pengembang apabila dibeli dari pengembang menjadi “atas nama bank dan nasabah”, dan BBN kedua dari “atas nama bank dan nasabah” menjadi “atas nama nasabah”.
2. BPHTB pada saat balik nama dari penjual kepada “atas nama bank dan nasabah dan pada saat balik nama “atas nama bank dan nasabah” menjadi

“atas nama nasabah sendiri”. Sesuai ketentuan Pasal 85 ayat (1) dan ayat (2) huruf a butir 1 serta Pasal 88 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah, maka perolehan hak atas tanah dan bangunan (barang tetap) dapat dikenakan BPHTB paling tinggi sebesar 5%.

3. PPh pada saat penjualan/pengalihan balik nama dari “atas nama bank dan nasabah” menjadi “atas nama nasabah sendiri”. Pasal 4 UU No. 36 Tahun 2008 tentang PPh antara lain menegaskan bahwa penghasilan berupa keuntungan karena pengalihan harta adalah merupakan objek pajak.<sup>51</sup>

Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembiayaan KPR iB-MMq berdasarkan fatwa DSN berkenaan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah:

1. Sepanjang nasabah belum melunasi porsi kepemilikan LKS/bank, kepemilikan atas rumah tersebut masih atas nama bersama. Ini akan menyulitkan bank dalam membukukan atau mendaftarkannya sebagai asset bank.
2. Kerancuan dalam pembebanan Hak Tanggungan, karena berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 9 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, bank memiliki dua porsi yang berseberangan, yaitu sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

---

<sup>51</sup> Lihat juga Pasal 3 PMK No.136/PMK.03/2011 tentang pengenaan Pajak Penghasilan untuk Kegiatan Usaha Pembiayaan Syariah, margin keuntungan yang diperoleh bank syariah Dari kegiatan Nasabah Penerima Fasilitas dikenai PPh sesuai ketentuan PPh atas bunga.

3. Apabila rumah milik bersama tersebut dijadikan agunan dan dibebani Hak Tanggungan, maka dalam hal nasabah wanprestasi dan bank akan melaksanakan eksekusi terhadap agunan/rumah tersebut, hal itu juga akan menimbulkan kerancuan karena bank bertindak sebagai penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19, sekaligus bertindak sebagai Pemilik Barang sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 20 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

#### **B. Maqâshid Syarî'ah Dalam *Hybrid Contract* Pada Perbankan Syariah**

Makna satu akad dalam dua transaksi dalam hadits tersebut masih menjadi perdebatan para ulama fiqh.<sup>52</sup> Terlepas pro dan kontra tentang pemaknaan hadits tersebut, menurut hemat penulis dengan mengacu pada pendapat ulama Hanabilah, Malikiyah, dan Syafi'iyah ketika membicarakan perpaduan akad jual beli dengan sewa atau akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Mereka sepakat bahwa akad sewa bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi kedua akad sepanjang kesepakatan atau syarat tersebut tidak bertentangan *nash*

---

<sup>52</sup> Pendapat Imâm Turmudzi mengatakan sebagian ahli ilmu menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan dua transaksi dalam satu akad adalah seorang penjual mengatakan saya menjual baju ini seharga sepuluh ribu secara kontan dan dua puluhribu secara kredit. (lihat Al-Amien Ahmad, *Jual beli Kredit*, (Jakarta: Gema Insani, 1998), h. 30). Imâm Syafi'i mengatakan yang dimaksud dengan dua transaksi dalam satu akad adalah jika seorang penjual mengatakan saya menjual rumahku kepadamu dengan harga sekian dengan syarat kamu harus menjual anakmu dengan harga sekian.

syara' atau merusak kaidah syar'iyah atau syarat-syarat tersebut menghilangkan substansi akad.<sup>53</sup>

Kebolehan transaksi dalam produk perbankan syariah yang didalamnya terdapat gabungan beberapa akad, di samping mengacu pada pendapat ulama Hanabilah, Malikiyah dan Syafi'iyah di atas, juga didasarkan pada kaidah fiqh (hukum Islam): "*Tidak dapat diingkari adanya perubahan hukum lantaran berubahnya masa*".<sup>54</sup> Hukum yang ada masa lalu didasarkan pada *masalah* ketika itu, namun masa kini, *masalah* telah berubah, maka hukumpun ikut berubah. Kaidah ini hanya berlaku di bidang muamalat dan bukan pada bidang ibadah.<sup>55</sup>

Maksud kaidah hukum Islam tersebut, jika dikaitkan dengan ketentuan hukum larangan hadits riwayat Turmudzi tentang dua transaksi dalam satu akad, maka pemahaman hadits dimaksud menghendaki pemahaman yang kontekstual, artinya ketentuan hukum larangan dua transaksi dalam satu akad dalam hadits Turmudzi didasarkan pada kondisi *masalah* pada waktu itu, namun kondisi *masalah* saat ini telah berubah, maka hukumpun ikut menyesuaikan *masalah* tersebut.

Dari pandangan ulama-ulama di atas, dapat diketahui bahwa multi akad pada dasarnya dibolehkan karena penggabungan akad pada masa sekarang merupakan sebuah kensicayaan. Akan tetapi, yang harus diperhatikan bahwa penggabungan akad tersebut tidak menimbulkan riba.

---

<sup>53</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Muâmalah al-Mâliyah al-Mu'âshirah*, (Damaskus: Dâr al-Fîkr, 2002), h. 410-412.

<sup>54</sup> Asmuni A. Rahman, *Qâ'idah Qâ'idah Fîqih*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1976), h. 107-108.

<sup>55</sup> *Ibid.*,

Ibnu Taimiyah ketika menerangkan hadis larangan menggabungkan akad bai dan salaf:

فَجَمَاعُ مَعْنَى الْحَدِيثِ أَنْ لَا يُجْمَعُ بَيْنَ مُعَاوَضَةٍ وَتَبْرُجٍ ؛ لِأَنَّ ذَلِكَ التَّبْرُجُ إِنَّمَا كَانَ لِأَجْلِ الْمُعَاوَضَةِ لَا تَبْرُجًا مُطْلَقًا ؛ فَيَصِيرُ جُزْءًا مِنَ الْعَوَاضِ فَإِذَا اتَّفَقَا عَلَى أَنَّهُ لَيْسَ بِعَوَاضٍ جَمْعًا بَيْنَ أَمْرَيْنِ مُتَبَايِنَيْنِ<sup>56</sup>

Artinya: “Kesimpulan dari hadits ini menegaskan bahwa: Tidak dibenarkan menggabungkan antara akad komersial dengan akad sosial. Yang demikian itu karena keduanya (orang yang berakad) menjalin akad sosial karena adanya akad komersial antara mereka.”

Dari kesimpulan yang ditetapkan oleh Ibnu Taimiyah, dapat diketahui bahwa yang menjadi *Illat* larangan Rasulullah SAW., menggabungkan dua akad, ialah adanya perbedaan asas akad tersebut yaitu asas komersial dan asas sosial. Hal ini disebabkan karena penggabungan itu menyebabkan motif sosialnya tidak murni lagi tapi menjadi mencari keuntungan, dan keuntungan itulah yang rentan menjadi riba’, sehingga selama illat ini ada maka hukum hadits di atas bisa diterapkan bagi akad yang lain, semisal penggabungan akad Bai dan Ijarah dalam praktik IMBT, hal ini berdasarkan kaidah ushûl fiqih:

الحكم يَدُورُ مَعَ الْعِلَّةِ وَجُودًا وَعَدَمًا

Artinya: “Hukum itu berlaku berdasarkan ada tidak adanya illat”

Tidak semua masalah itu dibenarkan oleh syara’, akan tetapi ada juga masalah yang bertentangan dengan syarak. Oleh karena itu, menurut hemat penulis dari ketiga masalah tersebut yang sangat urgen untuk dijadikan pisau analisis dalam pengembangan kajian hukum Islam terkait dengan masalah-

<sup>56</sup> Syaikh al-Islam Taqiyuddin Ahmad bin Taimiyah al-Harani, *Majmû’ al-Fatawa*, (Beirut: Dâr al-Fîkr, 1987), h. 39.

masalah ekonomi dan bisnis syarî'ah dewasa ini adalah pada bagian ketiga, yaitu masalah yang tidak terdapat legalitas nash baik terhadap keberlakuan maupun ketidakberlakuannya (masalah al-mursalah). Sehingga masalah al-mursalah disini bisa dijadikan sebagai pisau analisis atau sumber hukum dengan selalu mengacu kepada pengembangan maqâshid syarî'ah seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu *maqâshid ad-dharûriyat*, *maqâshid al-hâjiyat*, dan *maqâshid al-tahsiniyat*, sehingga kemaslahatan benar-benar terwujud dalam kehidupan umat manusia. Terkait dengan maqâshid syarî'ah, Abd. Muqsith Ghazâli menawarkan sebuah gagasan bahwa maqâshid syarî'ah merupakan sumber hukum pertama dalam Islam baru kemudian diikuti secara beriringan Alquran dan al-Sunnah. Maqâshid syarî'ah merupakan inti dari totalitas ajaran Islam yang menempati posisi lebih tinggi dari ketentuan-ketentuan spesifik Alquran. Maqâshid merupakan sumber inspirasi tatkala Alquran hendak menanam ketentuan-ketentuan legal-spesifik dilapangan. Maqâshid adalah sumber dari segala sumber dalam Islam, termasuk sumber dari Alquran itu sendiri. Selanjutnya menurut beliau, jika ada satu ketentuan baik di dalam Alquran maupun hadits yang bertentangan secara substantif terhadap maqâshid syarî'ah, maka ketentuan tersebut masti direformasi. Ketentuan tersebut harus batal atau dibatalkan demi logika maqâshid syarî'ah.<sup>57</sup> Dengan demikian, menurut hemat penulis gagasan di atas perlu ditindaklanjuti dalam rangka mengembangkan hukum yang terkait dengan permasalahan-permasalahan ekonomi dan bisnis syarî'ah dewasa ini. karena hukum tidaklah bersifat statis, ia selalu bergerak dan berubah mengikuti

---

<sup>57</sup> A. Qadri Azizi, Abd. Muqsith Ghazâli, dkk, "*Pemikiran Islam Kontemporer di Indonesia*", (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005), hlm. 141.

roda kehidupan. Jadi, maqâshid syarî'ah dan maslahat sebagai sumber hukum Islam memang penting untuk dikembangkan.

Menurut Agustianto bahwa untuk mengembangkan ekonomi Islam, para ekonomi muslim cukup dengan berpegang kepada maslahah. Karena maslahat adalah sari pati dari syarî'ah. Para ulama menyatakan bahwa "*dimana ada maslahah, maka disitu ada syarî'ah Allah*". Artinya, segala sesuatu yang mengandung kemaslahatan, maka disitulah syarî'ah Allah.<sup>58</sup> Dengan demikian, menurut hemat penulis dalam bidang muamalah (ekonomi dan bisnis syarî'ah) konsep maqâshid syarî'ah dan maslahat ini memiliki posisi sangat sentral dalam syari'at islam sebagai pegangan dan pisau analisis dalam kajian ekonomi dan bisnis syarî'ah saat ini.

Pada dasarnya, umat Islam masih dapat menerapkan kaidah-kaidah muamalat klasik namun tidak semuanya dapat diterapkan pada bentuk transaksi yang ada pada saat ini. Dengan alasan karena telah berubahnya sosio-ekonomi masyarakat. Sebagaimana kaidah yang telah diketahui:

#### المحفةة بالقديم الصلح والأخذ بالجديد الأصلح

Yaitu memelihara warisan intelektual klasik yang masih relevan dan membiarkan terus praktik yang telah ada di zaman modern, selama tidak ada petunjuk yang mengharamkannya. Dengan kaidah di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi ekonomi pada masa klasik masih dapat dilaksanakan selama relevan dengan kondisi, tempat dan waktu serta tidak bertentangan dengan apa yang diharamkan.

---

<sup>58</sup> Artikel tentang "Urgensi Maslahah dalam Ijtihad Ekonomi Islam" oleh Agustianto di <http://www.agustiantocenter.com>, posted on 16-04-2011, diakses tanggal 23 November 2014.

Dalam kaitan dengan perubahan social dan pengaruh dalam persoalan muamalah ini, nampak tepat analisis yang dikemukakan Ibnu Qayyim al-Jauziyyah ketika beliau merumuskan sebuah kaidah yang amat relevan untuk diterapkan di zaman modern dalam mengatisipasi sebagai jenis muamalah yang berkembang. Kaidah yang dimaksud adalah:

تغير الفتوى واختلافها بحسب تغير الأزمنة والأمكنة والأحوال والنيات والعود  
*Artinya: Berubah dan berbedanya fatwa sesuai dengan perubahan tempat, zaman, kondisi sosial, niat dan adat kebiasaan*

Ada beberapa faktor yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam menilai terjadinya perubahan, yaitu faktor tempat, faktor zaman, faktor kondisi social, faktor niat, dan faktor adat kebiasaan. Faktor-faktor ini amat berpengaruh dalam menetapkan hukum bagi para mujtahid dalam menetapkan suatu hukum bidang muamalah. Dalam menghadapi perubahan social yang disebabkan kelima faktor ini, yang akan dijadikan acuan dalam menetapkan hukum suatu persolan muamalah adalah tercapainya maqâshid asy-syarî'ah. Atas dasar itu, maqâshid asy-syarî'ah lah yang menjadi ukuran keabsahan suatu akad atau transaksi muamalah.

*Hybrid contract* atau multi akad menjadi perdebatan ulama, ada yang membolehkan namun ada juga yang melarang. Dalam kondisi saat ini, diperlukan kajian Ushûl fikih dan kaidah fikih terhadap prinsip larangan *hybrid contract* tersebut. Mana *hybrid contract* yang dilarang dan mana *hybrid contract* yang dibolehkan. Sebagaimana pelarangan tentang gharar secara literlik ada pada hadis, namun setelah diadakan pendekatan analisis Ushûl fikih maka didapatkan bahwa hanya gharar yang banyaklah yang dilarang, sedangkan gharar sedang dan sedikit



tidaklah dilarang. Sehingga dalam hal *hybrid contract* dalam perbankan syariah ini, menurut penulis adalah *hybrid contract* yang dibolehkan selama akadnya berdiri sendiri, bila dicampur menjadi satu akad dalam satu waktu maka menjadikan *hybrid contract* itu terlarang dan berefek kepada keabsahan akad yang disepakati sebelumnya.

