

**PROBLEMATIKA PENERAPAN SKEMA ANUITAS  
DALAM PRODUK JUAL BELI AKAD MURABAHAH  
PADA PERBANKAN SYARIAH**

**TESIS**



Diajukan Oleh :

**NURDIN  
NIM. 29173460**

**PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI ILMU AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2021**

**LEMBARAN PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**PROBLEMATIKA PENERAPAN SKEMA ANUITAS  
DALAM PRODUK JUAL BELI AKAD MURABAHAH PADA  
PERBANKAN SYARIAH**

**Nama : NURDIN**  
**NIM : 29173460**  
**Program Studi : Ilmu Agama Islam**  
**Konsentrasi : Fiqh Modern**

Tesis ini sudah dapat diajukan kepada  
Pascasarjana UIN Ar-Raniry Banda Aceh  
untuk diujikan dalam ujian Tesis

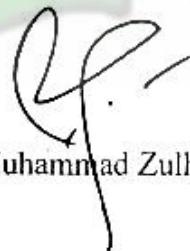
Menyetujui,

Pembimbing I,



DR. Ridwan Nurdin, MCL

Pembimbing II,



DR. Muhammad Zulhilmi, M.A

## LEMBARAN PENGESAHAN

### PROBLEMATIKA PENERAPAN SKEMA ANUITAS DALAM PRODUK JUAL BELI AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH


Nama : NURDIN  
NIM : 29173460  
Program Studi : Ilmu Agama Islam  
Konsentrasi : Fiqh Modern

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji Tesis  
Pascasarjana Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Tanggal: 14 Januari 2022 M  
11 Jumadil Akhir 1442 H

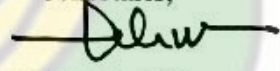
#### TIM PENGUJI

Ketua,



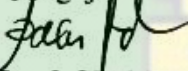
Dr. Loeziana Uce, M. Ag

Sekretaris,



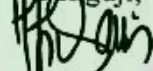
Ikhwan, MA

Penguji



Dr. Zaki Fuad Chalil, M. Ag

Penguji,



Dr. Hafas Furqani, M.Ec

Penguji,



Dr. Ridwan Nurdin, MCL

Penguji,



Dr. Muhammad Zulhilmi, MA

Banda Aceh, 14 Januari 2022

Pascasarjana

Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh

Direktur,



Prof. Dr. H. Mukhsin Nyak Umar, MA

NIP. 19630325 199003 1 005

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurdin  
Tempat Tanggal Lahir : Kampung Durian, 15 Nopember 1986  
NIM : 29173460  
Program Studi : Ilmu Agama Islam  
Konsentrasi : Fiqh Modern

Menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Banda Aceh, 20 Desember 2021

Saya yang Menyatakan,



Nurdin

NIM. 29173460

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Untuk lebih mudah penulisan tesis ini, ada beberapa aturan yang menjadi pegangan penulis, penulis menggunakan transliterasi dengan mengikuti format yang berlaku pada Pascasarjana Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, sebagaimana tercantum dalam buku panduan penulisan tesis dan disertasi tahun 2019/2020. Transliterasi ini dimaksud untuk sedapatnya mengalihkan huruf, bukan bunyi, sehingga apa yang ditulis dalam huruf latin dapat diketahui bentuk asalnya dalam tulisan Arab. Dengan demikian diharapkan kerancuan makna dapat dihindarkan.

Fonem konsonan bahasa Arab, yang di dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, di dalam tulisan transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dengan tanda, dan sebagaian dengan huruf dan tanda sekaligus, sebagaimana berikut:

### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	Th	Te dan Ha
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	H	Ha (dengan titik di bawahnya)
خ	Ka'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Dh	De dan Ha

ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Sad	Ş	Es (dengan titik di bawahnya)
ض	Dad	Ḍ	D (dengan titik di bawahnya)
ط	Ta'	Ṭ	Te (dengan titik di bawahnya)
ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik di bawahnya)
ع	'Ain	' -	Koma terbalik di atasnya
غ	Ghain	Gh	Ge dan Ha
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
ه/ة	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	' -	Apostrof



ي	Ya'	Y	Ye
---	-----	---	----

2. Konsonan yang dilambangkan dengan *W* dan *Y*

wad'	وضع
'iwaḍ	عوض
dalw	دلو
Yad	يد
ḥiyal	حيل
ṭahî	طهي

3. Mâd dilambangkan dengan *ā*, *ī*, dan *ū*. Contoh:

Ūlá	أولى
ṣūrah	صورة
dhū	ذو
īmān	إيمان
Fī	في
kitāb	كتاب
siḥāb	سحاب
jumān	جمان

4. Diftong dilambangkan dengan *aw* dan *ay*. Contoh:

awj	أوج
-----	-----

nawm	نوم
Law	لو
aysar	أيسر
syaykh	شيخ
‘aynay	عيني

5. Alif ( ا ) dan waw ( و )

Ketika digunakan sebagai tanda baca tanpa fonetik yang bermakna tidak dilambangkan. Contoh:

fa‘alū	فعلوا
ulā’ika	اولائك
ūqiyah	اوقية

6. Penulisan *alif maqṣūrah* ( ا ) yang diawali dengan baris fathah ditulis dengan lambang á. Contoh:

ḥattá	حتى
maḍá	مضى
kubrá	كبرى
muṣṭafá	مصطفى

7. Penulisan *alif maqṣūrah* ( ا ) yang diawali dengan baris kasrah ditulis dengan *ī*, bukan *īy*. contoh:

Raḍī al-Dīn	رضي الدين
al-Miṣrī	المصري



8. Penulisan ة (tā' marbūṭah)

Bentuk penulisan ة (tā' marbūṭah) terdapat dalam tiga bentuk, yaitu:

- a. Apabila ة (tā' marbūṭah) terdapat dalam satu kata, dilambangkan dengan ◦ (hā'). Contoh:

ṣalāh	صلاة
-------	------

- b. Apabila ة (tā' marbūṭah) terdapat dalam dua kata, yaitu sifat dan yang disifati (*ṣifat mawṣūf*), dilambangkan ◦ (hā'). Contoh:

al-Risālah al-Bahīyah	الرسالة البهية
-----------------------	----------------

- c. Apabila ة (tā' marbūṭah) ditulis sebagai *muḍāf* dan *muḍāf ilayh*, maka *muḍāf* dilambangkan dengan “t”. contoh:

Wizārat al-Tarbiyah	وزارة التربية
---------------------	---------------

9. Penulisan ء (hamzah)

Penulisan Hamzah terdapat dalam bentuk, yaitu:

- a. Apabila terdapat di awal kalimat ditulis dilambangkan dengan “a”. Contoh:

asad	أسد
------	-----

- b. Apabila terdapat di tengah kata dilambangkan dengan “ ’ ”. Contoh:

mas'alah	مسألة
----------	-------

10. Penulisan ء (hamzah) *waṣal* dilambangkan dengan “i”. Contoh:

riḥlat ibn jubayr	رحلة ابن جبیر
al-Istidrāk	الإستدراك
kutub iqṭanat'hā	كتب أقتنتها

11. Penulisan *syaddah* atau *tasydīd*

Penulisan *syaddah* bagi konsonan waw ( و ) dilambangkan dengan “ww” (dua huruf w). Adapun bagi konsonan yā’ ( ي ) dilambangkan dengan “yy” (dua huruf y). contoh:

quwwah	قُوَّة
‘aduww	عَدُوّ
syawwal	سَوَّال
jaww	جَوّ
al-Miṣriyyah	المِصْرِيَّة
ayyām	أَيَّام
Quṣayy	قِصَيّ
al-kasysyāf	الْكَشَاف

12. Penulisan alif lâm ( ال )

Penulisan ال dilambangkan dengan “al-” baik pada ال syamsiyyah maupun ال qamariyyah. Contoh:

al-kitāb al-thānī	الكتاب الثاني
al-ittihād	الإتحاد
al-aṣl	الأصل
al-āthār	الآثار
Abū al-Wafā	ابو الوفاء
Maktabah al-Nahḍah al-Miṣriyyah	مكتبة النهضة المصرية
bi al-tamām wa al-kamāl	بالتمام و الكمال
Abū al-Layth al-Samarqandī	ابو الليث السمرقندي

Kecuali ketika huruf ل berjumpa dengan huruf ل di depannya, tanpa huruf alif ( ا ), maka ditulis “lil”. Contoh:

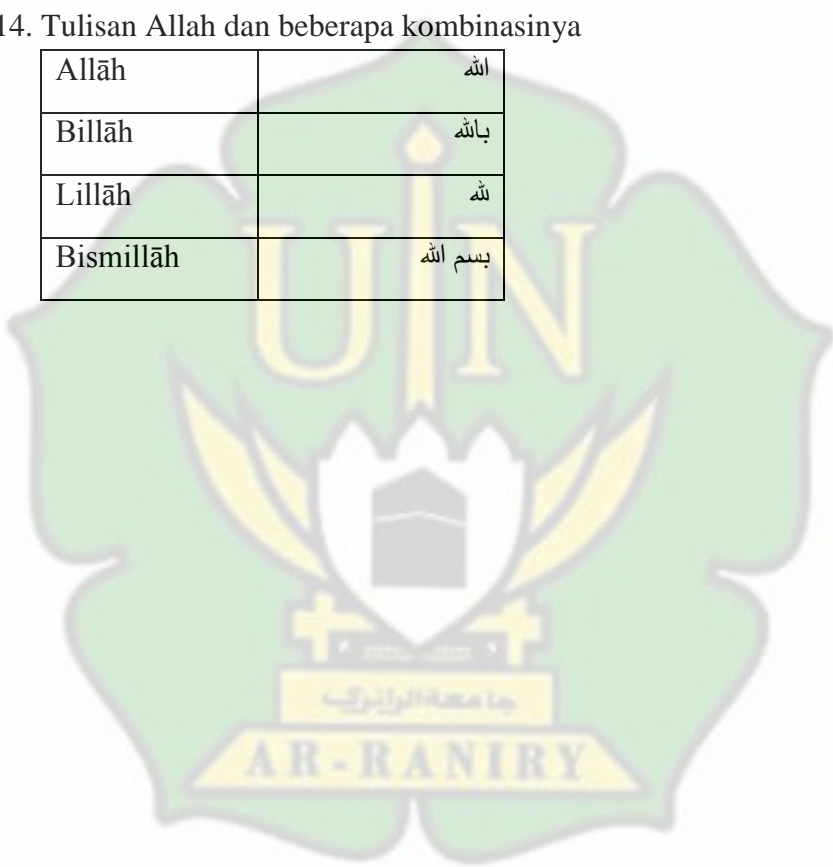
Lil-Syarbaynī	للشربيني
---------------	----------

13. Penggunaan “ ’ ” untuk membedakan antara د (dal) dengan ت (tā) yang beriringan dengan huruf < ه > (hā) dengan huruf ذ (dh) dan ث (th). Contoh:

Adʿham	ادهم
Akramatʿhā	اكرمتها

14. Tuliskan Allah dan beberapa kombinasinya

Allāh	الله
Billāh	بالله
Lillāh	لله
Bismillāh	بسم الله



## KATA PENGANTAR



فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ۖ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ ﴿٩٤﴾

Artinya: “Maka apabila kamu Telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lainnya”. (Q.S. 94: 7-8).

وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَىٰ اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عِلْمِ

الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

Artinya: “Dan Katakanlah, Bekerjalah kamu, Maka Allah dan rasul-Nya serta orang-orang mukmin akan melihat pekerjaanmu itu, dan kamu akan dikembalikan kepada (Allah) yang mengetahui akan yang ghaib dan yang nyata, lalu diberitakan-Nya kepada kamu apa yang Telah kamu kerjakan”. (Q.S. 9: 105).

Puji dan syukur kepada Allah swt atas segala anugerah yang telah diberikan kepada Penulis dan Keluarga beserta Dosen Pembimbing, Kepala Prodi Ilmu Agama Islam dan Pimpinan Pasca Sarjana UIN Ar-Raniry. Sholawat dan salam penulis ucapkan kepada Rasulullah Muhammad saw beserta keluarga dan para sahabatnya, semoga Rasulullah saw memberikan syafaatnya di hari akhir kelak.

Alhamdulillah dengan izin Allah swt dan bantuan istri tercinta **Nurma Sari, S.HI, M.E.I** dan Dosen Pembimbing yang bijaksana, peneliti dapat menyelesaikan sebuah Tesis yang berjudul **“Problematika Penerapan Skema Anuitas Dalam Produk Jual Beli Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah.”** Sebagai syarat

untuk menyelesaikan Study Program Magister di Pascasarjana UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, Prodi Ilmu Agama Islam konsentrasi Fiqh Modern.

Melalui kata pengantar ini, peneliti ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Direktur Pascasarjana UIN Ar-Raniry Banda Aceh, **Prof. Dr. H. Mukhsin Nyak Umar, MA**, **Dr. Ali Abubakar, MA**, dan Ketua Prodi Ilmu Agama Islam **Dr. Loeziana Uce, M. Ag**, atas segala bantuan dan perhatian yang diberikan selama mengikuti perkuliahan. Kemudian ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada **Dr. Ridwan Nurdin, M.C.L**, selaku dosen pembimbing I dan **Dr. Muhammad Zuhilmi, MA**, selaku dosen pembimbing II, yang telah membantu memberikan arahan dan bimbingan hingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada **Dr. Zaki Fuad Chalil, M. Ag**, dan **Dr. Hafas Furqani, M. Ec**, selaku dosen penguji, yang telah memberikan kritikan disertai dengan masukan yang sangat berarti guna menjadikan tesis ini menjadi lebih baik. Teriring do'a untuk semuanya, penulis ucapkan *“Semoga orang-orang yang memudahkan urusan saudaranya di dunia, kelak Allah swt mudahkan urusannya di akhirat”*.

Selanjutnya tidak lupa juga ucapan terimakasih pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Ulee Kareng yang telah memeberi data penelitian yang penulis butuhkan. Akhirnya ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah sudi kiranya bekerjasama dengan peneliti memberikan berbagai informasi selama penulis melakukan penelitian ini.

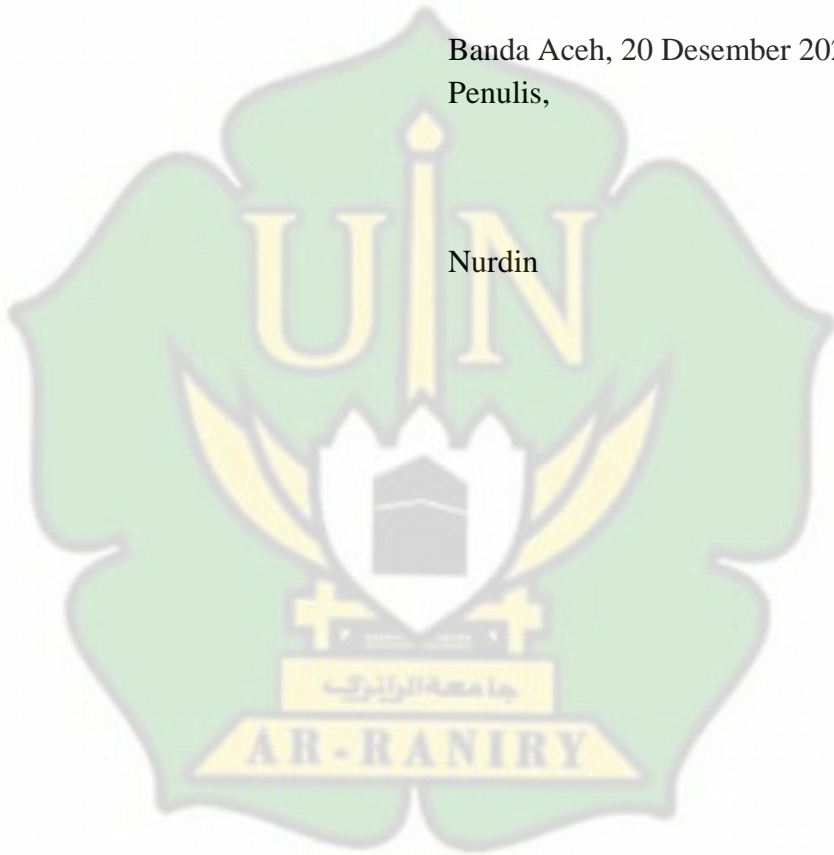
Peneliti juga menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, tentunya jauh dari kesempurnaan, atas keterbatasan ilmu yang peneliti miliki. Oleh karenanya peneliti sangat bersyukur kepada Allah swt, atas kesempatan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Atas segala kekurangan yang terdapat dalam karya ilmiah ini, peneliti meminta maaf kepada pembaca yang budiman. Semoga tulisan ini bermanfaat khususnya buat pribadi penulis dan umumnya kepada semua pembaca, semoga Allah swt memberkahinya.

Banda Aceh, 20 Desember 2021

Penulis,

Nurdin





## ABSTRAK

Judul Tesis : Problematika Penerapan Skema Anuitas Dalam Produk Jual Beli Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah  
Nama/NIM : Nurdin/ 29173460  
Pembimbing I : Dr. Ridwan Nurdin. M.C.L  
Pembimbing II : Dr. Muhammad Zuhilmi, MA  
Kata Kunci : *Anuitas, Murabahah, Perbankan Syariah, Hukum Islam*

Penelitian ini bertujuan untuk melihat kesesuaian perhitungan skema anuitas dalam jual beli akad murabahah pada perbankan syariah. Metodologi yang digunakan dalam penelitian adalah metode kualitatif dengan pendekatan penggabungan antara penelitian lapangan dengan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penentuan harga jual pada akad murabahah menggunakan dua variabel yaitu harga pokok dan margin. Sedangkan pada skema anuitas harga jual ditentukan oleh tiga variabel yaitu harga pokok, margin dan tenor. Masuknya tenor sebagai salah satu variabel penentu harga jual berimplikasi pada ketidakpastian harga jual dan menyelisihi daripada definisi murabahah. Ketidakpastian harga jual pada skema anuitas ini yang di sebut dengan gharar, sedangkan gharar sesuatu yang dilarang keberadaannya dalam Islam. Hal ini lah yang menyebabkan perhitungan skema anuitas pada akad murabahah menjadi tidak sesuai menurut hukum Islam.

## المخلص

مشاكل : تنفيذ مخطط الأقساط في بيع وشراء منتجات عقد المراجعة في البنوك الإسلامية

اسم / عدد معرف : نوردين/ ٢٩١٧٣٤٦٠

المستشار الأول : الدكتور. رضوان نور الدين. ماجستير

المستشار الثاني : الدكتور. محمد ذو الحلمي. ماجستير

الكلمات الدالة : المعاشات ، المراجعة ، الصيرفة الإسلامية ، الفقه الإسلامي

يهدف هذا البحث إلى معرفة مدى ملاءمة احتساب مخطط الأقساط في شراء وبيع عقود المراجعة في البنوك الإسلامية. المنهج المستخدم في هذا البحث هو منهج نوعي يجمع بين البحث الميداني والبحوث المكتبية. أظهرت النتائج أن تحديد سعر البيع في عقد المراجعة استخدم متغيرين هما تكلفة البضائع وهامش الأرباح. وفي الوقت نفسه في مخطط الأقساط يتم تحديد سعر البيع من خلال ثلاثة متغيرات، وهي تكلفة البضائع وهامش الأرباح والمدة. إن إدراج المدة كأحد المتغيرات التي تحدد سعر البيع له آثار على عدم التأكد من سعر البيع ويختلف عن تعريف المراجعة. ويطلق على الشك في سعر البيع في نظام المعاش هذا اسم الغرر، والغرر محرم في الإسلام. وهذا ما يجعل احتساب مخطط الأقساط في عقد المراجعة غير مناسب وفق الشريعة الإسلامية.

## **ABSTRACT**

Thesis Title : *Problems with the application of annuity schemes in buying and selling products of Murabahah contracts in Islamic banking*

Author/ NIM : Nurdin/ 29173460

First Supervisor : Dr. Ridwan Nurdin. M.C.L

Second Supervisor : Dr. Muhammad Zulhilmi, MA

Keywords : *Annuity, Murabahah, Sharia Banking, Islamic Law*

*This study aims to see the suitability of the calculation of annuity schemes in buying and selling murabahah contracts in Islamic banking. The methodology used in this research is a qualitative method with a combination approach between field research and literature study. The results showed that the determination of the selling price in the murabahah contract used two variables, namely the cost of goods and the margin. Meanwhile, in the annuity scheme, the selling price is determined by three variables, namely cost of goods, margin, and tenor. The inclusion of the tenor as one of the variables determining the selling price has implications for the uncertainty of the selling price and differs from the definition of murabahah. The uncertainty of the selling price in this annuity scheme is called gharar, while gharar is something that is prohibited in Islam. This is what causes the calculation of the annuity scheme in the murabahah contract to be inappropriate according to Islamic law.*

## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBARAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBARAN PERSETUJUAN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
1.5 Kajian Pustaka .....	8
1.6 Kerangka Teori .....	10
1.7 Metode Penelitian .....	15
1.8 Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>19</b>
2.1 Jual Beli .....	19
2.1.1. Hukum dan Definisi Jual Beli Dalam Islam.	19
2.1.2. Rukun Jual Beli .....	21
2.1.3. Syarat Sah Jual Beli .....	22
2.2. Akad .....	23
2.2.1. Definisi dan Rukun Akad .....	23
2.2.2. Penerapan Akad Pada Bank Syariah .....	31
2.2.3. Akad Murabahah .....	83
2.3. Perbankan .....	88
2.3.1. Pengertian Perbankan .....	88
2.3.2. Fungsi Bank .....	89

2.3.3. Jenis-jenis Bank .....	90
2.3.4. Sumber Dana dan Alokasi Bank .....	91
2.3.5. Perbankan Syariah .....	95
2.4. Anuitas .....	103
2.4.1. Definisi dan Rumus Anuitas .....	103
2.4.2. Aplikasi Perhitungan Skema Anuitas .....	105
<b>BAB III HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>111</b>
3.1. Tata Cara Perhitungan Murabahah.....	111
3.2. Penerapan Metode Anuitas Dalam Produk Jual Beli Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah ..	117
3.3. Perbandingan Perhitungan Murabahah Dengan Metode Anuitas Ditinjau Menurut Hukum Islam	119
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>127</b>
4.1 Kesimpulan .....	127
4.2 Saran .....	127
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>129</b>





# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Agama menjadi tuntunan penganutnya yang diwarisi turun temurun berdasarkan kitab suci. Agama membawa peraturan-peraturan yang merupakan hukum, yang menuntut penganutnya tunduk dan patuh menjalankan ajaran-ajaran agama tersebut.<sup>1</sup> Demikian halnya dengan agama Islam, Rasulullah Muhammad Saw adalah Nabi dan Rasul utusan Allah Swt yang membawa serta menyebarkan ajaran Islam di muka bumi. Oleh umat muslim diyakini merupakan penutup risalah kenabian. Sebagai suatu agama, Islam merupakan agama yang sempurna, hal ini dikarenakan ajaran-ajaran Islam yang terkandung dalam Alquran sebagai kitab sucinya serta hadits Rasulullah Saw mengandung nilai-nilai kebaikan yang sangat sesuai dengan nilai-nilai kemanusiaan dan relevan dengan perkembangan Zaman. Akan tetapi ajaran islam yang termaktub dalam Alquran dan Hadits ada yang bersifat *qat'i* (*defenite*) juga ada yang bersifat *zanni* (*interpretable*). Bahkan yang *zanni* jauh lebih banyak jumlahnya daripada yang *qat'i*. Pada ajaran yang bersifat *zanni* inilah dinamika ajaran Islam itu muncul, sebagaimana tersebut dalam sebuah ungkapan:

الشريعة الإسلامية صالحة لكل زمان ومكان

Artinya: *Syariat Islam itu (akan selalu) sesuai untuk setiap masa dan tempat.*<sup>2</sup>

Sebagai sebuah agama yang memiliki ajaran universal, tentunya Islam mempunyai konsep serta aturan yang sempurna tak terkecuali pada lingkup muamalah. Muamalah menjadi salah satu ajaran dalam Islam yang memiliki dinamika yang sangat tinggi, dinamika ini terjadi dikarenakan guna menjawab perkembangan

---

<sup>1</sup> Harun Nasution, *Islam Ditinjau Dari Berbagai Aspeknya*, Jilid. 1, Cet. 5, (Jakarta: UI-Press, 1985), hlm. 1.

<sup>2</sup> Muhammad Amin Suma, *Ijtihad Ibnu Taimiyyah Dalam Fiqih Islam*, Cet. 2, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002), hlm. 1-2.



zaman dari masa ke masa terutama pada bidang ekonomi, dikarenakan ekonomi itu bersifat aktif dan dinamis. Tidak bisa dipungkiri bahwa persoalan ekonomi adalah satu hal yang pasti akan dihadapi setiap individu di dunia ini, tidak terkecuali bagi individu muslim. Sesungguhnya ekonomi baik pada masa dahulu sekarang maupun yang akan datang merupakan urat nadi kehidupan yang vital, dinamis dan aktif. Ekonomi memiliki pengaruh langsung terhadap kehidupan manusia di semua dimensi dan aspeknya, baik aspek pola pikir, keagamaan maupun perilaku, bahkan persoalan ekonomi tidak hanya dihadapi oleh individu akan tetapi juga dihadapi oleh kelompok masyarakat berskala lebih besar seperti negara dan meliputi banyak bidang seperti bidang militer, politik hingga produk undang – undang.<sup>3</sup> Konsep ekonomi Islam sesungguhnya sangat diharapkan dapat mengatasi persoalan ekonomi dunia yang pelik saat ini, tentunya konsep ekonomi Islam yang dinanti dunia adalah sebuah konsep yang aplikatif tidak hanya sebatas pada teori semata.