*Hybrid contract* yang berlaku sebagai akad untuk produk perbankan syariah seperti IMBT, MMQ, Qard wal Ijarah, Murabahah bil Wakalah (wakalah wal Murabahah), dll, adalah suatu keniscayaan yang terjadi dalam transaksi keuangan kontemporer saat ini. Pengimbangan terhadap produk perbankan konvensional membuat perbankan syariah harus berani bersaing baik dalam produk yang sama tetapi menggunakan prinsip yang berbeda, dengan menjaga kepatuhan syariah atas aturan yang ditetapkan oleh Fatwa DSN-MUI, PBI dan literatur fikih klasik maupun kontemporer. Inovasi terhadap akad, diharapkan mampu memberikan daya saing terhadap produk perbankan konvensional yang telah sedemikian maju dalam SDM maupun dalam manajemennya. Sehingga bila ingin menarik umat Islam yang selama ini menjadi nasabah bank konvensional, perbankan syariah harus berani memberikan terobosan produk dengan menjamin kehalalan dari produk tersebut dengan mengacu praktik akad dan pelaksanaan pembiayaan tersebut pada regulasi yang berkaitan tentang perbankan syariah/LKS.

*Hybrid contract* diperlukan untuk memberikan daya saing bisnis pembiayaan terhadap pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan konvensional lainnya yang bersinggungan dengan bunga (baca ribawi-pen). Hal

ini dimaksudkan untuk menarik simpati umat Islam yang jumlahnya mencapai ratusan juta, untuk beralih ke perbankan syariah, dengan berkembangnya perbankan syariah, maka pembangunan Negara dan umat akan terangkat derajat kehidupannya. Dalam hal ini kemakmuran dan kesejahteraan akan terbagi rata kepada semua umat dengan perbankan syariah memberikan pajak kepada Negara, dan adanya penyaluran ZIS kepada masyarakat. Dana yang didapatkan dari keuntungan maupun dari zakat yang terkumpul dari nasabah, ataupun dari denda atas keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan yang menurut fatwa DSN-MUI harus disalurkan kepada sosial.

### **1. Fleksibelitas Bisnis Kontemporer**

*Hybrid contract* diperlukan untuk mempermudah dan fleksibelitas bisnis kontemporer saat ini. Umat muslim yang menyakini bahwa *hybrid contract* diperkenankan maka akan mengalihkan transaksi bisnisnya pada perbankan syariah. Sehingga mereka mendapatkan kenyamanan hati untuk bertransaksi dengan perbankan syariah. Dengan keyakinan bahwa harta mereka dalam keadaan aman, transaksi dengan menggunakan akad IMBT, MMQ, dll adalah diperbolehkan, sehingga mereka merasa harta yang mereka dapatkan dari pembiayaan yang diberikan perbankan syariah kepada mereka adalah halal, maka nasabah tersebut telah memelihara agamanya, memelihara keturunannya, hartanya, nasabnya dan juga akalunya.

*Hybrid contract* diperlukan untuk memenuhi kebutuhan/hajat dari umat yang semakin hari semakin meningkat, untuk memenuhi kebutuhan

masyarakat umat muslim dan menjaga harta mereka dari harta yang haram/ribawi.

### المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة<sup>59</sup>

Trik atau *hillah* pada *hybrid contract* sering kali ditemukan, meskipun pada dasarnya trik atau *hillah* dilarang menurut hukum islam. Namun pada praktiknya tidaklah bisa dipungkiri bahwa perbankan syariah menggunakan *hillah* hampir dalam setiap produknya. Mewakilkkan kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh nasabah, (padahal saat itu – bahkan sebelum dana untuk wakalah membeli barang tersebut – sudah ditandatangani akad lain selain wakalah), tidak menerima barang secara langsung, namun secara hukmi adalah sebagian trik atau *hillah* untuk menekan resiko kerugian perbankan syariah. Dengan mewakilkkan maka perbankan syariah lepas dari complain dari nasabah seandainya terjadi cacat barang yang dibeli (meskipun secara hukumnya tetap saja nasabah boleh mengkhyyar aib atas barang yang dibeli bank meski pembelian tersebut diwakilkkan kepadanya).

## 2. Prinsip Keadilan dalam Pembagian Keuntungan dan Resiko Bisnis

Prinsip Islam mengenai keadilan berlaku di semua wilayah kegiatan manusia, baik di bidang hukum, sosial, politik maupun ekonomi. Sebenarnya system ekonomi Islam didasarkan para prinsip keadilan ini, yang meliputi seluruh aspek dasar perekonomian seperti produksi, distribusi, konsumsi dan

---

<sup>59</sup> MuhammadAli al-Sayis, *Nasyat al-Fiqh al-Ijtihadi*, (t.t: Majma al-Buhuts al-Islamiyah. 1970), hlm. 107-108.

pertukaran. Islam melarang seseorang mendapatkan keuntungan dengan curang dan tidak jujur, serta menghalalkan segala cara. Para pemeluk Islam hanya diizinkan mendapatkan kekayaan melalui cara yang jujur dan adil.

Konsep pembagian resiko antara nasabah dengan bank menurut Hukum Islam telah termuat dalam fatwa-fatwa Majelis Ulama Indonesia, lebih khusus dalam bentuk *revenue sharing*. Selanjutnya, konsep pembagian resiko antara nasabah dengan Bank Syariah dalam proses penghimpunan dana dituangkan dalam bentuk pembagian keuntungan yang harus dinyatakan dalam bentuk *nisbah* (pembagian keuntungan) yang wajib dibuat dalam *akad*. Pada penyaluran dana pembagian keuntungan ditentukan dalam bentuk *nisbah* untuk akad *mudharabah* dan *musyarakah* saja. Mengenai perlindungan hukum bagi nasabah, dan manajemen resiko bank syariah, sampai saat ini belum ada PBI dan Surat Edaran (SE) dari Bank Indonesia. Paling tidak ada tiga prinsip dalam operasional bank syariah yang berbeda dengan bank konvensional, terutama dalam pelayanan terhadap nasabah yang harus dijaga oleh para banker, yaitu:

- 1) Prinsip keadilan, yakni imbalan atas dasar bagi hasil dan margin keuntungan ditetapkan atas kesepakatan bersama antara nasabah dan bank;
- 2) Prinsip kesetaraan, yakni nasabah penyimpan dana, pengguna dana dan bank memiliki hak, kewajiban dan, beban terhadap resiko dan keuntungan yang berimbang;

- 3) Prinsip ketentraman, bahwa produk bank syariah mengikuti prinsip dan kaidah Islam.

Dalam akad *hybrid contract* secara global ada konsekuensi ada pembagian resiko antar perbankan syariah dan nasabah, meskipun menurut penelitian penulis lebih didominasi Pasal-Pasal yang menjatuhkan resiko kepada nasabah, sehingga seakan-akan perbankan tidak mau menerima resiko dan hanya mau menerima keuntungannya saja (dibuktikan dengan berbagai Pasal yang penulis anggap sebagai *hillah* perbankan syariah dalam setiap produknya).

Beberapa hal yang dapat dijadikan landasan filosofisnya adalah sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Al-Qur'an. Di antara manfaat mekanisme tingkat keuntungan aktual ini adalah bahwa doktrin kerjasama (*partnership*) dapat menciptakan kerja produktif dalam kehidupan masyarakat sehari-hari (QS Al-Baqarah: 190), meningkatkan kesejahteraan dan mencegah kesengsaraan sosial (QS Ali Imran: 103), mencegah penindasan ekonomi dan distribusi kekayaan yang tidak merata (QS Al-Ma'uun: 1-7), melindungi kepentingan ekonomi lemah (QS An-Nisaa': 5-10), membangun organisasi ekonomi yang berprinsip syarikat sehingga terjadi proses yang kuat dalam membantu yang lemah (QS Az-Zukhruf: 32), pembagian kerja (*spesialisasi*) berdasarkan saling ketergantungan serta pertukaran barang dan jasa karena tidak mungkin berdiri sendiri. Mekanisme investasi bagi hasil pada dasarnya terletak pada kerjasama yang baik antara pemilik dana (*shahibul maal*)

dengan pengguna dana (mudharib). Kerja sama ini harus dilakukan pada setiap lini aktifitas ekonomi, mulai produksi sampai distribusi

Melalui kerja sama ekonomi akan terbangun kebersamaan, sehingga tercipta tatanan ekonomi yang adil dan merata. Implikasi kerja sama ini adalah aspek sosial politik dalam pengambilan keputusan secara musyawarah dalam rangka memperjuangkan kepentingan bersama dan kesejahteraan rakyat.

Bagi hasil yang dilakukan adalah berdasarkan pendapatan riil yang diperoleh. Dengan demikian tingkat keuntungan yang diharapkan akan membantu menunjukkan situasi pasar yang lebih sempurna dalam mengalokasikan sumber dana. Adanya pembagian resiko antara pemilik modal bank dan pengusaha menunjukkan bahwa sistem bagi hasil menerapkan konsep keadilan sesuai dengan peran masing-masing sehingga distribusi pendapatan untuk masyarakat tidak akan merugikan salah satu pihak dan menyebabkan ketimpangan kekayaan.

Dengan mengikat nasabah dalam janji (wa'ad) untuk membeli adalah salah satu cara untuk tetap mempertahankan kelangsungan bisnis perbankan syariah ke depan. Tentang waad memang terjadi perbedaan ulama dalam menyikapinya, ada yang menghukumkan bahwa janji tidak mengikat dalam perjanjian bisnis/akad. Namun sebagian lagi mengatakan bahwa janji wajib ditunaikan. Atas pertimbangan *masalah* DSN-MUI mengeluarkan fatwa tentang waa'd yang tentunya bisa dijadikan pedoman bahwa wajibnya

menunaikan janji atas pesanan barang yang diminta nasabah agar perbankan syariah membiayainya.

Bisa dibayangkan bila seorang nasabah telah meminta pembiayaan dari perbankan syariah berupa 10 buah ekskavator, 10 buah traktor, 10 buah dump truck untuk menunjang bisnis konstruksinya, setelah perbankan syariah memenuhinya, dengan dalih janji tidak mengikat, maka bisa saja nasabah membatalkannya. Atas kejadian ini maka bisa dipastikan bahwa perbankan syariah akan merugi besar. Bila terus dibiarkan bahwa janji nasabah untuk membeli barang dari IMBT, Murabahah, MMQ, dinilai sebagai janji yang tidak mengikat, maka akan terjadi mafsadat yang lebih besar. Atas permasalahan ini, adalah lebih bijaksana dan memenuhi criteria *maslahah*, - pada pembiayaan murabahah bil wakalah misalnya, setelah menandatangani akad wakalah, perbankan syariah harus membuat perjanjian dengan nasabah untuk membeli barang yang telah dibiayai pembeliannya oleh perbankan syariah, karena bisa saja ada dalih bahwa janji itu tidak mengikat secara hukum Islam, namun dalam hukum positif, janji itu mengikat. Dengan demikian perbankan syariah bisa lebih tenang dalam melakukan pembiayaan.

### **3. Memelihara Agama, Jiwa, Akal, Nasab, dan Harta (*Halal Oriented*)**

Ibnu Qayyim menyatakan bahwa kaidah yang tidak boleh dihilangkan adalah bahwa maqasid dan keyakinan yang dipegang dalam dunia bisnis dan perniagaan sebagaimana seseorang dituntut untuk yakin dan memiliki tujuan dalam beribadah kepada Allah. Tujuan (niat/maksud) dan keyakinan menjadikan sesuatu tersebut halal, haram atau syubhat, sah atau fasid (rusak)

ataupun batal, taat atau maksiat. Sebagaimana pada tujuan daripada ibadah itu sendiri bisa menjadikan hukum yang timbul akibat niat tersebut menjadi makruh, boleh, haram, halal, sunat. Contoh dalam hal pengucapan basmalah, 1) bisa dihukumi wajib, ketika seseorang mengikuti mazhab yang menjadikan bahwa basmalah adalah bagian dari surat al-Fatihah yang wajib dibaca ketika sholat, 2) bisa dihukumi makruh, ketika dia membacanya ketika hendak makan petai, bawang, merokok, dll, 3) bisa dihukumi sunat, ketika dia mengucapkannya sebelum melakukan sesuatu yang baik dan mulia, 4) bisa menjadi haram bila dia ucapkan ketika hendak berzina, atau hendak mencuri, atau merampok. Demikian juga keyakinan seseorang dalam bermuamalah akan menggiringnya mendapatkan ganjaran dan berimbas hukum halal atau haram muamalah/transaksi tersebut, sah atau bathil akad yang disepakati. Hadis nabi tentang pentingnya tujuan ini, sebagaimana yang diriwayatkan oleh Imâm Bukhari dalam shohihnya:

عُمَرُ بْنُ الْخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَلَى الْمُنْبَرِ قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «إِنَّمَا الْأَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ، وَإِنَّمَا لِكُلِّ امْرِئٍ مَا نَوَى، فَمَنْ كَانَتْ هِجْرَتُهُ إِلَى دُنْيَا يُصِيبُهَا، أَوْ إِلَى امْرَأَةٍ يَنْكِحُهَا، فَهِجْرَتُهُ إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ» (متفق عليه)

Artinya: Dari Umar bin Al Khattab radhiallahuanhu, dia berkata, "Saya mendengar Rasulullah shallahu`alaihi wa sallam bersabda: *Sesungguhnya setiap perbuatan tergantung niatnya. Dan sesungguhnya setiap orang (akan dibalas) berdasarkan apa yang dia niatkan. Siapa yang hijrahnya karena (ingin mendapatkan keridhaan) Allah dan Rasul-Nya, maka hijrahnya kepada (keridhaan) Allah dan Rasul-Nya. Dan siapa yang hijrahnya karena menginginkan kehidupan yang layak di dunia atau karena wanita yang ingin dinikahinya maka hijrahnya (akan bernilai sebagaimana) yang dia niatkan.* (HR. Bukhari Muslim)



Keyakinan seseorang akan muamalah yang dilakukannya adalah sangat penting, karena akan mewujudkan ketentraman dalam beribadah dan bermuamalah, menurut penulis muamalah adalah salah satu bentuk penghambaan diri kepada Allah, karena bermuamalahpun harus tunduk terhadap ketentuan dari Allah. Disini diperlukan sebuah hal memuat keyakinan para pihak yang akan bermuamalah itu mantab bahwa apa yang akan mereka lakukan/perjanjikan ini adalah hal yang dibolehkan oleh Allah swt. Karena sesuatu yang lahir dari sebuah transaksi bathil maka hasilnya adalah haram.