Berbicara tentang ekonomi, baik itu ekonomi konvensional maupun ekonomi Islam tentunya tidak bisa dilepaskan dari pembahasan praktik sistem perbankan. Guna mendorong kemajuan ekonomi islam agar menjadi sistem ekonomi yang aplikatif serta berdampak nyata secara luas dan masif, kehadiran perbankan syariah merupakan sebuah keniscayaan. Selain merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi umat muslim, perbankan syariah juga merupakan hal utama yang harus dimiliki oleh umat muslim guna menguasai perekonomian dunia. Kemerdekaan ekonomi yang ingin dicapai oleh umat muslim, menjadikan setiap individu muslim tentunya harus mendukung terbentuknya serta berkembangnya perbankan syariah. Upaya untuk mendorong perkembangan perbankan syariah di Indonesia telah dilakukan sejak tahun 2008. Dengan terbitnya Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah, yang mengatur tentang prinsip

---

<sup>3</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 7, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 27.

syariah yang digunakan, menganut demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian.<sup>4</sup> Hadirnya perbankan syariah dengan tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional yang meningkatkan keadilan, kebersamaan, pemerataan kesejahteraan rakyat, memberikan ketentuan mengenai jenis kegiatan usaha bank syariah dan unit usaha syariah, serta ketentuan mengenai kelayakan penyaluran dana. Undang undang ini adalah bentuk nyata dari keseriusan pemerintah untuk pengembangan dan kemajuan perbankan Syariah di Indonesia.

Secara umum, Indonesia dengan jumlah persentase penduduk muslim terbesar di dunia dan secara khusus Aceh yang telah diberlakukan penerapan syariat islam merupakan market yang sangat potensial menjadi tempat penerapan dan berkembangnya perbankan syariah. Upaya untuk mendorong kemajuan sistem ekonomi Islam terus dilaksanakan terutama di daerah Aceh, dengan keluarnya peraturan Gubernur Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah.<sup>5</sup> Akan tetapi kenyataannya perkembangan perbankan syariah sendiri mengalami kondisi stagnan, hal ini terlihat dimana market share perbankan syariah di Indonesia hanya 6,11 persen tertinggal jauh dari bank konvensional yang mencapai 93,89 persen sebagaimana di nyatakan OJK yang di lansir oleh Tirto.id.<sup>6</sup>

Lemahnya peningkatan market share perbankan syariah salah satunya dikarenakan kurangnya kepercayaan masyarakat. Faktor lain yang menghambat laju perkembangan market share perbankan Syariah adalah penggunaan skema anuitas pada proses

---

<sup>4</sup> Negara Kesatuan Republik Indonesia, *Undang-Undang RI No. 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah*

<sup>5</sup> Pemerintah Aceh, *Qanun Aceh No. 11 Tahun 2018*

<sup>6</sup><https://tirto.id/perbankan-dikuasai-konvensional-ri-perlu-bank-syariah-skala-besar-f4Sr>. (diakses pada tanggal 27 Maret 2021)

pembayaran angsuran yang mana skema anuitas di rasa tidak memenuhi asas keadilan bagi nasabah.<sup>7</sup>

Sejatinya ekonomi islam relatif mudah untuk diterapkan di tengah-tengah masyarakat, di karenakan persoalan ekonomi yang biasa di hadapi oleh masyarakat dalam kehidupan sehari – hari seperti halnya sewa menyewa, kerjasama dan jual beli sudah terakomodir dalam ajaran islam. Dalam sewa menyewa islam mengenal akad *ijarah*, dalam Kerjasama di kenal akad *mudhharabah* serta akad *murabahah* di gunakan pada praktik jual beli.<sup>8</sup>

Murabahah adalah Jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dimana penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu besaran keuntungan sebagai tambahannya.<sup>9</sup> Berdasarkan definisi tersebut, di dapati persamaan sebagai berikut:

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga Pokok} + \text{Margin}$$

Akad murabahah tentu tidak terpisahkan dari margin keuntungan. keuntungan merupakan laba yang di peroleh dari fungsi bank sebagai penyalur dana pihak ketiga. yang mana keuntungan tersebut di akui menjadi pendapatan perbankan. Oleh karenanya manajemen perbankan penting untuk menentukan model skema apa yang tepat di gunakan demi kelancaran dan kesehatan bank. Perbankan islam seyogyanya memperhatikan segala bentuk kebijakan operasional berdasarkan tuntunan hukum Islam. Metode pengakuan keuntungan yang di terapkan oleh perbankan Syariah mengacu kepada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama

---

<sup>7</sup> Ridho Eflian, *Metode Penetapan Anuitas dalam Penetapan Keuntungan Murabahah (Analisis prinsip Syariah dan Asas Keadilan dalam berkontrak pada Bank Kalsel Syariah)*, (Banjarmasin: IAIN Antasari, 2016) hlm.8.

<sup>8</sup> Mardani, *Fikih Muamalah* (Jakarta, Kencana Prenada Media Group) hlm. 9.

<sup>9</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Perbankan Syariah; Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.101.

Indonesia (DSN-MUI) nomor 84 Tahun 2012. Dalam fatwa tersebut, DSN- MUI menetapkan dua skema yang di boleh di terapkan oleh perbankan Syariah dalam metode pengakuan keuntungan yaitu metode proporsional dan Anuitas.<sup>10</sup>

Bank syariah lebih banyak memilih metode anuitas daripada metode proporsional pada akad murabahah dikarenakan kestabilan ER (Effective Rate) pada akad tersebut, meskipun bahwa metode proporsional lebih memiliki dampak positif pada kesehatan bank syariah dibandingkan dengan metode anuitas.<sup>11</sup> Mirasanti menyatakan belum ada penelitian yang menunjukkan bahwa penerapan metode anuitas mampu mendorong pertumbuhan perbankan Syariah.<sup>12</sup>

Secara umum perbankan Syariah mengadopsi metode pengakuan keuntungan dengan skema anuitas serta menjadikan akad murabahah sebagai akad unggulan. Anuitas adalah suatu rangkaian pembayaran dalam jumlah tertentu dengan besaran yang tetap dan dilakukan pada setiap selang waktu tertentu secara berkala.<sup>13</sup> Anuitas sendiri sangat erat kaitannya dengan bidang ekonomi terkait persoalan bunga, sebagaimana juga dalam ilmu matematika, pembahasan anuitas berbarengan dengan pembahasan bunga (bunga tunggal, bunga majemuk) dan suku bunga ke-n.

Praktik perhitungan skema anuitas pada perbankan ditujukan untuk menentukan secara rinci dan detail besaran pengembalian modal serta bunga dalam jangka waktu tertentu yang harus dilakukan oleh nasabah. Pola perhitungan dalam anuitas meliputi tiga hal dasar yaitu : pertama; besar modal (pinjaman),

---

<sup>10</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.84 Tahun 2012

<sup>11</sup> Hastin Oktariza, *Analisis Metode Anuitas dan Proporsional Murabahah pada Bank Syariah* (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2018).

<sup>12</sup> Mirasanti Wahyuni, *Anuitas di perbankan Syariah, Prestasi Vol. 13 No. 1 Tahun 2014.*

<sup>13</sup> Josep Bintang Kalangi, *Matematika Ekonomi dan Bisnis*, (Jakarta: Salemba, 2011), hlm. 182.



Kedua; besar bunga, ketiga; jangka waktu dan jumlah periode pembayaran.

Pengertian anuitas secara ringkas dapat kita tulis, Anuitas = Bunga atas hutang + Angsuran Hutang. Perhitungan anuitas dikerjakan dengan menggunakan persamaan berikut:

Besar total angsuran per periode:

$$A = \frac{M \cdot i}{1 - (1 + i)^{-t}}$$

Dari persamaan murabahah dan anuitas yang telah dikemukakan, jika dilakukan analisis awal terdapat beberapa perbedaan mendasar pada perhitungan penetapan harga jual diantara metode murabahah dan anuitas, dimana pada metode murabahah, variabel yang mempengaruhi harga jual adalah harga pokok dan margin, sedangkan pada metode anuitas harga jual dipengaruhi oleh beberapa variabel yaitu, harga pokok, besar margin dan waktu (tenor), hal ini berimplikasi pada perbedaan harga jual diantara kedua metode tersebut.

Harga jual pada metode murabahah dapat ditentukan secara pasti melalui harga pokok dan besar margin, sedangkan pada metode anuitas, harga pokok dan besar margin tidak dapat menentukan besaran harga jual disebabkan harga jual harus mengikuti jangka waktu (tenor) pembayaran, semakin lama waktu pembayaran maka semakin besar nilai harga jual, sehingga hal ini menyebabkan ketidakpastian (gharar). Hal lain yang menjadi persoalan adalah penerapan metode anuitas menyebabkan pengulangan perhitungan harga pokok tiap periode yang berimplikasi terhadap besaran margin tiap periode.

Terjadinya ketidakpastian harga jual, jangka waktu (tenor) menjadi variabel yang menentukan harga jual dalam skema anuitas menjadi sesuatu yang perlu diteliti dan dianalisis secara rinci, apakah kesemua hal tersebut memenuhi prinsip-prinsip hukum

Islam. Menurut Rivai dan Arifin jika margin dalam satu akad transaksi berubah - ubah dan nasabah mengalami keraguan maka hal ini bisa menjadi riba.<sup>14</sup> Yang menjadi fokus penulis adalah metode penerapan perhitungan anuitas yang pada dasarnya merupakan perhitungan bunga, di mana bunga di anggap riba dalam Islam.

Berdasarkan latar belakang yang telah di kemukakan, penulis menganggap perlu untuk meneliti skema anuitas pada akad murabahah dengan Judul ***“Problematika Penerapan Skema Anuitas dalam Produk Jual Beli Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah”***.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan skema anuitas dalam produk jual beli dengan akad murabahah pada bank syariah?
2. Apakah penerapan skema anuitas dalam produk jual beli dengan akad murabahah pada bank syariah sesuai dengan hukum Islam?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penerapan skema anuitas dalam produk jual beli akad murabahah pada bank syariah.
2. Untuk menganalisis penerapan skema anuitas dalam produk jual beli akad murabahah pada bank syariah apakah sesuai dengan hukum Islam.

---

<sup>14</sup> Veithzal rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah teori, konsep dan aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara 2010).



## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Menjadi bahan kajian dalam mengembangkan fiqih ekonomi guna menjawab persoalan-persoalan pada bidang ekonomi yang terus berkembang dalam kehidupan masyarakat modern.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi pihak perbankan syariah dalam menentukan pengakuan keuntungan serta skema pembayarannya pada produk jual beli yang menggunakan akad murabahah.

## **1.5 Kajian Pustaka**

Penulis melakukan penelusuran kajian pustaka terhadap literatur dan karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan konsep penerapan skema anuitas pada perbankan syariah. Tinjauan kepustakaan diperlukan untuk menegaskan dan melihat kelebihan serta kekurangan berbagai teori yang digunakan penulis lain dalam kajian permasalahan dengan tema yang sama. Kajian kepustakaan juga bertujuan untuk mengetahui orisinalitas karya dalam penelitian serta mengeksplorasi teori yang bisa digunakan untuk penelitian ini. Penelitian terdahulu dijadikan pijakan awal untuk menilai perbedaaan dengan penelitian ini. Literatur dan penelitian yang mengupas tentang permasalahan skema anuitas sudah cukup banyak didapati, terutama membahas tentang persoalan perbandingan antara lebih besar angsuran margin dengan angsuran pokok pada awal periode pembayaran yang di tinjau dari berbagai aspek. Akan tetapi terkait masuknya variabel tenor dalam penentuan perhitungan harga jual pada skema anuitas yang berimplikasi pada ketidakpastian nilai harga jual yang di tinjau menurut hukum Islam masih belum penulis dapati.

Berikut beberapa karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya:

Pertama, disertasi Marwah tahun 2011 pada Universitas Hasanuddin Makassar yang berjudul *Prinsip Keseimbangan dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dengan Metode Bunga Anuitas*. Dengan focus penelitian pada prinsip keseimbangan dalam penerapan metode anuitas pada produk KPR. Pada kesimpulan di kemukakan bahwa penerapan skema anuitas melanggar prinsip keseimbangan di karenakan terdapat kesenjangan informasi antara pihak bank dan nasabah mengenai metode pembebanan bunga.

Kedua, tesis Ridha Eflian pada IAIN Antasari tahun 2016 yang berjudul *Penetapan Metode Anuitas Dalam Pengakuan Keuntungan Murabahah (Analisis Prinsip Syariah dan Asas Keadilan Dalam Berkontrak Pada Bank Kalsel Syariah)*. Dalam pembahasannya di fokuskan pada tinjauan prinsip syariah serta asas keadilan terhadap nasabah dalam penerapan metode anuitas pada Bank Kalsel Syariah.

Ketiga, Jurnal Mirasanti Wahyuni Tahun 2014 berjudul *Anuitas di Perbankan Syariah* dengan pembahasan penerapan anuitas pada perbankan syariah, dengan kesimpulan belum ada penelitian yang menunjukkan bahwa penerapan metode anuitas mampu mendongkrak pertumbuhan perbankan Syariah.

Keempat, Jurnal Angga Arisa Tahun 2018 yang berjudul *Konsep Al-Baaqiyat As-Sholihat dalam Murabahah: Penentuan margin Serta Penggunaan Metode Perhitungan Anuitas dan Flat* dengan pembahasan penggunaan metode perhitungan anuitas pada bank syariah dengan pendekatan konsep amal shalih, menyimpulkan bahwa jual beli murabahah yang dilakukan oleh Bank Syariah merupakan bentuk pengakuan keuntungan yang dilakukan oleh pihak bank dengan cara penambahan margin pada harga pokok, sehingga dapat disebut juga bahwa istilah murabahah adalah jual beli dengan tambahan (mark up).

Kelima, Jurnal Faisal Tahun 2014 dengan judul *Metode Anuitas dan Proporsional Murabahah Sebagai Bentuk Transparansi dan Publikasi Laporan Bank* dengan pembahasan penerapan metode anuitas dan proporsional pada perbankan syariah yang di dasarkan pada PBI tentang transparansi pelaporan keuangan serta SEBI tentang pelaksanaan pedoman akuntansi perbankan syariah. Di dapati hasil penelitian bahwa kedua metode dapat diterapkan pada perhitungan dan pelaporan keuangan, namun metode anuitas lebih tepat digunakan pada pembiayaan dikarenakan secara substansi mengacu pada PSAK 50, 55 dan 60, sedangkan metode proporsional di gunakan lebih tepatnya pada jual beli sesuai dengan isi PSAK 102.

Kajian – kajian pustaka di atas memfokuskan penelitian skema anuitas pada perbandingan besaran harga pokok dan margin yang di tinjau dari berbagai aspek seperti aspek keadilan, keseimbangan, transparansi informasi dan *equivalen rate*. Sehingga berbeda hal nya dengan penelitian yang penulis bahas yaitu memfokuskan pada teknis perhitungan harga pokok yang berimplikasi pada harga margin pada skema anuitas yang di terapkan perbankan syariah di tinjau dari hukum islam. Sejauh penelusuran yang dilakukan, penulis belum menemukan kajian yang sama dengan masalah yang akan penulis bahas dalam penelitian ini, sehingga dapat di simpulkan bahwa kajian ini masih sangat terbuka dan sangat layak untuk di teliti.

## **1.6 Kerangka Teori**

### **1.6.1 Anuitas**

Anuitas adalah suatu rangkaian pembayaran dalam jumlah tertentu dengan besaran yang tetap dan dilakukan pada setiap selang waktu tertentu secara berkala.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Josep Bintang kalangi, *Matematika ekonomi dan bisnis*, (Jakarta: Salemba, 2011).

Anuitas sendiri sangat erat kaitannya dengan bidang ekonomi terkait persoalan bunga, sebagaimana juga dalam ilmu matematika, pembahasan anuitas berbarengan dengan pembahasan bunga, suku bunga ke n dan anuitas.

Praktik perhitungan skema anuitas pada perbankan ditujukan untuk menentukan secara rinci dan detail besaran pengembalian modal serta bunga dalam jangka waktu tertentu yang harus dilakukan oleh nasabah. Pola perhitungan dalam anuitas meliputi tiga hal dasar yaitu : pertama; besar modal (pinjaman), Kedua; besar bunga, ketiga; jangka waktu dan jumlah periode pembayaran. Pengertian anuitas secara ringkas dapat kita tulis, Anuitas = Bunga atas hutang + Angsuran Hutang.

Adapun tata cara perhitungan anuitas dapat dikerjakan berdasarkan persamaan-persamaan berikut:

Nilai Anuitas :

$$A = \frac{M \cdot i}{1 - (1 + i)^{-t}}$$

Keterangan : A = Anuitas

M = Modal

i = interest atau bunga

t = tenor atau jangka waktu pembayaran

Nilai angsuran hutang pokok

$$a_n = A - b_n$$

Keterangan :  $a_n$  = Angsuran hutang pokok ke-n

A = Anuitas

$b_n$  = Angsuran bunga hutang pokok ke-n

Nilai angsuran bunga hutang pokok

$$b_n = A - a_n$$

Keterangan :  $b_n$  = Angsuran hutang pokok ke-n

$A$  = Anuitas

$a_n$  = Angsuran bunga hutang pokok ke-n

Nilai keseluruhan hutang

$$\text{Hutang Keseluruhan} = A \times t$$

Keterangan :  $A$  = Anuitas

$t$  = tenor atau

### 1.6.2 Jual Beli

Pensyariatian jual beli di sebut secara tegas dalam Al Quran pada surat Al Baqarah 275 "... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."<sup>16</sup>. Dalam istilah fiqih, jual beli disebut dengan *al-ba`i* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba`i* dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dalam Bahasa Arab kata *al-ba`i* dan *asy-syira* digunakan untuk makna yang sama, dengan demikian, kata *al-ba`i* berarti jual, sekaligus juga dapat berarti beli. Secara bahasa, jual beli berarti menukarkan sesuatu dengan sesuatu.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Qs. Al- Baqarah: 275.

<sup>17</sup> Nasroen Harun, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h. 111. Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, ( Jakarta: Al-Γtishom, 2010), hlm. 263.



Adapun secara istilah yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar barang dengan barang, dengan uang dengan jalan melepas hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>18</sup> Pertukaran barang atau harta itu harus berdasarkan rasa saling ridha diantara penjual dan pembeli dengan proses atau tata cara yang dibolehkan secara syariat, dimana hal itu menyebabkan terjadinya perubahan kepemilikan terhadap suatu barang atau harta adalah istilah jual beli yang dikemukakan oleh Sayyid Sabiq.<sup>19</sup>

### 1.6.3 Akad

Akad berasal dari bahasa Arab, yaitu dari kata *العقد* yang berarti menyimpulkan, perjanjian, persetujuan, penghitungan, mengadakan pertemuan.<sup>20</sup> Allah Swt berfirman dalam surah Al-Maidah ayat 1: “ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”. Akad yang di maksud pada ayat tersebut menurut tafsir Ibnu Katsir adalah perjanjian.

Menurut KBBI akad dikenal dengan istilah perjanjian, perikatan, atau kontrak.<sup>21</sup> Jika kita merujuk kepada kepada istilah akad adalah perjanjian sebagaimana yang dimaksud oleh KBBI, adapun perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau pihak lain baik perorangan maupun badan hukum untuk melakukan suatu hal.<sup>22</sup>

Secara istilah akad adalah perkataan ijab qabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara` yang menetapkan kedua belah pihak saling mengikat.<sup>23</sup> Pengertian akad secara bahasa dan

---

<sup>18</sup> Ahmad Idris, *Fiqh al-Syafiiyah*, (Jakarta: Karya Indah, 1986), hlm. 5.

<sup>19</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, hlm. 263.

<sup>20</sup> Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al-Munawwir*, (Jakarta: Pustaka Progressif, t.Th), hlm. 1023.

<sup>21</sup> Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hlm.15.

<sup>22</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1984), hlm.1.

<sup>23</sup> Hasby Ash-Shiddiqiey, *Pengantar Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1979), hlm.21.



istilah sebagaimana tersebut diatas merupakan pengertian akad secara umum, adapun pengertian akad yang ditujukan secara khusus terkait praktik yang terjadi pada perbankan syariah telah di tetapkan melalui Undang-Undang RI No 21 Tahun 2008 Pasal 1 angka 13 “ Akad adalah kesepakatan tertulis antara bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.<sup>24</sup>

#### 1.6.4 Murabahah

Murabahah adalah suatu jasa atau produk pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga pembiayaan berdasarkan prinsip syariah kepada nasabahnya yang membutuhkan dan memesan suatu barang tertentu.<sup>25</sup> Jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dimana penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu besaran keuntungan sebagai tambahannya, adalah pengertian murabahah yang dikemukakan oleh Syafi'i Antonio.<sup>26</sup>

Merujuk pada pengertian diatas, penulis berpendapat bahwa murabahah merupakan suatu produk dari perbankan syariah dengan batasan yang sangat jelas yaitu produk jual beli barang.

#### 1.6.5 Perbankan Syariah

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah,

---

<sup>24</sup> Negara Kesatuan Republik Indonesia, *Undang-Undang RI No 21 Tahun 2008 Pasal 1 angka 13.*

<sup>25</sup> Sutan remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 193-194.

<sup>26</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Perbankan Syariah; Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: gema Insani, 2001), hlm.101

mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>27</sup>

Epicentrum perbankan syariah adalah Bank Syariah. Adapun yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>28</sup>

## 1.7 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu metode penelitian yang bertujuan untuk membentuk gambaran yang jelas, sistematis, faktual dan akurat mengenai fenomena yang diselidiki.<sup>29</sup> Penelitian ini dapat disebut deskriptif karena mengangkat fakta persoalan persoalan praktek penerapan skema anuitas dalam produk jual beli dengan akad murabahah pada perbankan syariah dari sudut pandang hukum islam yang merujuk dari berbagai sumber baik dari buku, kitab, karya karya ilmiah serta pendapat para ahli dan praktisi. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian gabungan yaitu Pertama, penelitian lapangan guna mengumpulkan fakta sebenarnya bagaimana pihak perbankan syariah menerapkan skema anuitas dalam produk jual beli dengan akad murabahah serta landasan hukum Islam yang digunakan dalam praktek tersebut. Kedua Penelitian pustaka, guna menguji serta menganalisis praktek yang diterapkan pihak perbankan syariah apakah sudah sesuai dengan hukum Islam.

Sumber data yang di gunakan dalam penelitian berupa data primer dan data skunder.

---

<sup>27</sup> Negara Kesatuan Republik Indonesia, *Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Pasal 1 angka 1.*

<sup>28</sup> Negara Kesatuan Republik Indonesia, *Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Pasal 1 angka 7.*

<sup>29</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D.* (Bandung: Alfabeta, 2014).

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian<sup>30</sup>. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh langsung dari pihak Perbankan Syariah yang menerapkan skema anuitas dalam produk jual beli dengan akad murabahah.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan bahan pendukung yang akan digunakan sebagai instrumen untuk menganalisis data primer yang telah di dapatkan<sup>31</sup>. Data sekunder dalam penelitian ini berupa, kitab fiqih dan ushul fiqih, fatwa DSN MUI, peraturan atau perundang-undangan yang di keluarkan oleh pemerintah, serta pendapat dan karya karya ilmiah para ahli terkait tentang materi anuitas.

Dalam penelitian kualitatif terdapat beberapa teknik pengumpulan data di antaranya; *Pertama*, Wawancara yaitu Proses komunikasi atau interaksi untuk mengumpulkan informasi dengan cara tanya jawab antara peneliti dengan informan atau subjek penelitian. Pada hakikatnya wawancara merupakan kegiatan untuk memperoleh informasi secara mendalam tentang sebuah isu atau tema yang diangkat dalam sebuah penelitian, wawancara merupakan proses pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang telah diperoleh lewat teknik yang lain sebelumnya, karena merupakan proses pembuktian, maka bisa saja hasil wawancara sesuai atau berbeda dengan informasi yang telah di peroleh sebelumnya.<sup>32</sup> *Kedua*, Observasi, selain wawancara, observasi merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang sangat lazim digunakan dalam penelitian kualitatif. Observasi pada hakikatnya merupakan kegiatan yang menggunakan pancaindera seperti penglihatan dan pendengaran untuk memperoleh informasi yang

---

<sup>30</sup> *Ibid*

<sup>31</sup> *Ibid*

<sup>32</sup> Hadi Sabari Yunus, *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010), hlm.358.

diperlukan guna menjawab masalah penelitian. Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran nyata suatu peristiwa untuk menjawab pertanyaan penelitian.<sup>33</sup> *Ketiga*, Dokumen, informasi dalam penelitian kualitatif dapat juga di dapat melalui dokumen seperti surat, catatan harian, arsip foto, notulensi rapat, cendera mata dan jurnal kegiatan.<sup>34</sup> *Keempat*, Focus Group Discussion yaitu upaya menemukan data dengan cara diskusi berkelompok guna menghindari kesalahan pemaknaan terhadap persoalan yang diteliti oleh peneliti.<sup>35</sup>

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini berupa wawancara dan observasi. Tahapan selanjutnya dalam penelitian ini adalah, data yang sudah terkumpul akan dilakukan analisis yang mendalam serta komprehensif terhadap data data tersebut. Dalam menganalisis data, penulis menggunakan metode analisis deduktif, yaitu metode analisis yang bersifat umum menuju kepada khusus. Secara sederhana dapat disebutkan bahwa analisis data yang penulis lakukan adalah menganalisis praktek penerapan skema anuitas yang diterapkan oleh pihak perbankan syariah apakah sudah sesuai dengan hukum Islam yang berlaku dengan merujuk kepada sumber hukum Islam itu sendiri yaitu Alquran dan Hadits, serta pendapat para ulama fiqh yang tertuang dalam kitab kitab fiqh.