عَنْ عَامِرٍ، قَالَ: سَمِعْتُ النُّعْمَانَ بْنَ بَشِيرٍ، يَقُولُ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: " الْحَلَالُ بَيْنَ، وَالْحَرَامُ بَيْنَ، وَبَيْنَهُمَا مُشْتَبَهَاتٌ لَا يَعْلَمُهَا كَثِيرٌ مِنَ النَّاسِ، فَمَنْ اتَّقَى الْمُشْتَبَهَاتِ اسْتَبْرَأَ لِدِينِهِ وَعَرْضِهِ، وَمَنْ وَقَعَ فِي الشُّبُهَاتِ: كَرَّاعٍ يَرْمَى حَوْلَ الْحَيِّ، يُوشِكُ أَنْ يُوَاقِعَهُ، أَلَا وَإِنَّ لِكُلِّ مَلِكٍ حَيٍّ، أَلَا إِنَّ حَيَّ اللَّهِ فِي أَرْضِهِ مَحَارِمُهُ، أَلَا وَإِنَّ فِي الْجَسَدِ مُضْغَةً: إِذَا صَلَحَتْ صَلَحَ الْجَسَدُ كُلُّهُ، وَإِذَا فَسَدَتْ فَسَدَ الْجَسَدُ كُلُّهُ، أَلَا وَهِيَ الْقَلْبُ " (متفق عليه)

Artinya: Dari Amir, beliau berkata: aku mendengar an-Nu'man bin Basyir berkata: Aku mendengar Rasulullah saw., bersabda: sesuatu yang halal itu sudah jelas, dan sesuatu yang haram itu sudah jelas. *Diantara keduanya terdapat perkara-perkara yang syubhat (samar-samar) yang tidak diketahui oleh orang banyak. Maka siapa yang takut terhadap syubhat berarti dia telah menyelamatkan agama dan kehormatannya. Dan siapa yang terjerumus dalam perkara syubhat, maka akan terjerumus dalam perkara yang diharamkan. Sebagaimana penggembala yang menggembalakan hewan gembalaannya disekitar (ladang) yang dilarang untuk memasukinya, maka lambat laun dia akan memasukinya. Ketahuilah bahwa setiap raja memiliki larangan dan larangan Allah adalah apa yang Dia haramkan. Ketahuilah bahwa dalam diri ini terdapat segumpal daging, jika dia baik maka baiklah seluruh tubuh ini dan jika dia buruk, maka buruklah seluruh tubuh; ketahuilah bahwa dia adalah hati*“(HR. Bukhari Muslim)

Kehati-hatian dalam bermuamalah juga dituntut dalam kehidupan ini, dimana harta yang yang didapat dari muamalah yang haram akan berimbas kepada ibadah seseorang tersebut, juga berimbas kepada dikabulkan atau tidak doanya, bisa berimbas kepada perilaku keluarganya. Sehingga sebagai muslim yang taat tentunya akan memelihara dan menjaga bahwa muamalah yang dilakukannya adalah halal, baik cara, proses dan hasilnya.

Hadis nabi tentang doa yang tidak dikabulkan karena makanan yang tidak halal.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "أَيُّهَا النَّاسُ، إِنَّ اللَّهَ طَيِّبٌ لَا يَقْبَلُ إِلَّا طَيِّبًا، وَإِنَّ اللَّهَ أَمَرَ الْمُؤْمِنِينَ بِمَا أَمَرَ بِهِ الْمُرْسَلِينَ، فَقَالَ: يَا أَيُّهَا الرُّسُلُ كُلُّوا مِنَ الطَّيِّبَاتِ وَاعْمَلُوا صَالِحًا، إِنِّي بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ {المؤمنون: 51} وَقَالَ: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُلُوا مِن طَيِّبَاتِ مَا رَزَقْنَاكُمْ} [البقرة: 172] ثُمَّ ذَكَرَ الرَّجُلُ يُطِيلُ السَّفَرَ أَشْعَثَ أَغْبَرَ، يَمُدُّ يَدَيْهِ إِلَى السَّمَاءِ، يَا رَبِّ، يَا رَبِّ، وَمَطْعَمُهُ حَرَامٌ، وَمَشْرَبُهُ حَرَامٌ، وَمَلْبَسُهُ حَرَامٌ، وَغُذِيَ بِالْحَرَامِ، فَأَنَّى يُسْتَجَابَ لِذَلِكَ؟" (رواه مسلم)

Artinya: Dari Abu Hurairah ra., ia berkata: Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Sesungguhnya Allah itu baik dan tidak menerima kecuali yang baik. Sesungguhnya Allah Ta'ala memerintahkan kepada kaum mukminin seperti yang Dia perintahkan kepada para rasul. Maka, Allah Ta'ala berfirman, 'Wahai para rasul! Makanlah dari (makanan) yang baik-baik, dan kerjakanlah kebajikan' –al-Mu'minûn/23 ayat 51-dan Allah Ta'ala berfirman, 'Wahai orang-orang yang beriman, makanlah dari rizki yang baik yang Kami berikan kepada kamu' –al-Baqarah/2 ayat 172- kemudian Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam menyebutkan orang yang lama bepergian; rambutnya kusut, berdebu, dan menengadahkan kedua tangannya ke langit, 'Wahai Rabb-ku, wahai Rabb-ku,' sedangkan makanannya haram, minumannya haram, pakaiannya haram, dan diberi kecukupan dengan yang haram, bagaimana doanya akan dikabulkan?" (HR Muslim)

Bahkan di hari kiamat nanti, seseorang akan ditanya darimana harta yang dia peroleh, dan kemana menghabiskan hartanya. Hadis yang diriwayatkan oleh Imâm at-Tirmidzi, kiranya cukup untuk mengingatkan para pebisnis syariah untuk selalu berhati-hati dan tidak bermudah-mudah dengan muamalah yang mereka lakukan.

عَنْ أَبِي بَرْزَةَ الْأَسْلَمِيِّ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَا تَزُولُ قَدَمَا عَبْدٍ يَوْمَ الْقِيَامَةِ حَتَّى يُسْأَلَ عَنْ عُمُرِهِ فِيمَا أَفْتَاهُ، وَعَنْ عِلْمِهِ فِيمَا فَعَلَ، وَعَنْ مَالِهِ مِنْ أَيْنَ اكْتَسَبَهُ وَفِيمَا أَنْفَقَهُ، وَعَنْ جِسْمِهِ فِيمَا أَبْلَاهُ» هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ، وَسَعِيدُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ جُرَيْجٍ هُوَ بَصْرِيُّ، وَهُوَ مَوْلَى أَبِي بَرْزَةَ، وَأَبُو بَرْزَةَ اسْمُهُ: نَضْلَةُ بْنُ عَبِيدٍ " (رواه الترمذی)

Artinya: Dari Abi Barzah al-Aslami, beliau berkata: Rasulullah saw., bersabda: *"Tidak bergeser kaki seorang hamba sehingga ia akan ditanya tentang empat perkara (yaitu):(1)Tentang umurnya untuk apa ia habiskan?;(2)Tentang ilmunya untuk apa ia amalkan?;(3)Tentang hartanya darimana ia dapatkan dan kemana ia belanjakan?; dan (4)Tentang badannya untuk apa ia gunakan?.*(HR. at-Tirmidzî).

Harta pada dasarnya adalah milik Allah dan dititipkan atau diamanahkan kepada manusia. Karena harta merupakan milik Allah maka umat manusia harus mendapatkannya dengan cara yang halal. Karena harta yang telah didapatkan sebagai titipan maka harus dibelanjakan untuk sesuatu yang halal dan diridhai oleh-Nya.

Ada dua hal yang akan ditanyakan tentang harta seorang muslim, yakni: *Pertama, dari mana harta tersebut dapatkan?* Allah ta'ala mengancam orang yang memperoleh hartanya dari jalan yang haram akan memberinya siksaan yang pedih. Seperti orang-orang yang mengumpulkan harta dengan menipu, mencuri, korupsi, riba, *ngijon* (membungakan uang),

merampas harta anak yatim, merampas warisan dan lain sebagainya. Sedangkan setiap orang yang memperoleh nafkah dengan cara yang halal maka seluruh harta tersebut akan dihitung seperti pahala shadaqah.

***Kedua, untuk apa harta tersebut dibelanjakan?.*** Setiap rupiah nanti akan ditanyai kemana dihabiskan. Allah melarang hamba-Nya membelanjakan harta untuk sesuatu yang haram, sesuatu yang sia-sia, melarang berfoya-foya, bermegah-megahan, dan menghambur-hamburkan harta.

Umat manusia harus berhati-hati dalam mencari harta dan jangan pula salah dalam membelanjakannya. Karena salah satu fitnah terbesar umat muslim adalah harta. Karena harta pribadi mereka dapat rusak dan bahkan dapat menjual keimanan. Sebagaimana sabda Rasulullah SAW:

عَنْ كَعْبِ بْنِ عِيَاضٍ، قَالَ: سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «إِنَّ لِكُلِّ أُمَّةٍ فِتْنَةً وَفِتْنَتُهُ أُمَّتِي الْمَالُ». (رواه الترمذی)

Artinya: Dari Ka'ab bin 'Iyadh, beliau berkata: aku mendengar Nabi saw., bersabda: "*Sesungguhnya bagi tiap-tiap umat itu ada fitnah, dan sesungguhnya fitnah bagi umatku adalah harta*" (HR. at-Tirmidzî).

Dalam ibadah memang sudah ditentukan standar baku, namun untuk muamalah diberikan kelonggaran oleh Allah SWT. Dalam perkembangan zaman diperlukan pembaharuan fatwa atas masalah-masalah fikih yang kontemporer. Perkembangan zaman juga mempengaruhi perkembangan permasalahan fikih dalam masyarakat. Muamalah memiliki celah yang lebih luas untuk diberikan perhatian khusus oleh para ulama masa kini, karena perkembangan teknologi informasi dan perkembangan pengetahuan membuat

berkembangnya juga mumalah bisnis dan perniagaan yang dilakukan oleh umat Islam.

Dari berbagai jenis *hybrid contract* (khususnya IMBT, Wakalah wal Murabaha, dan MMQ, yang telah dibahas diatas), fatwa-fatwa yang mendukung dan dalil yang digunakan untuk mendukung kebolehan produk tersebut dipasarkan oleh perbankan syariah, sudah mencukupi. Apabila perbankan syariah mentaatinya, maka jaminan halal tersebut dapat dipertanggungjawabkan dunia akhirat, namun bila dalam praktiknya perbankan syariah melenceng dan menyimpang dari regulasi tersebut maka jaminan halal yang diterima umat muslim tidak akan didapatkannya.

Dari Ka'ab bin Ujrah *radhiyallahu 'anhu*, Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda,

عَنْ كَعْبِ بْنِ عُجْرَةَ، قَالَ: قَالَ لِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ... لَا يَرْبُو لَحْمٌ نَبَتَ مِنْ سُحْتٍ إِلَّا كَانَتْ النَّارُ أَوْلَىٰ بِهِ (رواه الترمذی)

Artinya: “Tidak ada daging yang tumbuh dari as-suht, kecuali neraka lebih layak baginya.” (HR. at-Tirmidzî).

Dalam riwayat dari Jabir bin Abdillah *radhiyallahu 'anhuma*,

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لِكَعْبِ بْنِ عُجْرَةَ : ... لَا يَدْخُلُ الْجَنَّةَ لَحْمٌ نَبَتَ مِنْ سُحْتٍ ، النَّارُ أَوْلَىٰ بِهِ (رواه احمد)

Artinya: Dari Jabir bin Abdillah ra., bahwa Nabi SAW., bersabda kepada Ka'ab bin Ujrah: “Tidak akan masuk surga, daging yang tumbuh dari as-suht, maka neraka lebih layak baginya.” (HR. Ahmad).

Syaikhul Islam mengatakan,

الطَّعَامُ يُخَالِطُ الْبَدَنَ وَيُمَارِجُهُ وَيَنْبُتُ مِنْهُ فَيَصِيرُ مَادَّةً وَعُنْصُرًا لَهُ ، فَإِذَا  
كَانَ خَبِيثًا صَارَ الْبَدَنُ خَبِيثًا فَيَسْتَوْجِبُ النَّارَ ؛ وَلِهَذَا قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ  
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : (كُلُّ جِسْمٍ نَبَتَ مِنْ سُحْتٍ فَالنَّارُ أَوْلَى بِهِ) . وَالْجَنَّةُ طَيِّبَةٌ لَا  
يَدْخُلُهَا إِلَّا طَيِّبٌ

*Artinya: Makanan akan bercampur dengan tubuh dan tumbuh menjadi jaringan dan sel penyusunnya. Jika makanan itu jelek maka badan menjadi jelek, sehingga layak untuknya neraka. Karena itulah, Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam mengingatkan, ‘Setiap jasad yang tumbuh dari harta haram, maka neraka layak untuknya.’ Sementara surga adalah kebaikan, yang tidak akan dimasuki kecuali tubuh yang baik. (Majmû’ al-Fatawa, 21:541).<sup>60</sup>*

Bagaimana lagi dengan muamalat dengan bank konvensional atau lembaga pembiayaan lainnya yang telah difatwakan haram oleh sebagian besar ulama, bahkan di Indonesia telah ada Fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 tentang haramnya Bunga/Interest. Sebagai muslim yang peduli dengan agama, akal, jiwa, nasab dan hartanya, tentu dia akan patuh dan taat atas fatwa tersebut serta beralih ke perbankan syariah sebagaimana tujuan fatwa tersebut. Namun perbankan syariah tidaklah badan amal, tetapi badan bisnis yang selain *profit oriented* juga *falah oriented*, guna mewujudkan fatwa MUI tersebut dan mengakomodasi kebutuhan masyarakat muslim yang semakin hari semakin beragam. Untuk itu perbankan syariah tidaklah mungkin memberikan pembiayaan tanpa keuntungan, keuntungan tersebut tentunya

<sup>60</sup> Abu Said al-Khadimy (ulama mazhab Hanafi, wafat: 1156H) meriwayatkan bahwa Imâm Abu Hanifah menitipkan 70 helai kain kepada Bisyr untuk dijual di Mesir. Tidak lupa Abu Hanifah menulis surat kepadanya bahwa kain yang telah diberi tanda, ada cacatnya. Beliau juga memintanya untuk menjelaskan cacat tersebut kepada calon pembeli. Setelah kembali ke Irak, Bisyr menyerahkan uang hasil penjualan kepada Abu Hanifah sebanyak 3000 keping dinar ( $\pm$  12,75 kg emas, dengan asumsi 1 dinar=4,25 gr). Lalu Abu Hanifah menanyakan kepada Al Bisyr, ‘Apakah satu kain yang cacat telah kamu jelaskan kepada pembeli saat menjual? Bisyr menjawab, ‘Aku lupa’. *Syahdan* sang Imâm (Abu Hanifah) berdiri, lalu mendedekahkan seluruh hasil penjualan 70 helai kain tersebut. Sebuah nilai yang sangat besar, 12,75 kg emas.

dipergunakan untuk biaya operasional perbankan yang juga tidak sedikit, namun perbankan syariah tidak diperbolehkan untuk mengambil keuntungan secara langsung dari pembiayaan yang diberikan. Untuk mewujudkan *halal oriented* perbankan syariah harus patuh terhadap fatwa DSN-MUI, PBI, UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta regulasi lain yang berkaitan. Namun hal ini tidak bisa diwujudkan dengan tekstual, karena berbenturan dengan beberapa regulasi lainnya, untuk itu DSN-MUI memberikan jalan keluar dengan *hillah* yang memungkinkan perbankan syariah menjalankan pembiayaan bukan jual beli riil.

Kepatuhan perbankan syariah terhadap regulasi yang mengaturnya merupakan jaminan halal yang bisa diberikan kepada masyarakat muslim Indonesia pada khususnya dan muslim dunia pada umumnya. Memberikan rasa aman atas kehalalan pembiayaan yang diterima sesuai dengan prinsip kaidah fikiah, yakni:

ما حرم اخذه حرم اعطاؤه

*Artinya: Sesuatu yang haram diambil, maka haram pula memberikannya*

الرضى بالشيء رضى بما يتولد منه

*Artinya: Rela akan sesuatu berarti rela dengan konsekuensinya.*

Perbankan syariah yang patuh terhadap prinsip syariah tentunya akan memperhatikan dan berpegang teguh terhadap kaidah-kaidah fikih tersebut di atas. Karena menipu atau menghalalkan segala cara untuk mendapatkan keuntungan bisnis, maka hukum dari bisnis tersebut haram, dan hasil yang didapatkan juga haram, sehingga apapun yang didapatkan dan dikembangkan

dari bisnis yang haram tentunya haram pula diberikan kepada keluarga yang dinafkahinya.<sup>61</sup> Hadis Nabi saw., yang diriwayatkan oleh Imâm Muslim:

عن ابن عمر قَالَ: إِنِّي سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «لَا تُقْبَلُ صَلَاةٌ بِغَيْرِ طَهْوَرٍ وَلَا صَدَقَةٌ مِنْ غُلُولٍ، وَكُنْتُ عَلَى الْبَصْرَةِ.» (رواه مسلم)

Artinya: Dari Ibnu Umar, dia berkata: unguh aku mendengar Rasulullah saw., bersabda:.... “*Tidaklah diterima shalat tanpa bersuci, tidak pula sedekah dari ghulul (harta haram)*” (HR Muslim)

#### 4. Mempermudah Umat dalam Memenuhi Kebutuhan Hidupnya

IMBT, MMQ, Murabahah bi al-Wakalah, Wakalah bil Ujrah, Qarh wa al-Ijarah, dll, merupakan *hybrid contract* dalam perbankan syariah sebagai penunjang produk-produk perbankan syariah yang diharapkan mampu mengakomodir kebutuhan manusia. Memenuhi kebutuhan primer, skunder maupun tersier adalah sebuah hal yang wajar berlaku bagi setiap orang. Bila perbankan konvensional maupun pembiayaan konvensional lainnya telah ditetapkan keharamannya, maka dari sisi mana lagi umat Islam bisa memenuhi kebutuhan primer, modal usaha, dll bila tidak melalui “pertolongan” perbankan syariah dengan produk-produknya.

Lebih-lebih bila untuk memenuhi hajat tersebut seorang umat muslim melakukannya pada perbankan syariah, yang meskipun secara fakta lapangan banyak kritik dan perbaikan yang harus dijawab dan diperbaiki oleh pelaku bisnis perbankan syariah.

<sup>61</sup> Haram bagi yang memberikan namun tidak haram bagi yang menerima.



## الحاجات تنزل منزله الضرورات في إباحة المحظورات<sup>62</sup>

*Artinya: Kebutuhan (hajat) terkadang menempati posisi darurat.*

## الْحُدُودُ تَسْقُطُ بِالشُّبُهَاتِ<sup>63</sup>

*Artinya: Hukum gugur karena sesuatu yang syubhat.*

## الْمَيْسُورُ لَا يَسْقُطُ بِالْمَعْسُورِ<sup>64</sup>

*Artinya: Sesuatu yang mudah tidak boleh digugurkan dengan sesuatu yang sulit*

Islam mensyariatkan bahwa akad-akad tersebut (IMBT, MMQ, Wakalah wal Murabahah, dll), ditujukan agar memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan mereka. Tidak semua orang mampu membeli secara tunai atas kebutuhan yang mereka perlukan, dengan adanya KPR-iB, Pembiayaan Mobil, Motor, dll (meskipun digolongkan sebagai tahsiniyat saja), namun hal ini bisa dimaklumi. Tidak semua dibolehkan karena dharûriyat, bahkan yang hâjjiyyat bisa menduduki tempat dharûriyat dalam hukumnya.

Perbankan syariah dengan produk-produk yang menggunakan *hybrid contract* tentunya telah berdasarkan pertimbangan regulasi yang ada di Indonesia, dan fatwa DSN-MUI, PBI, dan UU Perbankan Syariah serta regulasi lain yang terkait – terlepas dari banyaknya kasus praktik perbankan syariah yang melanggar syariah complaince. Mengakomodasi hajat

<sup>62</sup> Abd a-Wahhab al-Khalaf, *Ilmu Ushu al-Fîqh wa Khulasatu Tarikh at-Tasyriik*, (Mesir: Muasasah As-Suudiyah, tth), jilid 1, h. 197.

<sup>63</sup> Jalal ad-Diin asy-Suyuthi, *al-Asbah wa an-Nazhair*, ...h. 122.

<sup>64</sup> Jalal ad-Diin asy-Suyuthi, *al-Asbah wa an-Nazhair*, ...h. 159. ومن أشهر القواعد المستنبطة

من قوله صلى الله عليه وسلم: "إذا أمرتكم بأمر فأتوا منه ما استطعتم". Lihat juga Taj ad-Diin Abd al-Wahhab bin Taqiy ad-Diin as-Subki, *al-Asbah wa an-Nazhair*, (Beirut: Dâr al-Kutub al-Ilmiyah, 1991), jilid 1, 155.

masyarakat adalah perbuatan yang baik, berdasarkan firman Allah SWT., dalam surat Albaqarah ayat 185<sup>65</sup>, 286<sup>66</sup>, an-Nisa ayat 28<sup>67</sup>, al-Maidah ayat 6<sup>68</sup>, al-A'raf ayat 158.<sup>69</sup> Ayat-ayat tersebut menunjukkan bahwa Allah memberikan dan menyenangkan kemudahan kepada hamba-Nya dan mengangkat kesusahan mereka, dan *hybrid contract* masuk dalam keumuman ayat-ayat tersebut.

Dalam hadis Nabi pun tidak sedikit yang membahas tentang bagaimana pertolongan dalam hal kebaikan dianggap bernilai ibadah. Di antara hadis tersebut adalah:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: «يَسِّرُوا وَلَا تُعَسِّرُوا، وَبَشِّرُوا، وَلَا تُنْفِرُوا» (رواه البخاري)

Artinya: Dari Anas bin Malik dari Nabi saw., beliau bersabda: *permudahkan jangan dipersulit, beri kabar gembira jangan biarkan mereka menjauh/lari darimu.* (HR al-Bukhari).

أَنَّ أَبَا هُرَيْرَةَ، قَالَ: قَامَ أَعْرَابِيٌّ فَبَالَ فِي الْمَسْجِدِ، فَتَنَاوَلَهُ النَّاسُ، فَقَالَ لَهُمُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «دَعُوهُ وَهَرِّقُوا عَلَى بَوْلِهِ سَجًّا مِنْ مَاءٍ، أَوْ دُنُوبًا مِنْ مَاءٍ، فَإِنَّمَا بُعِثْتُمْ مُيَسِّرِينَ، وَلَمْ تُبْعَثُوا مُعَسِّرِينَ» (رواه البخاري)

Artinya: sesungguhnya Abu Hurairah ra., berkata: seorang arab Badui berdiri dan buang air kecil di pojok mesjid, maka jamaah menghardiknya, dan ada yang mengadukan permasalahan tersebut kepada nabi saw., beliau bersabda: *biarkan dia, dan siramlah bekas buang airnya dengan seember air. Sesungguhnya kalian diciptakan untuk mempermudah, dan bukan untuk mempersulit.* (HR al-Bukhari).

<sup>65</sup> يريد الله بكم اليسر ولا يريد بكم العسر

<sup>66</sup> لا يكلف الله نفسا الا وسعها

<sup>67</sup> يريد الله ان يخفف عنكم و خلق الإنسان ضعيفا

<sup>68</sup> ما يريد الله ليجعل عليكم كم حرج ولكن يريد ليطهركم وليتم نعمته عليكم ولعلكم تسلمون

<sup>69</sup> و يضع عنهم اصرهم و الأغلال التي كانت عليهم

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، أَمَّهَا قَالَتْ: «مَا خَيْرَ رَسُولٍ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَيْنَ أَمْرَيْنِ إِلَّا أَخَذَ أَيْسَرَهُمَا، مَا لَمْ يَكُنْ إِثْمًا، فَإِنْ كَانَ إِثْمًا كَانَ أَبْعَدَ النَّاسِ مِنْهُ...» (رواه البخارى)

Artinya: Dari Aisyah ra., beliau berkata: *Rasulullah tidak memilih sesuatu perkara di antara dua perkara, selain yang paling mudah di antara keduanya, selama bukan perbuatan dosa, jikalau perkara itu adalah perkara dosa, maka beliau adalah orang yang paling menjauhinya....* (HR al-Bukhari)

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «إِنَّ الدِّينَ يُسْرٌ، وَلَنْ يُشَادَّ الدِّينَ أَحَدٌ إِلَّا غَلَبَهُ، فَسَدِّدُوا وَقَارِبُوا، وَأَبْشِرُوا، وَاسْتَعِينُوا بِالْغَدْوَةِ وَالرَّوْحَةِ وَشَيْءٍ مِنَ الدُّلْجَةِ» (رواه البخارى)

Artinya: Dari Abu Hurairah ra., beliau berkata: *sesungguhnya agama (Islam-pen) adalah mudah,*

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ نَفَسَ عَنْ مُؤْمِنٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا، نَفَسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الْآخِرَةِ، وَمَنْ سَتَرَ عَلَى مُسْلِمٍ، سَتَرَهُ اللَّهُ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ، وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ، مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ» (رواه البخارى)

Artinya: Dari Abu Hurairah ra., beliau berkata: *Rasulullah saw., bersabda: Barang siapa yang menolong saudaranya yang mukmin atas perkara dunia, maka Allah akan menolongnya atas persoalan di akhirat dan barang siapa yang menutupi aib saudaranya yang muslim, maka Allah akan menutupi aibnya di dunia dan di akhirat. Allah selalu menolong hambanya, selama hambanya tersebut menolong saudaranya.* (HR al-Bukhari)

Beberapa hadis di atas penulis anggap telah mewakili bahwa Rasulullah sendiri menghendaki kemudahan bagi setiap perkara yang dihadapi umatnya. Dalam hal ini *hybrid contract* masuk juga dalam hal kemudahan dalam muamalah kontemporer selama masih berpijak pada koridor syariah yang ditetapkan.

Fatwa tidak boleh hanya stagnan dan tidak menjawab perkembangan muamalah tersebut. Zaman dahulu tidak ada IMBT, MMQ, Murabahah bil Wakalah, LC, dll sebagaimana yang berkembang pada masa ini. Mengenai teori perubahan fatwa, secara eksplisit, Ibnu Qayyim dalam kitabnya *I'lamu al-Muwwaqiin*, disebutkan bahwa:

فَصَلُّ فِي تَغْيِيرِ الْفَتْوَى، وَاخْتِلَافِهَا بِحَسَبِ تَغْيِيرِ الْأَزْمَنِ وَالْأَمْكِنَةِ وَالْأَحْوَالِ  
وَالنِّيَّاتِ وَالْعَوَائِدِ<sup>70</sup>

Artinya: *berubahnya suatu fatwa sesuai dengan berubahnya waktu, tempat, kondisi sosial, niat dan adat.*

Dari pendapat Ibnu Qayyim al-Jauziyah tersebut bisa diambil sebuah kesimpulan bahwa ada beberapa faktor yang dapat dijadikan acuan dalam menilai terjadinya perubahan, yaitu faktor tempat, faktor zaman, faktor kondisi social, faktor niat dan faktor adat kebiasaan. Faktor-faktor inilah yang sangat berpengaruh dalam menentukan sebuah hukum bagi mujtahid, khususnya dalam bidang muamalah kontemporer seperti saat ini. Dalam menghadapi perubahan social yang disebabkan oleh kelima faktor ini, yang akan dijadikan acuan dalam menetapkan tercapainya suatu hukum berkaitan dengan persoalan muamalah, adalah tercapainya *maqâshid syarî'ah* (tujuan yang dicapai dalam mensyariatkan hukum, sesuai dengan kehendak syara'). Atas dasar tersebut, *maqâshid syarî'ah*lah yang menjadi ukuran keabsahan suatu akad/transaksi. Dalam kaitan ini, Ibnu Qayyim menambahkan:

<sup>70</sup> Ibnu Qayyim al-Jauziyah, *I'lamu al-Muwwaqiin 'an Rabb al-'Alamiin*, (Beirut: Dâr al-Jail, 1975), jilid 3, h. 4.