## 1.8 Sistematika Pembahasan

Pembahasan tesis ini mencakup empat bagian yang terdiri dari Bab I, Bab II, Bab III serta Bab IV. Tiap tiap bagian tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut:

---

<sup>33</sup> M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm.115.

<sup>34</sup><https://www.uin-malang.ac.id/r/110601/metode-pengumpulan-data-penelitian-kualitatif.html>. (Diakses pada tanggal 27 Maret 2021).

<sup>35</sup> *Ibid*

Bab satu adalah pendahuluan yang berisi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

Bab dua adalah landasan teori yang membahas tentang teori anuitas, jual beli, akad, serta perbankan syariah.

Bab tiga membahas penerapan skema anuitas dalam produk jual beli dengan akad murabahah pada bank syariah, serta tinjauan hukum islam terhadap praktek tersebut

Bab empat sebagai bab terakhir memuat kesimpulan beserta saran-saran.





## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### 2.1 Jual Beli

##### 2.1.1 Hukum dan Defenisi Jual Beli Dalam islam

###### a. Hukum Jual Beli

Hukum jual beli dalam islam adalah boleh sebagaimana firman Allah swt dalam Alquran :

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Artinya : “ ..... Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....” (Q.S. Albaqarah : 275).

###### b. Defenisi Jual Beli

Dalam istilah fiqih, jual beli disebut dengan *al-ba`i* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba`i* dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dalam Bahasa Arab kata *al-ba`i* dan *asy-syira* digunakan untuk makna yang sama, dengan demikian,

kata *al-ba`i* berarti jual, sekaligus juga dapat berarti beli. Sebagaimana firman Allah swt :

...وَشَرَّوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ...

Artinya : “ ... dan mereka menjual yusuf dengan harga yang murah..” (Q.S. Yusuf : 20).

Secara bahasa, jual beli berarti menukarkan sesuatu dengan sesuatu.<sup>36</sup> Adapun secara istilah yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar barang dengan barang, dengan uang dengan jalan melepas hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>37</sup> Pertukaran barang atau harta itu harus berdasarkan rasa saling ridha diantara penjual dan pembeli dengan proses atau tata cara yang dibolehkan secara syariat, dimana hal itu menyebabkan terjadinya perubahan kepemilikan terhadap suatu barang atau harta adalah istilah jual beli yang dikemukakan oleh Sayyid Sabiq.<sup>38</sup>

Guna memperjelas defenisi jual beli, berikut adalah pengertian jual beli yang dikemukakan oleh ulama mazhab; Menurut ulama hanafiah, pengertian jual beli secara umum adalah Jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar

---

<sup>36</sup> Nasroen Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 111. Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, ( Jakarta: Al-F'ishom, 2010), hlm. 263

<sup>37</sup> Ahmad Idris, *Fiqh al-Syafiiyah*, (Jakarta: Karya Indah, 1986), hlm. 5

<sup>38</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h. 263

menukar barang dengan uang atau semacamnya dengan cara tertentu. Adapun secara khusus pengertian jual beli adalah Jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara tertentu.<sup>39</sup> Menurut ulama malikiyyah, pengertian juala beli secara umum adalah Jual beli adalah akad *mu'awadhah* (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan.

Menurut Imam Nawawi jual beli adalah tukar menukar barang dengan barang dengan maksud memindahkan kepemilikan. Menurut Ibnu Qudamah jual beli merupakan proses tukar menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi kepemilikan dan menerima hak milik. Jual beli juga dinamakan shfaqah yang artinya transaksi yang ditandai dengan jabat tangan.<sup>40</sup>

Dari keseluruhan defenisi yang telah dikemukakan, secara sederhana dapat dipahami bahwa pengertian jual beli adalah pertukaran suatu barang yang di perbolehkan (halal) atas dasar keridhaan (kerelaan) antara penjual dan pembeli yang diketahui secara jelas harganya. Oleh karenanya dalam jual beli, kejelasan harga jual menjadi suatu yang mutlak harus diketahui secara pasti besar nilainya.

### **2.1.2 Rukun Jual Beli**

Rukun adalah sesuatu yang mejadi tempat bergantungnya sesuatu dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan, inilah

---

<sup>39</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, jilid. 5, hlm. 21

<sup>40</sup> Ibid.

pendapat imam hanafi. Sedangkan menurut jumbuh ulama, rukun boleh merupakan sesuatu yang bisa terpisahkan selama mampu dipahami oleh pikiran.<sup>41</sup> Sehingga yang dimaksud dengan rukun adalah tindakan berupa kata atau gerakan yang menunjukkan kerelaan dengan berpindahnya harga dan barang. Menurut mayoritas ulama, rukun jual beli terdiri dari empat hal yaitu, penjual, pembeli, ijab qabul dan barang.<sup>42</sup>

### **2.1.3 Syarat Sah Jual Beli**

Adapun syarat sah jual beli meliputi syarat syarat yang terkait dengan tiap-tiap rukun jual beli, yaitu:

- a. Syarat Sah Orang Yang Berakad (Penjual dan Pembeli)
  1. Berakal. Oleh sebab itu tidak sah bagi anak kecil yang belum mmayyiz dan orang gila melakukan akad.
  2. Penjual dan pembeli yang melakukan akad adalag dua orang yang berbeda. Tidak sah jika dilakukan oleh satu orang yang merangkap menjadi penjual sekaligus pembeli.
- b. Syarat sah Terkait Ijab Qabul
  1. Ijab dan qabul sah jika oarang yang melakukannya berakal dan baligh.
  2. Qabul harus sesuai dengan ijab.
  3. Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis.
- c. Syarat Sah Terhadap Barang

---

<sup>41</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, jilid. 5, hlm. 28

<sup>42</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, jilid. 5, hlm. 28-29.

1. Ketersediaan atau kesanggupan penjual menyediakan barang yang di jual.
2. Hak milik sendiri
3. Barang yang dijual memiliki manfaat.
4. Harga jual harus jelas jumlahnya dan disepakati oleh kedua belah pihak.
5. Barang yang dijual haruslah halal.<sup>43</sup>

## 2.2 Akad

### 2.2.1 Defenisi dan Rukun Akad

#### a. Defenisi Akad

Penyebutan akad mengacu kepada firman Allah swt dalam Alquran surat al-maidah Ayat 1 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ .....<sup>ع</sup>

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu....” (Q.S. Al-Maidah : 1).

Akad yang dimaksud dalam ayat tersebut adalah perjanjian.<sup>44</sup> Kata akad berasal dari bahasa Arab, yaitu dari kata العقد yang bararti menyimpulkan, perjanjian, persetujuan, penghitungan, mengadakan pertemuan.<sup>45</sup>

Pengertian akad secara bahasa adalah:

---

<sup>43</sup> Abdul Rahman Ghazali, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 71.

<sup>44</sup> Ibn Katsir Abu Muhammad Abdullah, *Tafsir Ibnu Katsir*, (Jakarta: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2013).

<sup>45</sup> Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al-Munawwir*, (Jakarta:Pustaka Progressif, t.Th), hlm. 1023



“Akad dalam bahasa arab artinya ikatan (penguat) antara ujung-ujung sesuatu, baik ikatan nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi”.<sup>46</sup> Ibnu Taimiyah menyebutkan yang dimaksud dengan akad adalah setiap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan aktivitas perdagangan, wakaf, hubah, pernikahan serta kebebasan.<sup>47</sup>

Menurut KBBI akad dikenal dengan istilah perjanjian, perikatan, atau kontrak.<sup>48</sup> Jika kita merujuk kepada kepada istilah akad adalah perjanjian sebagaimana yang dimaksud oleh KBBI, adapun perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau pihak lain baik perorangan maupun badan hukum untuk melakukan suatu hal.<sup>49</sup>

Secara istilah akad adalah perkataan ijab qabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara` yang menetapkan kedua belah pihak saling mengikat.<sup>50</sup>

Pengertian lain Akad secara istilah adalah segala sesuatu yang diniatkan oleh seseorang untuk dikerjakan, baik

---

<sup>46</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, jilid. 5, hlm. 237.

<sup>47</sup> Ibnu Taimiyah, *Al-Ubudiyyah*, (Beirut: Al-Maktab Al-Islami, 1392), hlm.18. Lihat juga Muhammad Asro, Muhammad Kholid, *Fiqh Perbankan*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011), hlm. 73.

<sup>48</sup> Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hlm.15

<sup>49</sup> Subekti, *hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1984), hlm.1

<sup>50</sup> Hasby Ash-Shiddiqiey, *Pengantar Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1979), hlm.21

timbul karena satu kehendak, seperti wakaf, talak dan sumpah, pembebasan, atau sesuatu yang

pembentukannya membutuhkan dua orang, seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan, dan gadai. Inilah pengertian akad menurut para ulama Syafi'iyah, Malikiyah serta Hanabilah. Adapun pengertian akad secara istilah menurut ulama Hanafiah, Akad adalah pertalian antara ijab dan qabul menurut ketentuan syara" yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya.

Menurut fuqaha, pengertian akad yang mencakup secara bahasa dan istilah memiliki dua pengertian yaitu pengertian umum dan khusus. Pengertian umum lebih dekat secara bahasa yaitu setiap sesuatu yang ditekadkan oleh seseorang untuk melakukannya baik muncul dengan kehendak sendiri seperti wakaf, *ibra'* (pengguguran hak), talak dan sumpah, maupun yang membutuhkan dua kehendak dalam menciptakannya, yaitu seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan, dan jaminan. Artinya pengertian ini mencakup secara mutlak baik dari satu orang maupun keduanya. Pengertian khusus yang dimaksud dengan akad adalah hubungan antara *ijab dan qabul* secara syariat yang menimbulkan efek terhadap objeknya, atau dengan kata lain, terhubungnya ucapan pihak pertama yang berakad dengan pihak kedua secara

syara' dimana hal itu menimbulkan efek terhadap objek yang di akadkan.<sup>51</sup>

Dari pengertian akad yang telah disebutkan, dapat disimpulkan bahwa pengertian akad adalah kesepakatan dua kehendak yang menimbulkan akibat-akibat hukum, baik berupa menimbulkan kewajiban, memindahkannya, mengalihkan, maupun menghentikannya, sebagaimana dijelaskan oleh Wahbah az-Zuhaili.

b. Rukun Akad

Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan. Rukun menentukan sah dan tidaknya suatu perbuatan hukum tertentu. Suatu akad akan menjadi sah jika akad tersebut memenuhi rukun-rukun akad. Jadi, Rukun akad adalah segala sesuatu yang mengungkapkan kesepakatan dua kehendak atau yang menggantikan posisinya baik berupa perbuatan, isyarat maupun tulisan.<sup>52</sup> Adapun rukun-rukun akad itu adalah sebagai berikut:

Pertama *Aqid* adalah orang yang berakad. Terkadang masing-masing pihak yang berakad terdiri dari satu orang atau terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang merupakan orang yang memiliki hak ataupun wakil dari yang memiliki hak. Kedua *Mauqud alaih* adalah benda-benda yang di akadkan. Benda yang di

---

<sup>51</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 420.

<sup>52</sup> *Ibid.*

akadkan seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli dan dalam hibah (pemberian), dalam akad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah. Ketiga *Maudu al-aqd* adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Keempat *Sighat al-aqd* adalah ijab dan qabul. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya mengadakan akad. Qabul adalah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. Jadi pengertian ijab qabul dalam berakad adalah bertukarnya sesuatu dengan yang lain dimana pihak pertama mengucapkan kata menyerahkan objek akad dan pihak kedua mengucapkan kata menerima objek akad.<sup>53</sup>

Berbeda akad, maka berbeda pula tujuan pokok akad. Misalnya tujuan pokok akad jual beli adalah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan pokok akad hibah adalah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti. Intinya tujuan akad tersebut haruslah benar serta sesuai dengan syariat. Untuk dapat melihat apakah ujuan kad tersebut sudah sesuai dengan syariat, maka tujuan akad haruslah memenuhi karakteristik berikut:

---

<sup>53</sup> Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), hlm. 47. Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 96.