الشَّرِيعَةُ مَبْنِيَّةٌ عَلَى مَصَالِحِ الْعِبَادِ<sup>71</sup>

*Sesungguhnya syariat itu dibangun atas landasan kemaslahatan manusia (di dunia dan di akhirat-pen).*

Menurut penulis, bahwa fatwa-fatwa tentang ekonomi syariah yang ada di Indonesia pada khususnya harus disesuaikan dengan fakta social, lingkungan, zaman, adat di Indonesia. Harus mempertimbangkan regulasi/aturan perundang-undangan yang lain dalam menentukan boleh tidaknya suatu produk dengan akad hybrid dilakukan.

Dalam fikih klasik bisa jadi ditemukan bahwa multi akad dilarang, namun itupun masih dirinci oleh para ulama lewat para fukahanya. Kemudian ditemukan perincian yang masih memberikan peluang untuk melakukan hybrid contract dengan panduan fikih klasik. Lebih lagi di zaman kontemporer ini, dengan kemajuan zaman, iptek, maka seharusnya lebih diberikan kelonggaran lagi dalam masalah muamalah yang dibangun atas hybrid contact.

Sehingga bisa dilihat bahwa Islam adalah selalu memberikan perhatian khusus dalam muamalah kontemporer dan menunjukkan bahwa Islam adalah rahmatan lil alamin, tidak ortodok dan kolot tidak bisa menerima perubahan zaman. Perubahan hukum bisa disebabkan oleh perubahan maslahat, kondisi, tempat, dan niat seseorang. Dengan demikian pengaruh perubahan social dalam hukum islam itu sangat responsive, elastis, dan fleksibel, serta dinamis.

---

<sup>71</sup> Ibnu Qayyim al-Jauziyah, *I'lamu al-Muwaqqiin 'an Rabb al-'Alamiin...*, jilid 3, h. 11.

Andaikan saja, *hybrid contract* dilarang oleh ulama lewat fatwanya, niscaya perbankan syariah ini akan sangat sulit sekali berkembang dan lambat laun akan hancur. Ibnu Asyur menegaskan bahwa sebagian besar masalah yang terdapat dalam Ushûl fikih tidak memperdulikan hikmah syariah dan tujuannya, tetapi hanya sekedar berputar-putar pada wilayah pengambilan hukum dari lafaz syari melalui kaidah-kaidah kebahasaan yang jelas-jelas memungkinkan bagi orang yang menguasainya untuk menetapkan furu' dari hikmah dan tujuan syariahnya.<sup>72</sup>

Pengambilan keputusan hukum yang tidak memperhatikan aspek maqâshid syari'ah jelas akan berakibat pada adanya hukum yang terkesan rigid. Lebih fatal lagi, menyebabkan agama akan kehilangan semangat kemanusiaannya, padahal agama diturunkan Allah demi kepentingan dan kebaikan manusia itu sendiri.

Aturan Allah dalam syariah adalah untuk membawa manusia dalam kondisi baik dan menghindarkannya dari segala yang membuatnya dalam kondisi yang buruk, tidak saja dalam kehidupan dunia namun juga di akhirat. Sehingga yang pasti dari syariat adalah bahwa ia ditetapkan untuk kemaslahatan manusia dan inilah yang dimaksud dengan ta'lil<sup>73</sup>. Sedangkan lawan ta'lil adalah taabbud.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> Muhammad Thahir Ibn Asyur, *Maqasid as-Syariah al-Islamiah*, (Beirut: Dâr al-Nafais, 2001), h. 175.

<sup>73</sup> Ta'lil adalah pandangan yang menyatakan bahwa hukum-hukum syariah ditetapkan dengan tujuan-tujuan tertentu yang diperuntukan bagi sesuatu yang di luar dirinya, yang menjadi maksud Dâri syariah itu.

<sup>74</sup> Ta'abbud adalah pandangan yang menyatakan bahwa hukum syariah yang ditetapkan semata-mata untuk ibadah dan tidak ada tempat untuk menanyakan mengapa hal tersebut ditetapkan.

Dalam masalah muamalah didasarkan pada ta'lil, sedangkan dalam masalah ibadah didasarkan pada taabbud. Hal ini dibuktikan dengan dua kaidah fikih tentang kedua hal tersebut.

الأصل في شروط العبادات المنع والحظر إلا بدليل، والأصل في الشروط في المعاملات الحل والإباحة إلا بدليل<sup>٧٥</sup>

Hal ini dapat dilihat, dalam masalah adat atau muamalah, syara' menghendaki kemudahan dan kemaslahatan bagi manusia, sedangkan hukum muamalah berputar dalam lingkaran masalah. Sedangkan dalam masalah ibadah, tidak ada ta'lil kecuali sedikit, misalnya tentang hikmah dirumuskan dari ibadah, misalnya ketentuan membasuh anggota wudhu, puasa di siang hari, manasik haji, penentuan awal sholat, dan sebagainya.

Memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan primernya seperti perumahan untuk membesarkan anak-anak mereka dalam keadaan damai, dan berusaha untuk meninggalkan mereka nantinya dalam keadaan yang mampu berdikari dengan usaha mereka, adalah sesuai dengan inti dari firman Allah SWT., dalam surah an-Nisa ayat 9, yakni:

وَلْيَخْشَ الَّذِينَ لَوْ تَرَكَوْا مِنْ خَلْفِهِمْ ذُرِّيَّةً ضِعْفًا خَافُوا عَلَيْهِمْ فَلْيَتَّقُوا اللَّهَ  
وَلْيَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا ﴿٩﴾

*Artinya: 9. dan hendaklah takut kepada Allah orang-orang yang seandainya meninggalkan dibelakang mereka anak-anak yang lemah, yang mereka*

<sup>٧٥</sup> الكتاب: تلميح الأفهام العلية بشرح القواعد الفقهية المؤلف: وليد بن راشد السعيدان h1 j2

*khawatir terhadap (kesejahteraan) mereka. oleh sebab itu hendaklah mereka bertakwa kepada Allah dan hendaklah mereka mengucapkan Perkataan yang benar.*

Tidak semua orang beruntung terlahir dengan harta kekayaan orang tuanya, mereka harus berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan berjualan, menjadi pemulung, dan lain-lain. Bila ada pembiayaan permodalan kerja dari perbankan syariah, tentunya mereka akan berusaha untuk memberikan warisan terbaik bagi anak-anak mereka.

Bagi pedagang kali lima yang telah lama tidak memiliki rumah yang layak, tinggal di rumah kontrakan dengan beberapa anaknya yang masih usia sekolah tentunya bukan hal yang rahasia lagi di negara ini. Mereka tentu punya keinginan untuk membeli rumah yang lebih layak untuk tempat tinggal mereka, namun tabungan dari pendapatan mereka tidak mencukup untuk membeli secara tunai tanah kaplingan maupun perumahan yang semakin hari semakin melambung tinggi. Dengan mereka mendapatkan pembiayaan dari perbankan syariah, mereka bisa mencicil perumahan dengan harga yang sesuai dengan pendapatan mereka.

Menurut hemat penulis, seharusnya pemerintah memperhatikan nasib rakyat kecil yang memiliki penghasilan rendah yang ingin memiliki rumah, dengan menyediakan subsidi kepada mereka, dengan bekerja sama dengan perbankan syariah lewat KPR iB nya atau sejenisnya.

## **5. Membantu Pembangunan Nasional Lewat Pajak dan Zakat**

Bank syariah adalah lembaga komersial yang dibingkai nilai-nilai spiritual. Salah satu konsekuensi dari nilai spiritual itu adalah terintegrasinya



sektor sosial di tubuh bank syariah. Dengan demikian, bank syariah tidak hanya mempunyai manfaat secara ekonomi, tetapi juga manfaat sosial.

Ada tiga hal utama yang mendorong infiltrasi nilai sosial dalam perbankan syariah. Pertama, sebagai implementasi dari ketentuan syariah yang mewajibkan zakat dan mensunahkan infaq, shodaqoh dan wakaf (Ziswaf). Kedua, bank syariah terikat oleh karakteristik yang dikandung ekonomi syariah, yakni persaudaraan (*ukhuwah*), keadilan (*adalah*), kemaslahatan (*masalahah*), keseimbangan (*tawazun*), universalisme (*alamiyah*). Ketiga, adanya *social/voluntary sector* dalam ranah ekonomi syariah untuk mengatasi kesenjangan pendapatan masyarakat.

Sebagai lembaga yang mempunyai fungsi sosial, bank syariah mempunyai beragam sumber dana dan penyaluran dana sosial. Salah satu realisasi fungsi sosial bank syariah, berkaca pada Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004, adalah sebagai lembaga yang menerima dana sosial seperti Ziswaf dan menyalurkannya atas nama bank atau lembaga amil zakat yang ditunjuk pemerintah. Ziswaf sendiri adalah sumber dana sosial yang terbesar di bank syariah.

Adanya fungsi sosial dari entitas kelembagaan bank syariah membuat bank syariah, secara alamiah, sudah diinjeksi program corporate social responsibility (CSR). CSR, yang didefinisikan sebagai kepedulian terhadap dampak segala aktivitas perusahaan pada kesejahteraan, kebanyakan dikerjakan perusahaan sebagai bentuk program promosi: membangun brand

melalui image perusahaan (corporate image building) yang peduli terhadap sesama.

Fungsi sosial bank syariah tidak terbatas pada kegiatan CSR seperti itu, yang hanya untuk pemenuhan kebutuhan pokok (konsumtif). CSR bank syariah juga diperuntukkan untuk kegiatan produktif. Misalnya, modal kerja yang bersifat dana bergulir sehingga manfaatnya lebih berkelanjutan.

Asumsi kecil saja, seandainya ada 1.000 orang pengusaha muslim kecil/menengah yang menerima fasilitas pembiayaan (dengan *HYBRID CONTRACT*) dari perbankan syariah, dan mereka berhasil, dan memiliki omset kekayaan 250jt pada setiap tahun, maka bisa terkumpul 250.000.000.000 (dua ratus lima puluh milyar rupiah), dan bila nisab zakatnya adalah 84 gram emas, (asumsi sekarang harga emas Rp. 500.000 per gram), maka nisabnya adalah Rp. 42.000.000 (empat puluh dua juta rupiah), sehingga 250 M telah melebihi nisab dan haul. Dari harta tersebut bisa diambil zakatnya dengan  $2\frac{1}{2}\% \times 250.000.000.000 = \text{Rp. } 6.250.000.000$  (enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Sebuah nilai yang fantastis bila digunakan dan disalurkan untuk membantu saudara sesama muslim di Indonesia untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya baik dengan memberikannya modal kerja, atau menyediakan rumah layak huni, atau dengan memberikan beasiswa bagi anak-anak dari golongan kurang mampu. Belum lagi yang didapatkan negara dari pajak penghasilan yang wajib disetor oleh perbankan syariah dari hasil pembiayaan yang disalurkan. Negara

tentu sangat terbantu dengan perbankan syariah, di bandingkan dengan perbankan konvensional yang bebas zakat.

Operasional bank syariah tentu juga mempunyai dasar hukum yang jelas di Indonesia yaitu telah dikeluarkannya beberapa landasan hukum dan regulasi pendukung perkembangan Bank syariah. Undang-undang perbankan syariah dimulai dengan UU No.7/1998 yang disempurnakan dengan UU No.10/1998, kemudian ada UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan PBI serta SEBI yang berkaitan dan mendukung pelaksanaan produk-produk perbankan syariah. Landasan hukum ini semakin kuat dengan adanya regulasi pendukung dengan diterbitkannya beberapa SK Direksi Bank Indonesia berkenaan dengan peraturan dan ketentuan teknis operasional dalam perbankan syariah termasuk sistem akuntansi melalui PSAK No. 59 dan PAPSU tahun 2003. Sementara itu pembangunan infrastruktur seperti pasar keuangan syariah dan institusi keuangan syariah lainnya mulai bermunculan. Pasar Uang Antara Bank Syariah (PUAS) memiliki piranti Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI), Investasi Mudharabah Antarbank Syariah (IMAS) dan Obligasi Syariah.

Dalam rangka memperkuat produk hukum secara syariah Majelis Ulama Indonesia (MUI) memiliki Dewan Pengawas Syariah yang bertugas menghasilkan dan mengawasi agar produk dan proses kinerja perbankan syariah sesuai dalam koridor syariah. Bahkan secara institusi MUI sebagai sumber pijakan hukum dalam beragama pada akhir tahun 2003 telah memfatwakan bahwa bunga bank adalah haram. Adanya Cetak Biru Perbankan

Syariah yang merupakan embrio dari Arsitektur Perbankan Indonesia semakin memperjelas misi, visi dan sasaran pengembangan perbankan syariah baik dalam jangka pendek, menengah dan panjang. Dengan adanya beberapa landasan hukum dan infrastruktur tersebut, maka secara yuridis formal tidak ada kendala dalam operasionalisasi sehingga perbankan syariah dapat berkembang dengan gemilang dan memperbaiki perekonomian di Indonesia.

## **6. Menyeimbangkan/Mengurangi dampak Ekonomi Kapitalis**

Kapitalisme adalah sebuah system ekonomi yang didasarkan pada pemilikan pribadi atau swasta atas alat-alat produksi, distribusi, dan pertukaran. *Profit oriented* adalah pendorong utama segala usaha produktif dan mekanisme harga menentukan apa yang akan diproduksi, berapa banyaknya, dan dalam kondisi bagaimana. Di dalam kapitalisme, modal merupakan milik swasta dan boleh digunakan dengan bebas oleh pemiliknya untuk menciptakan laba bagi usahanya. Di dalam sistem ini, produksi dan perdagangan dijalankan atas dasar yang bersifat individualistis.

Hal ini berbeda sekali dengan produk perbankan syariah yang mendasarkan kepada prinsip kekeluargaan dan tolong menolong, dimana tidak boleh memakan harta saudara<sup>76</sup> dengan cara yang bathil dan juga kewajiban zakat atas harta yang telah mencapai nisabnya.

Dengan adanya pembiayaan dari perbankan syariah yang didominasi dengan akad ganda dalam banyak produknya, ada *masalah* yang bisa ditarik

---

<sup>76</sup> Baca Surah an-Nisa ayat 29.

dari kegiatan pembiayaan ini. Dimana perbankan syariah memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dan antara perbankan syariah dan nasabah terikat hubungan kekeluargaan sesama muslim sehingga tidak boleh salah satu pihak melakukan kecurangan dan mengambil keuntungan pihak dari kegiatan bisnis tersebut. Keuntungan yang didapatkan oleh kedua belah pihak akan terikat dengan kewajiban mereka untuk menunaikan kewajibannya zakat, dan kepatutannya untuk sedekah ataupun infak kepada saudara seiman, sehingga secara tidak langsung kegiatan bisnis ini akan memberikan efek global yaitu terangkatnya derajat fakir miskin.

Di dalam perbankan konvensional bunga bank adalah tanda dari kegiatan kapitalisme. Bagi bisnis, perdagangan, dan industry, terutama bagi proyek-proyek usaha besar, diperlukan dana besar yang tidak seorang pun dan tak ada satu perusahaan pun dapat menanggungnya. Hal ini mendorong didirikannya bank yang meminjamkan dana dari penabung dan investor yang tidak siap menanggung resiko rugi. Sehingga akan merugikan bagi penerima fasilitas kredit yang ternyata di dalam produksinya atau terjadi kerugian, maka para investor tidak mau tahu dengan kejadian tersebut, dan harus tetap mendapatkan keuntungan sebagaimana yang dijanjikan di depan.

Islam memandang bunga sebagai sesuatu yang menindas – terlepas dari kontroversi halal haramnya bunga bank di kalangan ulama – terhadap kemanusiaan dan kemudian menghapuskannya dalam segala bentuknya hingga akarnya.

Dengan pembiayaan dari perbankan syariah kepada masyarakat, yang berprinsip syariah, memungkinkan bahwa penindasan ekonomi oleh para individualis maupun swasta yang tidak terkontrol telah secara praktik menimbulkan eksploitasi atau penindasan. Penindasan ekonomi oleh yang kuat terhadap yang lemah sudah menjadi pemandangan sehari-hari di dalam masyarakat kapitalis.

Dengan berkembangnya pembiayaan perbankan syariah yang mayoritas dibangun atas *hybrid contract*, berdampak pada kemampuan perbankan syariah untuk membangun negeri, baik dari hasil keuntungan maupun dari pengumpulan zakat, infaq, sedekah dari nasabah maupun karyawan perbankan syariah yang bisa digunakan untuk Qard Hasan kepada pedagang kecil, tukang becak, dll. Sehingga secara tidak langsung perbankan syariah telah berperan serta dalam mewujudkan amanah UUD 1945 Pasal 33 ayat 2 dan 3 yang menyatakan:

“Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Disini dapat dilihat bahwa tegaknya nilai-nilai kebersamaan, kekeluargaan di tengah-tengah masyarakat serta terciptanya kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia maka diperlukan instrument negara dan atau pemerintah. Perbankan syariah adalah salah satu cabang produksi yang hendaknya dijaga dan diperhatikan pemerintah. Demi tegaknya keadilan dan

menghilangkan ekonomi kapitalisme yang sudah mendarah daging di Indonesia ini, maka mewujudkan perbankan syariah yang berprinsipkan syariah, berkeadilan, kekeluargaan, adalah sebagai wujud pemenuhan amanat UUD 1945 Pasal 33 ayat 1 dan 4, yang berbunyi:

*Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas azas kekeluargaan. (1)*

*Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. (4)*

Skim pembiayaan yang dijalankan oleh perbankan syariah, sudah menjadi hal yang maklum bahwa tidak bisa lepas dari *hybrid contract*, untuk hal tersebut *hybrid contract* yang sesuai dengan prinsip syariah hendaknya didukung, sedangkan *hybrid contract* yang dalam praktiknya masih belum sesuai dengan prinsip syariah dicarikan jalan keluarnya agar kembali kepada prinsip syariah. Kebijakan pemerintah untuk memberikan ruang gerak kepada perbankan syariah memang dipengaruhi oleh politik hukum di Indonesia.

Untuk menolong rakyat miskin, pengusaha kecil menengah, bahkan pengusaha besar pun, salah satu jalan adalah “mengembangbiakan” produksi perbankan syariah. Dengan tetap berjayanya ekonomi kapitalis di Indonesia tentunya kemiskinan tetap menjadi persoalan yang tidak terentaskan, kemakmuran dan kesejahteraan hanya menjadi idaman tanpa wujud nyata. Semangat gotong royong, keadilan, kekeluargaan, saling menolong, terlihat jelas dari akad-akad pembiayaan yang ada, meskipun ada kritik atasnya.

## 7. Menjaga dan Mengembangkan Harta Umat

Dengan terkumpulnya dana umat Islam khususnya dan dana masyarakat pada umumnya, maka akan bermanfaat bagi umat Islam lainnya, karena dengan berkembang *hybrid contract* dalam usaha property, modal usaha, maka banyak umat Islam yang menjadi muzakki dan tentunya banyak umat Islam lainnya yang akan tertolong penghidupannya.

Dalam pembiayaan modal usaha, baik dengan akad IMBT, maupun Wakalah wal Murabahah, atau skim *hybrid contract* lainnya, tentunya akan mengembangkan harta umat. Meskipun dalam praktiknya perbankan syariah mewajibkan nasabah memberikan jaminan atas pembiayaan yang diterimanya, seperti sertifikat tanah, rumah, ataupun barang yang menjadi objek pembiayaan tersebut. Hal ini disebabkan perbankan syariah juga menjalankan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaannya. Agunan ditujukan agar kemudharatan bisa dihilangkan di kemudian hari, dan membuat nasabah bertanggung jawab atas apa yang dia terima dan dia akadkan. Hal ini sesuai dengan kaidah fikih: 1) *al-Ghurmu bi al-Ghanmi*,<sup>77</sup> 2) *Al-Kharâj bi adh-Dhamân*,<sup>78</sup> 3) *Dar' al-Mafâsid muqadam 'alâ jalb al-Mashâlih*.<sup>79</sup>

Inovasi produk menjadi kunci perbankan syariah untuk lebih kompetitif dan lebih berkembang dengan cepat sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Keberhasilan sistem perbankan syari'ah di masa depan akan

---

The principle according to which one is entitled to share a gain only if one <sup>yy</sup>الغرم بالغنم agrees to share also the losses. Earning profit is legitimised only by risk-sharing. The principle of profit-sharing is the basis for creating Shirkah (partnership) arrangements. (lihat: <http://www.islamicfinancenavigator.com/dictionary/index.php/term/3,20023.xhtml>

<sup>xx</sup>الخارج بالضمان

<sup>yy</sup>لأن درأ المفاسد مقدم على جلب المصالح



banyak tergantung kepada kemampuan bank-bank syariah menyajikan produk-produk yang menarik, kompetitif dan memberkan kemudahan transaksi, sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Fakta menunjukkan, bahwa inovasi produk perbankan syariah di Indonesia masih kurang dan masih jauh tertinggal. Produknya masih monoton dan bahkan terkesan kaku, kurang dinamis. Tak bisa dibantah, bahwa terdapat hubungan yang kuat antara inovasi produk dengan pengembangan pasar bank syariah, Artinya, semakin inovatif bank syariah membuat produk, semakin cepat pula pasar berkembang. Maka, lemahnya inovasi produk bank syariah, bagaimanapun berimbas secara signifikan kepada lambatnya pengembangan pasar (*market expansion*). Lemahnya inovasi produk dan pengembangan pasar (*market expansion*) bank syariah harus segera di atasi, agar akselerasi pengembangan bank syariah lebih cepat. Inovasi produk diperlukan agar bank syariah bisa lebih optimal dalam memanfaatkan fenomena global. Karena itu harus melakukan inisiatif akselerasi luar biasa dalam pengembangan pasar dan pengembangan produk.

Kurangnya inovasi produk antara lain, dikarenakan kemampuan SDM yang masih terbatas. Jangankan untuk mengembangkan produk dengan kreatif dan inovatif, untuk memahami konsep produk yang sudah ada, kemampuan SDM bank syariah masih terbatas. Para *officer* bank syariah umumnya sudah memahami konsep dasar produk syariah yang sudah ada, namun masih banyak *officer* bank syariah yang belum memahami dengan baik konsep dan penerapan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional yang

jumlahnya sudah mencapai 95 fatwa. Akibatnya, masih banyak fatwa DSN MUI yang belum diterapkan sebagian besar bank syariah, seperti pembiayaan rekening koran, pembiayaan multi jasa, syirkah mutanaqishah, mudharabah musytarakah, ijarah muwazy, hiwalah pada anjak piutang, L/C dan lain-lain.

Konsep inovasi ini berasal dari penggalian terhadap fiqh muamalah kontemporer yang didasarkan pada ilmu *Ushûl fiqh*, *qawa'id fiqh*, *falsafah tasyri'*, *tarikh tasyri'* dan *maqâshid syariah*. Penggalian ini akan menciptakan produk yang unggul dan khas syariah yang pada gilirannya akan mewujudkan differensiasi produk. Upaya inovasi semacam inilah yang akan membedakan produk-produk bank syariah dengan bank-konvensional, sehingga tidak muncul tuduhan simplistis yang mengatakan bahwa produk bank syariah itu hanyalah jiplakan (*copy paste*) semata dari bank konvensional yang ditambah label atau akad-akad syariah. Selain penggalian mendalam kepada konsep syariah (fiqh muamalah), pengembangan produk yang inovatif dapat juga berasal dari praktik perbankan syariah di luar negeri.

## **8. Membantu Pebisnis Dalam Negeri untuk Bersaing dalam Bisnis Global**

Dengan memberikan pembiayaan kepada masyarakat untuk berbisnis dan berniaga – yang telah diketahui bahwa mayoritas pembiayaan didasarkan pada skema akad murakkab/*hybrid contract* - menyambut persaingan bisnis global, bisa menjadi benteng bagi bangsa Indonesia dari ketertindasan ekonomi kapitalis. Pembiayaan dalam sector pertanian, sektor perikanan,

sektor infrastruktur, dll, sudah semestinya didukung oleh perbankan syariah kepada masyarakat.

Bisnis Global yang dalam waktu dekat akan dihadapi oleh negara Indonesia ini adalah Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). MEA memang keniscayaan yang harus ditempuh oleh Indonesia sebagai anggota. Tidak semua rintangan, lebih kepada tantangan yang harus menjadi *trigger* memajukan dan meraih tujuan bersama yang telah termaktub dalam *blue print* MEA 2015. Lalu sebatas apa Indonesia siap?

Dampak utama MEA adalah semakin terjadinya liberalisasi ekonomi dikawasan ASEAN. *Blue Print* MEA 2015 memberikan panduan bahwa akan terjadi arus bebas ekonomi setidaknya dari beberapa hal; barang, jasa, investasi, modal dan yang terpenting dalam pembahasan ini adalah investasi ataupun modal yang lebih spesifik pada usaha perbankan. Bila tidak bersiap tentu “kue ekonomi” ASEAN di Indonesia akan “dicaplok” negara-negara tetangga.

Salah satu negara yang menjadi kompetitor perbankan syariah Indonesia adalah Malaysia. Industri perbankan kedua negara ini akan menjadi motor penggerak Perbankan Syariah di ASEAN.

Di tingkat domestik, industri jasa keuangan syariah juga berkembang pesat dan secara perlahan mampu berperan serta dalam mendukung perekonomian nasional. Dari kondisi tersebut, terlihat setidaknya ada tiga alasan utama mengapa industri keuangan syariah Indonesia harus terus dikembangkan.

*Pertama*, inklusi keuangan, dalam hal ini umat manusia harus meningkatkan penyediaan layanan perbankan untuk masyarakat yang tidak menggunakan jasa keuangan konvensional. *Kedua*, *financial deepening*, yakni meningkatkan peran jasa keuangan untuk melayani ekonomi dengan memperkenalkan lebih banyak pilihan instrumen keuangan yang unik. Dan alasan *ketiga*, sebagai instrumen untuk memfasilitasi aliran modal, terutama bagi mereka yang memiliki preferensi khusus pada keuangan syariah.

Saat ini Indonesia telah memiliki industri keuangan syariah yang cukup lengkap. Mulai industri perbankan syariah, industri keuangan non-bank syariah, dan pasar modal syariah. Selama dua dekade terakhir, tiga sektor industri jasa keuangan syariah tersebut telah menunjukkan perkembangan cukup pesat.

Hingga triwulan kedua 2014 ini, nilai aset industri perbankan syariah telah mencapai Rp 250,55 triliun. Pertumbuhan industri perbankan syariah sepanjang tiga tahun terakhir rata-rata mencapai 36 persen. Masih lebih tinggi dari rata-rata pertumbuhan industri perbankan konvensional. Dengan rata-rata pertumbuhan yang cukup tinggi tersebut, industri perbankan syariah berhasil meningkatkan *market share*-nya hingga hampir mencapai 5 persen.

Nilai aset industri keuangan non-bank syariah (IKNB syariah) pada triwulan kedua 2014 mencapai Rp 43,65 triliun dengan *market share* hampir mencapai 10 persen. Sementara itu, pada triwulan kedua 2014, nilai kapitalisasi saham syariah dan sukuk negara syariah di pasar modal masing-masing mencapai Rp 2.955,8 triliun serta Rp 179,1 triliun dengan *market*

*share* saham dan sukuk negara syariah masing-masing 58,63 persen dan 9,83 persen.<sup>80</sup>

Sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar, sudah selayaknya Indonesia menjadi pelopor dan kiblat pengembangan keuangan syariah di dunia. Hal ini bukan merupakan ‘impian yang mustahil’ karena potensi Indonesia untuk menjadi *global player* keuangan syariah sangat besar, diantaranya: (i) jumlah penduduk muslim yang besar menjadi potensi nasabah industri keuangan syariah; (ii) prospek ekonomi yang cerah, tercermin dari pertumbuhan ekonomi yang relatif tinggi (kisaran 6,0%-6,5%) yang ditopang oleh fundamental ekonomi yang solid; (iii) peningkatan *sovereign credit rating* Indonesia menjadi *investment grade* yang akan meningkatkan minat investor untuk berinvestasi di sektor keuangan domestik, termasuk industri keuangan syariah; dan (iv) memiliki sumber daya alam yang melimpah yang dapat dijadikan sebagai *underlying* transaksi industri keuangan syariah.

Keunggulan struktur pengembangan keuangan syariah di Indonesia lainnya adalah *regulatory regime* yang dinilai lebih baik dibanding dengan negara lain. Di Indonesia kewenangan mengeluarkan fatwa keuangan syariah bersifat terpusat oleh Dewan Syariah Nasional (DSN)–Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang merupakan institusi yang independen. Sementara di negara lain, fatwa dapat dikeluarkan oleh perorangan ulama sehingga peluang terjadinya perbedaan sangat besar. Di Malaysia, struktur organisasi lembaga

---

<sup>80</sup>  
Menghadapi-MEA

<http://www.jawapos.com/baca/opinidetail/8786/Industri-Kuangan-Syariah->

fatwa ini berada di bawah Bank Negara Malaysia (BNM), tidak berdiri sendiri secara independen.