Pertama, Bersifat objektif, dalam arti dalam akad sendiri, tidak berubah dari satu akad kepada akad yang lain dan karenanya terlepas dari kehendak para pihak. Kedua memiliki kepastian hukum, dalam arti tujuan akad ini membedakan satu jenis akad dari jenis lainnya, misal pada akad jual beli yang akan terjadi kepemindahan hak milik barang dari penjual kepada pembeli serta kewajiban pembeli memberikan biaya pengganti kepada penjual, sedangkan pada akad hibah kepemilikan barang berpindah dari pemberi hibah kepada penerima tetapi tanpa ada biaya pengganti yang dikeluarkan oleh penerima untuk pemberi.<sup>54</sup> Tujuan akad sesungguhnya merupakan kausa perjanjian dalam hukum Islam dengan melihat kaitan erat antara tujuan akad tersebut dan objek akad, sehingga salah satu syarat pokok untuk terjadinya akad dalam hukum Islam adalah bahwa objek akad dapat menerima hukum akad, di mana apabila objek akad tidak dapat menerima hukum akad, maka akad menjadi batal. Dalam Islam objek akad haruslah benda yang bernilai, adapun yang dimaksud dengan bernilai disini adalah objek akaf tersebut harus memiliki nilai baik secara materi dan memiliki nilai secara syariat yaitu merupakan sesuatu yang halal. Sehingga sesuatu yang tidak memiliki nilai halal, tidak dapat dijadikan sebagai objek akad.

c. Unsur Akad

---

<sup>54</sup> Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, hlm. 220.



Yang dimaksud dengan unsur akad adalah pilar-pilar yang dengannya muncullah akad dan akad tidak mungkin ada kecuali jika ia ada.<sup>55</sup> Unsur-unsur aka dada empat yaitu:

### 1. *Shighat* Akad

*Shighat* akad adalah sesuatu yang muncul dari kedua orang yang berakad dan menunjukkan adanya keinginan batin dari keduanya untuk membuat akad dan menyempurnakannya. Keinginan batin dapat diketahui melalui *lafaz* atau perkataan dan atau hal lain yang menggantikannya seperti perbuatan, isyarat atau tulisan. *Shighat* yang dimaksud dalam hal ini adalah ijab qabul. Adanya akad bergantung kepada munculnya sesuatu yang menunjukkan adanya saling ridha dari masing-masing pihak dengan cara menciptakan keyakinan diantaranya, inilah *shighat* yang sesuai dengan syariat menurut fuqaha.<sup>56</sup>

### 2. 'Aqid (Pengakad)

Ijab dan qabul yang merupakan rukun akad, tidak akan mungkin ada tanpa adanya 'aqid. Jadi pengakad merupakan unsur mendasar dalam proses akad, akan tetapi tidak semua orang dapat melakukan proses akad. Hanya orang yang layak dapat melakukan proses akad.

### 3. Objek Akad

---

<sup>55</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 429.

<sup>56</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 431.

Objek akad adalah sesuatu yang menjadi objek proses akad serta objek bagi tampaknya hukum atau efek dari sebuah akad. Objek ini dapat berbentuk benda yang bersifat harta seperti barang yang dijual, dijaminkan, disewakan, atau dihibahkan. Objek akad juga dapat berupa benda yang bukan bersifat harta, seperti wanita dalam akad nikah. Objek akad bisa juga berbentuk manfaat dari benda yang disewakan dalam penyewaan barang serta manfaat dari orang dalam pengupahan.<sup>57</sup> Sama akan halnya seperti 'aqid dimana tidak setiap orang dapat melakukan proses akad, objek akad demikian halnya pula, bahwa tidaklah segala sesuatu dapat menjadi objek akad. Ada hal-hal yang tidak boleh dijadikan sebagai objek akad secara syariat seperti *khamr* (dalam hal ini pengertian *khamr* tidak hanya dipahami sebagai minuman keras tetapi mencakup narkoba, narkotika dan zat adiktif), itu artinya benda najis dan haram tidak dapat menjadi objek akad. Hal lain yang tidak dapat juga dijadikan sebagai objek akad adalah wanita yang diharamkan untuk dinikahi pada akad nikah, serta manfaat yang melanggar syariat tidak dapat dijadikan sebagai objek akad pada akad penyewaan barang dan pengupahan orang.

#### 4. Tujuan Akad

---

<sup>57</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 492-493.

Tujuan akad merupakan satu dari empat hal yang harus ada pada setiap akad. Yang dimaksud dengan tujuan akad adalah tujuan asli yang karenanya akad itu di syariatkan.

## 2.2.2 Penerapan Akad Pada Bank Syariah

### a. Wadiah

#### 1. Defenisi Wadiah

Secara bahasa kata *wadi'ah* berasal dari kata *wada'a* bermakna meninggalkan. Dan kata *wadi'ah* artinya sesuatu yang diletakkan atau ditinggalkan pada tempat orang lain untuk dijaga.<sup>58</sup>

Dalam defenisi syara' kata *wadi'ah* disebutkan untuk penitipan dan untuk benda yang dititipkan. Menurut ulama pensyrah mazhab Hanafi, *wadi'ah* adalah memberikan kekuasaan kepada orang lain atas suatu barang yang dimiliki dengan tujuan untuk dijaga, baik secara terang-terangan dengan ucapan maupun secara tidak langsung atau dengan isyarat (*dilalah*). Misalnya, “Aku titipkan barang ini kepada engkau”, kemudian pihak lain menerimanya dengan jelas. Atau seseorang datang dengan membawa baju, kemudian baju itu diletakkan diatas tangan orang lain, dan ia berkata, “Aku titipkan baju ini kepada

---

<sup>58</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 556. Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah*, hlm. 408.

engkau”. Si penerima hanya diam dan menerima baju tersebut.<sup>59</sup>

Menurut Syafiiyah dan Malikiyyah, *wadi'ah* adalah pemberian mandat untuk menjaga sebuah barang yang dimiliki atau barang yang secara khusus dimiliki seseorang dengan cara-cara tertentu. Barang yang dititipkan tidak boleh berupa barang yang sia-sia atau haram hukumnya, karena ini bertentangan dengan prinsip kontrak *wadi'ah*. Pada kontrak *wadi'ah* pihak penitip memiliki hak atas asset yang dititipkan, sedangkan pihak penerima titipan berkewajiban untuk menjaganya. Jikalau ada dua orang menitipkan asetnya kepada seseorang, kemudian datang salah satu dari mereka dan meminta aset mereka kembali, maka aset itu tidak boleh dikembalikan, sehingga pihak kedua datang menemui mereka.<sup>60</sup> Barang yang dititipkan disebut *ida'*, yang menitipkan disebut *mudi'* dan yang menerima titipan disebut *wadi'*.<sup>61</sup>

Secara fiqih Wadiah adalah barang titipan atau memberikan, juga diartikan *i'tha'u al-mal liyahfadzahu wa fi qabulih* yaitu memberikan harta untuk dijaganya dan pada penerimaannya. Karena

---

<sup>59</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 556.

<sup>60</sup> *Ibid.*

<sup>61</sup> Zainul Arifin, *Dasar Dasar Manajemen Bank Islam*, (Jakarta: Azkia Publisher, 2009), hlm. 31.

itu, istilah *wadi'ah* sering disebut sebagai *ma wudi'a 'inda ghair malikihi liyahfadzuhu* yang artinya sesuatu yang ditempatkan bukan pada pemiliknya supaya dijaga. Seperti dikatakan *qabiltu minhu dzalika al-malliyakuna wadi'ah 'indi* yang berarti aku menerima harta tersebut darinya. Sedangkan Al-Qur'an memberikan arti *wadi'ah* sebagai amanat bagi orang yang menerima titipan dan ia wajib mengembalikannya pada waktu pemilik meminta kembali.<sup>62</sup>

Dalam konteks perbankan syariah, definisi akad *wadi'ah* adalah barang titipan dikenal dalam bahasa fiqh dengan *al-wadi'ah*, menurut bahasa *al-wadi'ah* ialah sesuatu yang ditempatkan bukan pada pemiliknya supaya dijaganya, berarti bahwa *al-wadi'ah* ialah memberikan. Makna yang kedua *al-wadi'ah* dari segi bahasa ialah menerima, seperti seseorang berkata, "*awda'tuhu*" artinya aku menerima harta tersebut darinya. Secara bahasa *al-wadi'ah* memiliki dua makna, yaitu memberikan harta untuk dijaganya dan pada penerimaannya.<sup>63</sup>

## 2. Dasar Hukum

---

<sup>62</sup> Dwi Suwikyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 295.

<sup>63</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 179



Secara umum, dasar hukum *wadi'ah* lebih mencerminkan anjuran untuk melakukan simpanan. Hal ini tampak dalam ayat-ayat Al-Qur'an, Hadits, ijma', hukum menerima benda titipan, rusaknya dan hilangnya benda titipan sebagai berikut:

Firman Allah swt:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ  
أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ  
رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ  
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۗ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada

Allah Tuhannya; dan janganlah para saksi menyembunyikan persaksian dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (Q.S. Albaqarah: 283).

Firman Allah swt:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ  
بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ  
اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha Melihat”. (Q.S. An-Nisaa: 58).

Hadits riwayat Ibnu Majah Dari Amr bin Syuaib:

مه أودع وديعة فميس عميه ضمان أخرجه ابه ماجه

Artinya :“Barang siapa yang dititipi, maka tidak kewajiban baginya mengganti.”<sup>64</sup>

Hadis riwayat Abu Dawud dan Al Tirmidzi :

أد الماوة إلى مه ائتمك والتخه مه خاوك

Artinya :“Tunaikan amanat itu kepada orang yang memberi amanat kepada mu dan janganlah kamu mengkhianati orang yang mengkhianatimu.”<sup>65</sup>

### 3. Rukun *Wadi'ah*

Menurut Hanifiyah, rukun *wadi'ah* terdiri atas *ijab qabul*. Yakni pemilik aset berkata, “Aku titipkan barangku ini kepada engkau, atau jagalah barang ini, atau ambilah barang ini dan jagalah”. Kemudian, pihak lain menerimanya. Orang yang melakukan kontrak, disyaratkan orang yang berakal. Akad *wadi'ah* tidak boleh dilakukan oleh anak kecil yang belum berakal, atau orang gila. Begitu juga, mereka tidak boleh menerima akad *wadi'ah*.

---

<sup>64</sup> Ibnu Hajar Al-Asqolani, *Bulugul Marom*, (Indonesia: Daru Ihyaul Kitab,t,th).

<sup>65</sup> Syeh Taqiyudin Abu Bakar Bin Muhammad Al Husaini, *Kifayatul Ahyar*, (Surabaya, Darul Ilmi, t,th), hlm. 10.

Menurut mayoritas ulama, rukun akad *wadi'ah* terdiri atas '*akidan* (penitip dan penerima), *wadi'ah* (barang yang dititipkan), dan *sighat* (*ijab qabul*). *Ijab qabul* bisa dilakukan secara verbal dengan kata-kata, atau dengan isyarat. Syarat yang harus ada dalam akad *wadi'ah* yakni *baligh*, berakal dan *rusyd* (cerdas). Untuk *wadi'ah* (barang titipan), disyaratkan harus bisa dipegang atau tetap dalam genggaman tangan seseorang.<sup>66</sup>

Menurut Syafi'iyah rukun *Wadi'ah* ada tiga yaitu: Pertama, Barang yang dititipkan, syarat barang yang dititipkan adalah barang atau benda itu merupakan suatu yang dapat dimiliki menurut syara'. Kedua, Bagi orang yang menitipkan dan yang menerima titipan, disyaratkan bagi penitip dan penerima titipan sudah *baligh*, berakal, serta syarat-syarat lain yang sesuai dengan syarat-syarat berwakil. Ketiga, *Sighat* *ijab* dan *qabul al-wadi'ah* disyaratkan pada *ijab qabul* ini dimengerti oleh kedua belah pihak, baik dengan jelas maupun samar.<sup>67</sup>

#### 4. Syarat *Wadi'ah*

Syarat orang yang menitipkan dan penerima titipan sudah *baligh* berakal serta syarat syarat lain yang

---

<sup>66</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 174.