Selaku regulator, Bank Indonesia memberikan perhatian yang serius dan bersungguh-sungguh dalam mendorong perkembangan perbankan syariah. Semangat ini dilandasi oleh keyakinan bahwa perbankan syariah akan membawa '*maslahat*' bagi peningkatan ekonomi dan pemerataan kesejahteraan masyarakat. *Pertama*, bank syariah lebih dekat dengan sektor riil karena produk yang ditawarkan, khususnya dalam pembiayaan, senantiasa menggunakan *underlying* transaksi di sektor riil sehingga dampaknya lebih nyata dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. *Kedua*, tidak terdapat produk-produk yang bersifat spekulatif (*gharar*) sehingga mempunyai daya tahan yang kuat dan teruji ketangguhannya dari *direct hit* krisis keuangan global. Secara makro, perbankan syariah dapat memberikan daya dukung terhadap terciptanya stabilitas sistem keuangan dan perekonomian nasional. *Ketiga*, sistem bagi hasil (*profit-loss sharing*) yang menjadi *ruh* perbankan syariah akan membawa manfaat yang lebih adil bagi semua pihak, baik bagi pemilik dana selaku deposan, pengusaha selaku debitur maupun pihak bank selaku pengelola dana.

Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) yang dimulai tahun 2015 menjadi tantangan sendiri bagi pegiat industri ekonomi syariah. Dengan usia yang bisa dianggap tidak lagi muda, sudah seharusnya industri ekonomi syariah siap menyongsong pasar tunggal di kawasan Asia Tenggara pada 2015. Perbankan syariah yang terbukti tahan terhadap terpaan krisis,

khususnya pada 1998, menjadi modal menghadapi persaingan bebas di kawasan regional.

Tantangan ini bertambah karena belum lama ini Presiden Joko Widodo membeberkan peluang yang bisa diraih para investor dalam APEC CEO Summit di Beijing. Sudah tentu, "undangan" Presiden ini menjadi sinyal bahwa Indonesia bakal "diserbu" banyak pihak, mulai dari eksportir barang, jasa, pelaku bisnis hingga sumber daya manusia.

MEA harus dilihat sebagai peluang sehingga mereka yang terlibat aktif dalam perbankan dan jasa keuangan syariah semakin terpacu meningkatkan kualitas. Syarat untuk memenangkan persaingan ini dengan meningkatkan sumber daya manusia yang mampu bersaing dengan negara lain. Pemerintah sudah tentu harus berpihak pada warga negaranya. Upaya meningkatkan daya saing nasional secara keseluruhan merupakan keharusan. Waktu yang tersisa menjelang MEA 2015 harus dihadapi dengan melakukan berbagai aksi nyata.

Salah satunya, meningkatkan peranan pemerintah di sektor industri keuangan syariah. Selama ini di Indonesia pasar keuangan syariah lebih banyak digerakkan oleh pasar. Regulasi yang tidak berpihak pada sektor keuangan syariah ini mengakibatkan perbankan syariah Indonesia masih kalah jika dibandingkan Malaysia.

Sebagian pihak mengkhawatirkan hadirnya kesepakatan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) 2015 sebagai sebuah ancaman karena pasar potensial domestik akan diambil oleh pesaing dari negara lain. Kekhawatiran tersebut

tidak beralasan jika memang seorang muslim mampu menunjukkan daya saing (*competitiveness*) yang tinggi. Apakah industri perbankan syariah Indonesia siap menghadapi MEA 2015?

Kelemahan lainnya dalam menghadapi MEA 2015 adalah diferensiasi produk keuangan syariah di Indonesia yang dinilai masih kurang. Hal ini disebabkan oleh faktor bisnis model industri keuangan syariah di Indonesia, khususnya perbankan syariah, yang lebih fokus pada pemenuhan kebutuhan di sektor riil dan sangat menjaga '*maqâshid syari'ah*'. Hal ini berbeda dengan negara lain yang peranan produk-produk di sektor keuangan (pasar uang dan pasar modal) lebih dominan. Secara esensi, struktur pengembangan keuangan syariah di Indonesia akan lebih kuat dibanding dengan negara lain.

Saat ini perkembangan perbankan syariah di Indonesia semakin pesat dari sisi jaringan kantor sebagai efek dari meningkatnya kebutuhan masyarakat dengan layanan perbankan yang Islami. Pertumbuhan jumlah dan jaringan kantor bank syariah tersebut di samping sesuai dengan potensi pengembangan perbankan syariah di sejumlah daerah, juga tidak terlepas dari kebijakan BI yang mendukung perluasan jaringan kantor syariah khususnya di luar ibukota provinsi. Dengan demikian jaringan perbankan syariah hadir di hampir sebagian besar provinsi di Indonesia

*Global Islamic Financial Report (GIFR)* tahun 2011 menunjukkan Indonesia menduduki urutan keempat negara yang memiliki potensi dan kondusifitas dalam pengembangan industri keuangan syariah setelah Iran, Malaysia dan Saudi Arabia. Dengan melihat beberapa aspek dalam



penghitungan indeks, seperti jumlah bank syariah, jumlah lembaga keuangan non-bank syariah, maupun ukuran aset keuangan syariah yang memiliki bobot terbesar, maka Indonesia diproyeksikan akan menduduki peringkat pertama dalam beberapa tahun ke depan. Optimisme ini sejalan dengan laju ekspansi kelembagaan dan akselerasi pertumbuhan aset perbankan syariah yang sangat tinggi, ditambah dengan volume penerbitan sukuk yang terus meningkat.

Pengembangan keuangan syariah di Indonesia yang lebih bersifat *market driven* dan dorongan *bottom up* dalam memenuhi kebutuhan masyarakat sehingga lebih bertumpu pada sektor riil juga menjadi keunggulan tersendiri. Berbeda dengan perkembangan keuangan syariah di Iran, Malaysia, dan Arab Saudi, dimana perkembangan keuangan syariahnya lebih bertumpu pada sektor keuangan, bukan sektor riil, dan peranan pemerintah sangat dominan. Selain dalam bentuk dukungan regulasi, penempatan dana pemerintah dan perusahaan milik negara pada lembaga keuangan syariah membuat total asetnya meningkat signifikan. Keunggulan struktur pengembangan keuangan syariah di Indonesia lainnya adalah *regulatory regime* yang dinilai lebih baik dibanding dengan negara lain. Di Indonesia kewenangan mengeluarkan fatwa keuangan syariah bersifat terpusat oleh Dewan Syariah Nasional (DSN)–Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang merupakan institusi yang independen. Sementara di negara lain, fatwa dapat dikeluarkan oleh perorangan ulama sehingga peluang terjadinya perbedaan sangat besar. Di Malaysia, struktur organisasi lembaga fatwa ini berada di

bawah Bank Negara Malaysia (BNM), tidak berdiri sendiri secara independen.

Diperlukan fatwa yang inovatif dalam menyongsong MEA, menyesuaikan dengan kegiatan ekonomi yang akan bermunculan. Dalam konteks ini, DSN MUI berpandangan bahwa, dengan tanpa menutup kemungkinan untuk menerima produk-produk luar, apa yang seyogyanya dilakukan oleh praktisi adalah bagaimana melakukan kreatifitas untuk melahirkan sendiri produk-produk keuangannya yang memang berbasiskan kebutuhan lokal atau domestic. Keharusan untuk berkreasi dan berinovasi, bagi DSN–MUI untuk menciptakan produk khas Indonesia dilatarbelakangi oleh dua faktor. Pertama jumlah penduduk muslim yang besar menjadi potensi nasabah industri keuangan syariah, kedua sumber daya alam yang melimpah dapat dijadikan sebagai *underlying* transaksi industri keuangan syariah. Bahkan, kata Ma’ruf Amin, tidaklah berlebihan dengan beberapa faktor distinctive tersebut, sudah selayaknya Indonesia menjadi pelopor dan kiblat pengembangan keuangan syariah di dunia.<sup>81</sup>

Peran DSN-MUI dengan perangkat DPS-nya senantiasa siap menyambut tantangan tersebut dengan kajian fatwanya. Karena sesungguhnya celah pembaruan hukum (*tajdîd al-ahkâm al-tathbiqiyah*) senantiasa terbuka dalam rangka menjawab persoalan-persoalan baru dan yang terbarukan (*al-masâil al-jadîdah wa al-mustâjaddah*). Jadi, penekanannya adalah berada di wilayah peran praktisi atau industri yang seharusnya inovatif dan kreatif

---

<sup>81</sup> <http://sharia.co.id/2014/12/15/makruf-amin-dps-siap-menyongsong-mea-2015/>

dalam mengembangkan produk-produk baru. Karena pada hakikatnya, celah pembaruan hukum dengan wujudnya fatwa distimulus oleh permintaan fatwa (istifta) dari pemohon fatwa (mustafti). Pembaruan hukum (baca: fatwa) bisa berbanding lurus dengan inovasi produk yang ditawarkan oleh pihak-pihak yang meminta fatwa (mustafti).

*Hybrid contract* mendominasi produk penyaluran dana pada perbankan syariah di Indonesia, bila *hybrid contract* dilarang maka perbankan syariah lambat laun akan tenggelam dalam persaingan bisnis konvensional kembali. Penggunaan *hybrid contract* dalam perbankan syariah ditujukan agar para pebisnis dalam negeri tidak kalah bersaing dalam bisnis global MEA yang akan dimulai tahun 2015 ini. Bila *hybrid contract* diharamkan lewat fatwa DSN-MUI, maka perbankan sama sekali tidak akan bisa bersaing dengan perbankan konvensional. Sehingga selain memudahkan hal ini mewujudkan perbankan yang bebas riba, bisnis yang bebas riba, maka sudah selayaknya *hybrid contract* dikembangkan dan dihalalkan dalam produk perbankan syariah. Hal ini didasarkan untuk melindungi ekonomi bangsa Indonesia dari rongrongan ekonomi kapitalis dalam persaingan bisnis global MEA.

## **9. Menghilangkan Khilaf dan Sengketa Antara Perbankan Syariah dan Nasabah**

Dengan menggunakan akad tertulis, disaksikan dua orang saksi, prinsip keterbukaan, keadilan membuat pembiayaan yang dijalankan oleh perbankan syariah dapat menghilangkan khilaf dan mengurangi potensi

sengketa antara perbankan syariah dan nasabah. Dalam persoalan ini, pembiayaan perbankan syariah mendasarkan konsep akadnya berdasarkan prinsip syariah, melalui penuangan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam Pasal-Pasal dalam akad tersebut. Hal ini sebagai pengamalan prinsip syariah yang diambil dari Alquran surah Albaqarah ayat 282, yaitu:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ  
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ... ﴿٢٨٢﴾

Artinya: 282. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah<sup>82</sup> tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.

Dari hadis Nabi saw., sebagaimana yang diriwayatkan oleh At-Tirmidzi, yakni:

كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفِ الْمُزَنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ، أَنَّ رَسُولَ  
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ، إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ  
حَلَالًا، أَوْ أَحَلَ حَرَامًا، وَالْمُسْلِمُونَ عَلَىٰ شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ  
أَحَلَ حَرَامًا (رواه الترمذی)

Artinya: Katsri bin Abdullah bin Amr bin Auf al-Muzani dari bapaknya, dari kakeknya, sesungguhnya Rasulullah saw., bersabda: *Perdamaian antara kaum muslim itu dianjurkan, kecuali dalam hal mengharamkan yang halal, atau menghalalkan yang haram, dan kamu muslimin itu terikat atas syarat-syarat yang telah mereka sepakati, kecuali kesepakatan atas syarat yang mengharamkan yang halal, atau menghalalkan yang haram.* (HR at-Tirmidzi).

Ayat dan hadis di atas menunjukkan bahwa Allah memerintahkan kepada umat manusia agar dalam perkara muamalah agar dicatat, agar tidak

<sup>82</sup> Bermuamalah ialah seperti berjualbeli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya.

terjadi perselisihan atas bunyi akad yang telah terjadi, juga agar masing-masing pihak menyadari dan mematuhi hak dan kewajibannya dalam perjanjian bisnis/muamalah tersebut.

Sebagai seorang muslim, penulis mendukung perkembangan perbankan syariah di Indonesia pada khususnya dan di dunia pada umumnya dengan berjalan berdasarkan dalil-dalil syari yang telah ditetapkan serta mematuhi regulasi yang berlaku dimana perbankan syariah itu berada. Tidak ada gading yang tak retak, demikian pula pada praktik perbankan syariah di Indonesia yang tidak sedikit mendapat cibiran, kritik membangun, bahkan kritik sebagai mosi tidak percaya terhadap kesyariahan perbankan syariah. Hal tersebut adalah wajar karena perbankan syariah masih berumur 23 tahun sampai hari ini, umur yang masih sangat muda dibandingkan dengan perbankan konvensional yang telah memiliki system yang baik serta dengan sangat mudah beradaptasi dengan regulasi terkait dengan kredit yang diberikan kepada nasabah. Sedangkan perbankan syariah sampai saat ini masih belum mampu beradaptasi dengan regulasi yang berkaitan dengan pembiayaan yang diberikan, karena bila perbankan syariah mempraktikkan pembiayaan sesuai dengan fatwa DSN-MUI secara penuh, tentunya akan memiliki imbas hukum yang lain yang tentunya akan memerlukan dana tambahan dan tingkat kesulitan lainnya yang akan berimbas kepada perbankan syariah dan nasabah. Nasabah yang mempunyai pemikiran bisnis tentu tidak mau mendapatkan pembiayaan dengan cost yang tinggi, sehingga perbankan syariah tidak akan berkembang baik. Namun demikian, alasan menyesuaikan dengan regulasi yang ada kemudian menjadikan alasan masalah tidak bisa dibenarkan,

dan perbankan syariah wajib patuh terhadap syariah dalam menjalankan bisnis pembiayaannya.