<sup>67</sup> <sup>9</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 183.

sesuai dengan syarat berwakil.<sup>68</sup> Adapun rukun dan syarat wakalah sebagai berikut :

- a. Orang yang mewakilkan (*muwakkil*) syaratnya dia berstatus sebagai pemilik urusan/ benda dan mengusainya serta dapat bertindak terdapat harta tersebut dengan dirinya sendirinya. Jika itu bukan pemiliknya atau bukan orang yang ahli maka batal. Dalam hal ini, maa nak kecil dan orang gila tidak sah menjadi *muwakkil* karena tidak termasuk orang yang berhak untuk bertindak.
- b. *Wakil* (orang yang mewakili) syaratnya ialah orang berakal, Jika ia idiot, gila, atau belum dewasa maka batal. Tapi menurut hanafiyah anak kecil yang cerdas (dapat membedakan yang baik dan buruk) sah menjadi wakil alasannya bahwa Amr bin sayidah ummu salamah mengawinkan ibunya kepada Rasulullah SAW, saat itu Amr masih kecil yang belum baligh. Orang yang berstatus sebagai wakil ia tidak berwakil kepada orang lain kecuali seizin dari *muwakkil* pertama atau karena terpaksa seperti pekerjaan yang diwakilkan terlalu banyak sehingga ia tidak dapat mengerjakan sendiri

---

<sup>68</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 206.



maka boleh berwakil kepada orang lain. Si wakil tidak wajib menanggung kerusakan barang yang diwakilkan kecuali disengaja atau cara di luar batas.

c. *Muwakkal fih* ( sesuatu yang diwakilkan ) syaratnya Pekerjaan/ urusan dapat diwakilkan atau digantikan oleh orang lain. Oleh karena itu tidak sah untuk mewakilkan untuk mengerjakan ibadah salat, puasa, dan membaca Alquran. Pekerjaan itu di miliki oleh muwakkil sewaktu akad *wakalah*. Oleh karena itu, tidak sah berwakil menjual sesuatu yang belum dimilikinnya. Pekerjaan itu diketahui secara jelas. Maka tidak sah mewakilkan sesuatu yang masih samar seperti “aku jadikan engkau sebagai wakilku untuk mengawini salah satu anakku.

b. Mudharabah

1. Pengertian Mudharabah

Salah satu bentuk kerja sama dalam menggerakkan antara pemilik modal dan seseorang adalah bagi hasil, yang dilandasi oleh rasa tolong menolong. Sebab ada orang yang mempunyai modal, tetapi tidak mempunyai keahlian dalam menjalankan roda perusahaan. Ada juga orang yang mempunyai modal dan keahlian, tetapi tidak

mempunyai waktu. Sebaliknya ada orang yang mempunyai keahlian dan waktu, tetapi tidak mempunyai modal. Dengan demikian, apabila ada kerja sama dalam menggerakkan roda perekonomian, maka kedua belah pihak akan mendapatkan keuntungan modal dan skill (keahlian) dipadukan menjadi satu.<sup>69</sup> Secara lughowi *mudharabah* berasal dari kata *ad-dharb* (الرضب) derivasi dari wazan fi'il رضا - رضى - رضى berarti memukul dan berjalan<sup>70</sup>, Selain *ad-dharb* ada juga *qiradh* (اقتراض) dari kata (اقترض) yang berarti pinjaman atau pemberian modal untuk berdagang dengan memperoleh laba. Maka dapat dipahami *mudharabah* secara lughowi adalah proses seseorang menggerakkan kakinya dalam menjalankan usahanya dengan berdagang untuk memperoleh laba.

## 2. Dasar Hukum

Para imam madzhab sepakat bahwa hukum *mudharabah* adalah boleh, walaupun di dalam Al-Qur'an tidak secara khusus menyebutkan tentang *mudharabah* dan lebih mencerminkan anjuran untuk

---

<sup>69</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fih Muamalat)*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 169.

<sup>70</sup> Adib Bisri dan Munawwir, *Al-Bisri Kamus Arab-Indonesia, Indonesi -Arab*, Surabaya : Pustaka Progressif, 1999, hlm. 432.

melakukan usaha. Sebagaimana dalam Al Qur'an pada surah *Al-Muzammil: 20*

Firman Allah swt:

وَأَخْرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ ...

“Artinya : Dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah” (QS. Al-Muzammil : 20).

Dalam ayat di atas dasar dilakukannya akad *mudharabah* adalah kata “*yadhribun*” (ضرب) yang sama dengan akar kata *mudharabah* yang memiliki makna melakukan suatu perjalanan usaha<sup>71</sup>.

Firman Allah swt:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۖ فَإِذَا

أَفْضَيْتُمْ مِّنْ عَرَفْتُمْ فَأَذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ ۖ

وَأَذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّن قَبْلِهِ لَمَنِ

الضَّالِّينَ

---

<sup>71</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), 2008, hlm. 225

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu Telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. dan berdzikirlah menyebut nama Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat”. (Q.S. Al-Baqarah: 198).

Firman Allah swt:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Apabila Telah ditunaikan shalat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung”. (Q.S. Al-Jumuah: 10).

Sebagaimana kedua ayat secara umum mengandung kebolehan akad *mudarabah*, yang menjelaskan bahwa *mudharib* (pengelola) adalah orang berpergian di bumi untuk mencari karunia Allah.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> *Ibid.*

### 3. Rukun dan Syarat

Terdapat perbedaan pendapat mengenai rukun mudharabah, menurut ulama Malikiyah bahwa rukun *mudharabah* terdiri dari : *Ra'sul mal* (modal), *al-'amal* (bentuk usaha), keuntungan, *'aqidain* (pihak yang berakad). Adapun menurut ulama Hanafiyah, rukun *mudharabah* adalah ijab dan qabul dengan lafal yang menunjukkan makna ijab dan qabul itu. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah rukun *mudharabah* ada enam yaitu:

a) Pemilik dana (*shahibul mal*)

Dalam akad *mudharabah* salah satu pihak bertindak sebagai pemilik modal (*shahibul mal*)

b) Pengelola (*mudharib*)

Dalam akad *mudharabah* salah satu pihak bertindak sebagai Pengelola (*mudharib*)

c) Ijab qabul (*sighat*)

Persetujuan kedua belah pihak, merupakan konsekuensi dari prinsip *an-taraddin minkum* (saling rela). Di sini kedua belah pihak harus secara rela bersepakat untuk mengikatkan diri dalam akad *mudharabah*. Pemilik dana setuju dengan perannya untuk mengkontribusikan dana, sementara si pelaksana usaha pun



setuju dengan perannya untuk mengkontribusikan kerja

d) Modal (*ra'sul mal*)

Pemodal meyerahkan uangnya sebagai objek, modal yang diserahkan bisa bentuk uang atau barang yang dirinci berapa nilai uangnya.

e) Pekeraan (*amal*)

Sedangkan pelaksana usaha menyerahkan kerjanya sebagai objek *mudharabah*, kerja yang diserahkan bisa berbentuk keahlian, ketrampilan, *selling skill*, *management skill*, dan lain-lain

f) Keuntungan atau nisbah<sup>73</sup>

Nisbah yakni rukun yang menjadi ciri khusus dalam akad *mudharabah*. Nisbah ini merupakan imbalan yang berhak diterima oleh *shahibul mal* ataupun *mudharib*. *Shahibul mal* mendapatkan imbalan dari penyertaan modalnya, sedangkan *mudharib* mendapatkan imbalan dari kerjanya Menurut jumhur ulama berpendapat bahwa rukun *mudharabah* ada tiga, yaitu :

a) Dua orang yang melakukan akad (*al-aqidani*)

b) Modal dan objek (*ma'qud alaih*)

---

<sup>73</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010) hlm.

c) *Shighat (ijab dan qabul).*<sup>74</sup>

#### 4. Jenis- Jenis *Mudharabah*

Secara umum, berdasarkan kewenangan yang diberikan pada *mudharib*, akad *mudharabah* yang dilakukan oleh pemilik modal (*shahibul mal*) dengan pekerja (*mudharib*), *mudharabah* terbagi menjadi dua, yaitu :

a) *Mudharabah Muthlaqah* yaitu *mudharabah* tanpa syarat, pekerja bebas mengolah modal itu dengan usaha apa saja yang menurut perhitungannya akan mendatangkan keuntungan dari arah mana saja yang diinginkan. Misalnya jenis barang apa saja, didaerah mana saja, dengan siapa saja, asal saja apa yang dilakukan itu diperkirakan akan mendapatkan keuntungan.

b) *Mudharib* diberikan otoritas oleh *shahibul mal* untuk menginvestasikan modal ke dalam usaha yang dirasa cocok dan tidak terikat dengan syarat-syarat tertentu

c) *Mudharabah muqayyadah* yaitu penyerahan modal dengan syarat- syarat tertentu, pekerja mengikuti syarat-syarat yang dicantumkan dalam perjanjian yang dikemukakan oleh pemilik modal. Misalnya harus

---

<sup>74</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh ...*, hlm. 226

memperdagangkan barang-barang tertentu didaerha tertentu, dan membeli barang pada tokok atau pabrik tertentu.

d) *Shahibul mal* boleh melakukan hal ini guna menyelamatkan modalnya reisiko kerugian. Apabila *mudharib* melanggar syarat-syarat/batasan maka *mudharib* harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul.

#### 5. Pelaksanaan *Mudharabah* Pada Lembaga Perbankan Syariah

Dalam pelaksanaanya skema *mudharabah* ada dua jenis yaitu skema *mudharabah direct financing* (investasi langsung) dan *indirect financing* (investasi tidak langsung).

a) *Direct financing* (investasi langsung), yaitu skema yang berlaku antara dua pihak saja secara langsung. *Mudharabah* klasik seperti ini memiliki ciri-ciri khusus, yaitu biasanya hubungan antara *shahibul mal* dengan *mudharib* merupakan hubungan personal dan langsung serta dilandasi oleh rasa saling percaya (amanah). *Shahibul mal* hanya mau menyerahkan modalnya kepada orang yang dikenal dengan baik, profesionalitas maupun

karakternya<sup>75</sup>. Skema ini adalah skema standar yang dapat dijumpai dalam kita-kitab klasik fiqih Islam, dan inilah sesungguhnya praktik mudharabah yang dilakukan oleh Nabi dan para sahabat serta umat muslim sesudahnya

b) *Indirect financing* (investasi tidak langsung) yaitu *mudharabah* yang melibatkan tiga pihak. Tambahan satu pihak ini diperankan oleh lembaga keuangan syariah sebagai lembaga perantara yang mempertemukan *shahibul mal* dengan *mudharib*<sup>76</sup>

### c. Musyarakah

#### 1. Pengertian

*Musyarakah* adalah *Syarikah* atau *Syirkah*. *Musyarakah* menurut bahasa berarti “*al-ikhtilath*” yang artinya campur atau percampuran. Maksud dari percampuran yakni seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga antara bagian yang satu dengan lainnya sulit untuk dibedakan.<sup>77</sup> Menurut bahasa, *musyarakah* adalah

---

<sup>75</sup> Muhammad, *Manajemen Mudharaba*, (Jakarta : PT Raja Grafindo, 2008), hlm.31

<sup>76</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank ...*, hlm. 210.

<sup>77</sup> Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm.183

bercampurnya suatu harta dengan harta yang lain sehingga keduanya tidak bisa dibedakan lagi. Sedangkan menurut istilah para ulama fiqh berbeda pendapat dalam mengartikan istilah *musyarakah*.<sup>78</sup>

Menurut ulama Malikiyyah, *Musyarakah* adalah pemberian izin kepada kedua mitra kerja untuk mengatur harta atau modal bersama. Maksudnya setiap mitra memberikan izin kepada mitranya yang lain, untuk mengatur harta keduanya. Menurut ulama Hambali, *musyarakah* adalah persekutuan hak atau pengaturan harta. Menurut ulama Syafi'i, *musyarakah* adalah tetapnya hak kepemilikan bagi dua orang atau lebih sehingga tidak terbedakan antara hak pihak yang satu dengan pihak yang lain. Menurut ulama Hanafi, *musyarakah* adalah transaksi antara dua orang yang bersekutu dalam modal dan keuntungan. Ini adalah definisi yang paling tepat bila dibandingkan dengan definisi-definisi yang lain, karena definisi ini menjelaskan hakikat *musyarakah*, yaitu sebuah transaksi.<sup>79</sup>

## 2. Sumber Hukum

*Musyarakah* merupakan akad yang diperbolehkan, *musyarakah* juga memiliki kedudukan yang sangat

---

<sup>78</sup> Az-Zuhaili wahbah, *Al Fiqhul Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, hlm. 441-443

<sup>79</sup> Syafi'I Rahmat, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 184-186



kuat dalam Islam. Sebab keberadaannya diperkuat oleh Alquran dan Hadits.