Seandainya saat ini, masih ada beberapa penyimpangan praktik pembiayaan perbankan syariah dengan tidak patuh terhadap prinsip syariah, maka sembari melakukan evaluasi dan perbaikan, maka transaksi yang telah terjadi dianggap transaksi yang dianggap dharurat karena mereka melakukan penyimpangan karena kesulitan mereka beradaptasi dengan regulasi yang ada. Pemerintah seharusnya memperhatikan persoalan-persoalan ini, karena kaidah fikih:

تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّعِيَّةِ مَنْوُطٌ بِالْمَصْلَحَةِ<sup>83</sup>

*Artinya: Kebijakan pemimpin atas rakyatnya dilakukan berdasarkan pertimbangan kemaslahatan.*

Namun demikian tidak bisa dibiarkan terus menerus tanpa evaluasi dan perbaikan atas fatwa yang ada serta praktik di lapangan oleh perbankan syariah. Penyimpangan yang ada, bukan serta merta membuat perbankan syariah mesti dibubarkan karena tidak sesuai dengan syariah dan dianggap mencemari kata-kata syariah. bahkan muncul istilah atau pemberian gelar bagi perbankan syariah, *babi berbulu domba*, namun sudah semestinya adanya kritik membangun untuk membangun perbankan syariah yang taat atas prinsip syariah dan mudah beradaptasi dengan regulasi yang terkait dengan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Bila tidak bisa semua patuh syariah dalam produknya namun sedikitpun jadi, sembari berusaha untuk evaluasi dan memperbaiki fatwa dan

---

<sup>83</sup> Jalal ad-Diin asy-Suyuthi, *al-Asbah wa an-Nazhair*, (Beirut: Dâr al-Fîkr, 2004), jilid 1, h. 121. Lihat juga Zainuddin bin Ibrahim bin Muhammad Ibnu Nujaim, *al-Asbah wa an-Nazhair 'ala Mazhab Abi Hanifah an-Nu'man*, (Beirut: Dâr al-Kutub al-Ilmiah, 2009), jilid 1, h. 104.

praktik lapangan dari perbankan syariah itu sendiri. Sesuai dengan kaidah fikih yang berbunyi:

ما لا يدرك كله لا يترك كله<sup>84</sup>

Artinya: *Sesuatu yang tidak dapat dikerjakan semuanya, maka tidak boleh ditinggalkan seluruhnya.*

Ada kaidah – yang mungkin masih dipersilahkan – yakni:

أينما وجدت المصلحة فثمة شرع الله<sup>85</sup>

Artinya: *Dimana ditemukan masalah (pada suatu perkara) maka di sana (ditemukan) syariat Allah.*

Ada kaidah fikih yang menyatakan bahwa:

الدِّينُ مَبْنِيٌّ عَلَى الْمَصَالِحِ فِي جَلِّهَا وَالذَّرْءُ لِلْقَبَائِحِ<sup>86</sup>

Artinya: *Agama ini dibangun untuk kebaikan dan maslahat dalam penetapan syariatnya dan untuk menolak kerusakan.*

Karena tidak semua masalah itu adalah syariah, sebagaimana akan terjadi kerancuan bila semua masalah – secara membabi buta – dianggap syariah, maka bisa saja bank konvensional yang berdasarkan ribawi dianggap mengandung masalah karena mengandung masalah bagi kedua belah pihak. Karena masalah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum Islam. Meskipun di dalam bunga pada perbankan konvensional ada masalah, namun tidak menjadikannya

<sup>84</sup> Abu Abdullah Ahmad bin Umar bin Mas'ûd al-Hazimi, *Syarh Nizham al-Waraqât*, (Madinah: al-Jâmi'ah al-Islâmiyah, 1410 H), Jilid 1, h. 5.

<sup>85</sup> من أوائل ما اشتدت الحاجة إلى معرفة حكمه في هذا القرن حكم فوائد ودائع صناديق التوفير والبنوك، والاقتراض منها سواء كانت من البنوك الزراعية أو الصناعية أو العقارية أو التجارية. وكثر الكلام فيها، بين مجيزين يتدعون بتخريجها على أن الربا إنما حرم لما فيه من الظلم، ومثل هذه الأمور لا ظلم فيها، أو بأنها ذات مصلحة للفرد والأمة ولم يرد بخصوصها ما يمنعها، وحيث كانت المصلحة فثم شرع الله، أو أنها من الأمور الضرورية أو المحتاج إليها، والضرورات تبيح

<sup>86</sup> الكتاب: شرح منظومة القواعد الفقهية للسعدي المؤلف: حمد بن عبد الله بن عبد العزيز الحمد مصدر الكتاب: دروس صوتية قام بتفريغها موقع الشبكة الإسلامية

serta merta diperbolehkannya riba dalam perbankan konvensional. Demikian pula seandainya terjadi praktik riba dalam perbankan syariah karena praktik perbankan syariah yang menyimpang dari prinsip syariah, maka meskipun dianggap ada masalah tidaklah serta merta menjadikannya halal berdasarkan *maslahah*. Menurut penulis selama ada niat evaluasi atas praktiknya, maka penyimpangan karena penyesuaian regulasi tersebut dianggap sebagai dharurat.

Bila dianggap bahwa perbankan syariah dengan pembiayaan adalah sama saja dengan perbankan konvensional, maka sudah sepatutnya memilih perbankan syariah dengan segala kekurangannya, karena bila terjadi dua perkara yang mengandung mudharat, maka harus dipilih mudharat yang paling kecil dan memiliki manfaat. Bila dibandingkan kredit di perbankan konvensional dan pembiayaan di perbankan syariah, maka perbankan syariah lebih sedikit mudharatnya dan memiliki manfaat bagi sesama, sehingga sudah seharusnya seorang muslim mengambil pembiayaan di perbankan syariah. Berdasarkan kaidah fikih tersebut di bawah ini:

وَإِذَا تَرَاحَمَ الْمَفَاسِدُ يُرْتَكَبُ الْأَذْنَى مِنَ الْمَفَاسِدِ<sup>87</sup>

Artinya: Apabila terkumpul dua kerusakan, maka dipilih yang paling rendah tingkat kerusakannya.

---

<sup>87</sup> Mafsadat (kerusakan) ada yang berupa perkara haram dan ada yang berupa perkara makruh, sebagaimana maslahat ada yang berupa perkara wajib dan berupa perkara mustahab (sunnat). Ketika dihadapkan beberapa mafsadat dan seseorang terpaksa memilih salah satu di antaranya, maka yang wajib dilakukan adalah memilih yang kecil mafsadatnya. Oleh karena itu, jika yang satu haram, sedangkan yang satu lagi makruh, maka dipilih yang makruh, sehingga didahulukan memakan yang masih syubhat daripada yang murni haram, tetapi jika kedua mafsadat itu adalah haram, maka didahulukan yang paling ringan keharamannya, demikian pula ketika keduanya makruh, maka didahulukan yang paling ringan makruhnya.



Dari kaidah tersebut dapat disimpulkan bahwa bila pembiayaan pada perbankan syariah adakalanya terjadinya penyimpangan dari prinsip syariah, maka sambil dievaluasi dan diperbaiki, maka kaidah fikih tersebut dapat diterapkan bagi nasabah muslim yang menginginkan pembiayaan dari perbankan syariah. Kaidah fikih lainnya yang mendukung adalah:

إذا تعارض ضرران دفع أخفهما<sup>88</sup>

Artinya: "Jika ada dua mudharat (bahaya) saling berhadapan maka di ambil yang paling ringan "

Tidak selamanya seseorang mengambil yang semuanya baik, kadang ia harus menaruh pilihan pada yang terbaik di antara dua pilihan. Suatu waktu bisa pula dihadapkan dengan dua mudarat sehingga ia harus mengambil yang mudaratnya lebih ringan.

Jika seseorang bisa mengambil yang terbaik di antara dua pilihan dan bisa mengambil yang lebih ringan dari dua pilihan, itulah seseorang yang disebut cerdas. Demikianlah kesimpulan dari Ibnu Taimiyah di mana beliau pernah berkata:

لَيْسَ الْعَاقِلُ الَّذِي يَعْلَمُ الْخَيْرَ مِنَ الشَّرِّ وَإِنَّمَا الْعَاقِلُ الَّذِي يَعْلَمُ خَيْرَ الْخَيْرَيْنِ  
وَشَرَّ الشَّرَّيْنِ<sup>89</sup>

Artinya: "Orang yang cerdas bukanlah orang yang tahu mana yang baik dari yang buruk. Akan tetapi, orang yg cerdas adalah orang yang tahu mana yang terbaik dari dua kebaikan dan mana yang lebih buruk dari dua keburukan.

<sup>88</sup> Lihat Jalal ad-Dîn asy-Suyuthi, *al-Asybah wa an-Nazhâir*, (Beirut: Dâr al-Fikr, 2004), h. 87. إذا تعارض مفسدتان روعي أعظمهما ضررًا بارتكاب أخفهما .

1. يُختار أهون الشرين. 2. الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف. 3. يدفع أعظم الضررين بارتكاب أخفهما. 4. .تحتل أخف المفسدتين لدفع أعظمهما. إذا اجتمع مكروهان. 5. أو محظوران، أو ضرران، ولم يمكن الخروج عنهما وجب ارتكاب أخفهما.

<sup>89</sup>Taqiuddîn Abu al-‘Abbâs Ahmad bin Abdul Halîm bin Taimiyah al-Haranî, *Majmu’ al-Fatawa*, (Madinah: Majma’ al-Malik Fahd, 1995), Jilid 20, h. 54.

Demikian pula dalam permasalahan pilihan seorang muslim apakah dia akan ke perbankan konvensional ataukah perbankan syariah untuk mendapatkan dana untuk memenuhi hajatnya (baik yang bersifat dharurat maupun yang bersifat skunder). Penulis mengambil sebuah fatwa pada sebuah kitab yang berjudul *Maushû'ah Fatâwa al-Mu'âmalat al-Mâliyah li al-Masharif wa al-Muwasasah al-Mâliyah al-Islâmiyah* tentang kebolehan meminjam uang dari perbankan konvensional yang berbasis ribawi untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat dharurat. Fatwa ini dikeluarkan oleh al-Mufti Fadhilat Prof. Dr. Ahmad Thayyib<sup>90</sup> dari Dar al-Ifta al-Mishriyyah, fatwa tersebut berbunyi:

القرض بفائدة محرم شرعا الا اذا كانت هناك ضرورة تدعو لأخذ هذا القرض و لا يجد من يقرضه قرضا حسنا ففي هذا الحالة لا مانع من الإقتراض بفائدة إعمالا بالقائدة الشرعية ((الضرورات تبيح المحظورات))<sup>91</sup>  
من المقرر شرعا أن القرض بفائدة حرام شرعا, لأن كل قرض جرنفعا فهو ربا. و لكن يجوز الإقتراض بفائدة في حالة الضرورات عملا بالقائدة الشرعية ((الضرورات تبيح المحظورات)). و من الضرورات تزويج البنات و الحصول على مسكن و سيارة الركوب لمن لا يناسبه استعمال الموصولات المالىه, ولكن لا يعد

<sup>90</sup> Beliau adalah Imâm agung Syaikh al-Azhar Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Thayyib. Lahir pada tanggal 3 Shafar 1365 H, bertepatan dengan tanggal 6 Januari 1946 M di sebuah daerah di provinsi Qina, Mesir sebelah selatan. Beliau lahir Dâri sebuah keluarga yang memiliki nasab yang bersambung kepada Imâm Hasan bin Ali bin Abi Thalib Kw. Sejak kecil beliau gemar menghadiri majelis perdamaian antar suku yang diadakan oleh kakeknya Syaikh Ahmad Thayyib dan ayahnya Syaikh Muhammad Thayyib, bahkan beliau pun tetap mengikuti majelis itu ketika telah menjadi Syaikh al-Azhar saat pulang ke kampung halamannya.

<sup>91</sup> Ali Jumaah Muhammad, dkk, *Maushu'ah Fatawa al-Muamalat al-Maliyah li al-Masharif wa al-Muwasasah al-Maliyah al-Islamiyah*, (Mesir: Dâr as-Salâm, 2010), jilid 14, bagian al-Qardh dan Gharama al-Takhiir, h. 213.

الحج من الضرورات التي تبيح الإقتراض بفائدة, وعليه لا يجوز أن يقتضى بفائدة لتؤدي فريضة الحج, لأنها تسقط في حالة عدم الاستطاعة المالية.<sup>92</sup>

Penulis menukil fatwa tersebut bukan bermaksud untuk membawa ke persoalan khilafiah antara halal haramnya riba pada perbankan konvensional, namun penulis ingin menganalisis dari sisi permasalahan dharuratnya suatu permasalahan. Bila Ahmad Thayyib memasukan mengawinkan anak perempuan, memiliki rumah dan kendaraan sebagai bagian dari darurat, maka lebih lagi bila penyesuaian pembiayaan perbankan syariah atas regulasi terkait PPn, Agraria dll, yang secara terpaksa perbankan syariah harus menggunakan *hillahnya* yang menyerempet bahkan melanggar batas kepatuhan syariah yang telah ditentukan. Sehingga menurut penulis, selama pemerintah belum memberikan solusi terbaik bagi pembiayaan perbankan syariah, maka menurut konsep darurat, pembiayaan tetap harus dilakukan sekuat mungkin untuk menyesuaikan prinsip syariah, dan bilapun melanggar, maka bukan berarti perbankan syariah harus dibubarkan.<sup>93</sup>

Kaidah fikih:

إِذَا ضَاقَ الْأَمْرُ اتَّسَعَ وَإِذَا اتَّسَعَ ضَاقَ

Artinya: “Apabila suatu perkara menjadi sempit maka hukumnya meluas dan apabila suatu perkara menjadi luas maka hukumnya menyempit”

<sup>92</sup> Ali Jumaah Muhammad, dkk, *Maushu'ah Fatawa al-Muamalat al-Maliah li al-Masharif wa al-Muwasah al-Maliah al-Islamiyah*, ...h. 215. Lihat pula fatwa selanjutnya nomor 1758 tahun 2003 yang diberikan oleh Ali Jumah tentang pembelian rumah dengan berhutang Dâri bank ribawi.

<sup>93</sup> Lihat kembali kaidah fikih yang berarti: 1) sesuatu yang tidak bisa dikerjakan semuanya, tidak boleh ditinggalkan semuanya, 2) apabila terkumpul dua dharurat/mafsadat, maka dipilih mafsadat yang paling ringan, 3) Dârut membolehkan sesuatu yang dilarang, 4) keadaan Dârut harus dihilangkan, 5) kadang kala hajat bisa menempati kedudukan Dârut (dalam hal kebolehan melakukan yang dilarang), dll.