Firman Allah swt:

وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ فَإِنْ

كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ

وَصِيَّةٍ يُوصِينَ بِهَا أَوْ دِينَ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَتُمُ

إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ

مِمَّا تَرَكَتُمُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دِينَ وَإِنْ

كَانَ رَجُلٌ يُورِثُ كَلَلَةً أَوْ امْرَأَةً وَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ

وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ

شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دِينَ غَيْرِ

مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ

Artinya: “Dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. jika Isteri-isterimu

itu mempunyai anak, Maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, Maka para isteri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang-hutangmu. Jika seseorang mati, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu saja) atau seorang saudara perempuan (seibu saja), Maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Tetapi jika Saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudharat (kepada ahli waris). (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syari'at yang benar dari Allah, dan Allah Maha mengetahui lagi Maha Penyantun “. (QS.An-Nisaa: 12).

Firman Allah swt:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّن

الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا

الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ

رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: “Daud berkata: "Sesungguhnya dia Telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”. (Q.S.Saad: 24).

Adapun dalam hadis, Rasulullah bersabda yang artinya; “Aku adalah orang ketiga dari dua hamba-Ku yang bekerjasama selama keduanya tidak berkhianat. Jika salah satunya berkhianat, maka

aku akan keluar dari keduanya dan penggantinya adalah syaitan”. (HR. Abu Daud).<sup>80</sup>

### 3. Rukun dan Syarat *Mudharabah*

Rukun dari *Musyarakah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu sebagai berikut:

- a) Pelaku akad, para mitra usaha
- b) Objek akad, yaitu modal (*mal*), kerja (*drabah*)
- c) *Shighar*, yaitu Ijab dan Qabul
- d) Nisbah keuntungan (bagi hasil)<sup>81</sup>

Adapun syarat-syarat yang berhubungan dengan *musyarakah* menurut Hanafiyah dibagi menjadi empat bagian sebagai berikut<sup>35</sup>:

- a) Sesuatu yang bertalian dengan semua bentuk *musyarakah* baik dengan harta maupun dengan yang lainnya. Dalam hal ini terdapat dua syarat, yaitu: berkenaan dengan benda yang diakadkan adalah harus dapat diterima sebagai perwakilan dan yang berkenaan dengan keuntungan, yaitu pembagian keuntungan harus jelas dan dapat diketahui

---

<sup>80</sup> Al-Albani Muhammad Nashiruddin, *Shahih Sunan Abu Daud*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006) hlm. 558.

<sup>81</sup> scarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), hlm 52

dua pihak, misalnya setengah, sepertiga dan yang lainnya.

b) Sesuatu yang berkaitan dengan *musyarakah mal* (harta), dalam hal ini terdapat perkara yang harus dipenuhi yaitu; bahwa modal yang dijadikan objek akad *musyarakah* adalah dari pembayaran (*nuqud*), seperti junaih, riyal dan rupiah dan yang dijadikan modal (harta pokok) ada ketika akad *musyarakah* dilakukan, baik jumlahnya sama maupun berbeda.

c) sesuatu yang bertalian dengan syarikat mufawadhah disyaratkan yaitu: modal (pokok harta) dalam syirkah mufawadhah harus sama, bagi yang besyirkah ahli untuk kafalah, dan bagi yang dijadikan objek akad disyaratkan syirkah umum, yakni pada semua macam jual beli atau perdagangan.

#### 4. Jenis – Jenis Syirkah

Secara garis besar, *musyarakah* dikategorikan menjadi dua jenis, yakni *musyarakah* kepemilikan (*syirkah al amlak*) dan *musyarakah* akad (*syirkah al ‘aqd*).<sup>82</sup> Pada *musyarakah* akad terbagi menjadi empat, diantaranya<sup>83</sup> :

---

<sup>82</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, (Bandung : PT Al- Maarif, 1987), hlm. 46

<sup>83</sup> Wahbah Azuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, hlm. 769-781



- a) *Syirkah al 'Inan*, adalah akad antara dua orang atau lebih, setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan modal dan berpartisipasi dalam kerja. Semua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana disepakati diantara mereka, namun porsi dari masing- masing pihak baik dalam kontribusi modal, kerja ataupun bagi hasil tidaklah harus sama dan identik, tapi sesuai dengan kesepakatan mereka.
- b) *Syirkah al Mufawadlah*, adalah akad kerjasama antara dua orang atau lebih, setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara bersama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis musyarakah ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban hutang dibagi oleh masing-masing pihak secara sama.
- c) *Syirkah al A'maal* adalah perjanjian antara dua orang atau lebih untuk menerima pekerjaan dari pihak ketiga yang akan dikerjakan secara beresam-sama, dengan ketentuan bahwa upahnya dibagi antara para anggota. Misalnya, dua orang atau lebih bersekutu untuk

membangun rumah, dengan ketentuan upah dibagi bersama di antara anggota.

d) *Syirkah al Wujuh* adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang tidak memiliki modal sama sekali, tetapi mempunyai keahlian dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan, dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh setiap mitra.

#### d. Ijarah

##### 1. Pengertian

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqih Sunah, al ijarah berasal dari kata al-ajru (upah) yang berarti al-iwadh (ganti/kompensasi). Menurut pengertian syara' ijarah berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik<sup>84</sup>. Ulama hanafiyah berpendapat ijarah adalah akad atau suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan

---

<sup>84</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h. 228

pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti<sup>85</sup>.

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>86</sup> Dengan demikian akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.

## 2. Sumber Hukum

Dasar hukum atau landasan hukum ijarah adalah Al-Qur'an, Al-Hadits.

Firman Allah swt:

---

<sup>85</sup> Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 121-122.

<sup>86</sup> Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama.

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ  
 أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ  
 بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ  
 بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ  
 ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ  
 عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ  
 عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ  
 وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi makan dan Pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan Karena anaknya dan seorang ayah Karena anaknya, dan warispun

berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (Q.S. Al-Baqarah: 233).

Firman Allah swt:

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ

فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً ۖ وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا

كَانُوا يَعْمَلُونَ

Artinya: “Barangsiapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan kami berikan kepadanya kehidupan yang baik[839] dan Sesungguhnya akan kami beri balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang Telah mereka kerjakan”. (Q.S. An-Nahl: 97)

Firman Allah swt:



إِنَّ الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ إِنَّا لَا نُضِيعُ

أَجْرَ مَنْ أَحْسَنَ عَمَلًا

Artinya: “Sesungguhnya mereka yang beriman dan beramal saleh, tentulah kami tidak akan menyia-nyiakan pahala orang-orang yang mengerjakan amalan(nya) dengan yang baik”. (Q.S. Al-Kahfi: 30).

Dalam hadits sebagaimana yang di riwayatkan oleh Ibn Majah dari Ibn Umar Rasulullah bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” dan hadits riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasaiy dari Sa’d bin Abi Waqas menyebutkan,: “Dahulu kita menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh disana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak.”

### 3. Rukun dan Syarat

Menurut jumbuh ulama, Rukun-rukun dan syarat ijarah ada empat, yaitu Aqid (orang yang berakad), sighat, upah, dan manfaat. Ada beberapa rukun ijarah di atas akan di uraikan sebagai berikut:

a) Aqid (Orang yang berakad)

Orang yang melakukan akad ijarah ada dua orang yaitu mu'jir dan mustajir. Mu'jir adalah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Sedangkan Musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.<sup>87</sup> Bagi yang berakad ijarah di syaratkan mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan baik ataupun buruk , maka akad menjadi tidak sah.<sup>88</sup>

b) Sighat Akad Yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad ijarah. Dalam Hukum Perikatan Islam, ijab diartikan dengan suatu

---

<sup>87</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama 2000), hlm. 117

<sup>88</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* , hlm. 205

pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>89</sup> Sedangkan qobul adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (musta'jir) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya ijab.

- c) Ujroh (upah) Ujroh yaitu sesuatu yang diberikan kepada musta'jir atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh mu'jir. Dengan syarat hendaknya : a. Sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena ijarah akad timbal balik, karena itu ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui. b. Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja. c. Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat

---

<sup>89</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005).

yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap<sup>90</sup>

- d) Manfaat Di antara cara untuk mengetahui ma'qud alaih (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa seseorang.

Adapun syarat *ijarah* adalah :

- a) Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i Dan Hambali). Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka Ijarah nya tidak sah. Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan maliki bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh , tetapi anak yang telah mumayiz pun boleh melakukan akad Ijarah dengan ketentuan disetujui oleh walinya
- b) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad Ijarah itu, apabila salah seorang

---

<sup>90</sup> Muhammad Rawwas Qal Ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar bin Khattab*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1999), hlm. 178

keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.

- c) Manfaat yang menjadi objek Ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.
- d) Objek Ijarah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah atau took harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakan oleh orang lain.
- e) Objek Ijarah itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Sehingga tidak boleh menyewakan benda maupun jasa untuk hal- hal yang dilarang syara'.<sup>91</sup>

---

<sup>91</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada ,2003), hlm. 227.



#### 4. Jenis-Jenis *Ijarah*

*Ijarah* terbagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

- a) *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.
- b) *Ijarah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah . Dalam *ijarah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.<sup>92</sup> Al-*ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara” untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa. Al-*ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Al-*ijarah* seperti ini, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. Al-*ijarah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu

---

<sup>92</sup> *Ibid.*

rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk ijarah terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqh hukumnya boleh.<sup>93</sup>

e. Salam

1. Pengertian

Secara terminologis, Salam adalah menjual suatu barang yang penyerahannya ditunda atau menjual suatu barang yang ciri-cirinya disebutkan dengan jelas dengan pembayaran modal terlebih dahulu, sedangkan barangnya diserahkan kemudian hari.<sup>94</sup>

Menurut Sayyid Sabiq as-Salam dinamakan juga as-Salaf (pendahuluan), yaitu satu penjualan sesuatu dengan kriteria tertentu yang masih berada dalam tanggungan dengan pembayaran segera atau disegerakan. Sedangkan para fuqaha' menyebutnya dengan al-Mahawij (barang-barang mendesak) karena ia sejenis jual beli barang yang tidak ada di tempat akad, dalam kondisi yang mendesak bagi dua pihak yang melakukan akad.<sup>95</sup>

---

<sup>93</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm. 236.

<sup>94</sup> Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 143.

<sup>95</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah*, h. 110.

Jual beli pesanan dalam fiqih Islam disebut as-Salam menurut bahasa penduduk hijaz, sedangkan bahasa penduduk Iraq disebut as-Salaf. Kedua kata ini mempunyai makna yang sama, sebagaimana dua kata tersebut digunakan oleh Nabi, sebagaimana diriwayatkan bahwa Rasulullah ketika membicarakan akad bai' salam, beliau menggunakan kata as-Salaf disamping as-Salam, sehingga dua kata tersebut merupakan sinonim. Menjual suatu barang yang penyerahannya di tunda, atau menjual suatu barang yang ciri-cirinya jelas dengan pembayaran modal awal, sedangkan barangnya diserahkan dikemudian hari.<sup>96</sup> Akad yang disepakati dengan menentukan ciri-ciri tertentu dan membayar harganya terlebih dahulu, sedangkan barangnya diserahkan kepada pembeli dikemudian hari.<sup>97</sup>

Akad Salam menurut Peraturan Bank Indonesia adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.<sup>98</sup> Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional akad Salam sebagai akad jual beli barang dengan cara

---

<sup>96</sup> Nasroen haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2017) hlm. 147.

<sup>97</sup> *Ibid.*

<sup>98</sup> Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 7/45/PBI/2005.

pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat dan kriteria yang jelas.<sup>99</sup> Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 disebutkan bahwa Salam adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang.<sup>100</sup>

## 2. Sumber Hukum

Hukum Jual Beli Salam berdasarkan pada Firman Allh swt:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى  
فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ  
أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ  
الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي  
عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُعْمَلَ هُوَ  
فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ

<sup>99</sup> Fatwa DSN MUI NO. 05/DSN-MUI/VI/2000.

<sup>100</sup> PPHIM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariaah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), h. 14.

فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَأَمْرَاتَانِ مِمَّنْ تَرَضَوْنَ مِنْ

الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَهُمَا الْأُخْرَى<sup>ع</sup>

وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا<sup>ع</sup> وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ

صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ<sup>ع</sup> ذَلِكَمُ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ

لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا<sup>ط</sup> إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً

تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا<sup>ط</sup>

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ<sup>ع</sup> وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ<sup>ع</sup> وَإِنْ

تَفَعَّلُوا فإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ<sup>ط</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ

بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah, tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah



mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling

sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu”. (Q.S. Al-Baqarah: 282).

### 3. Rukun dan Syarat

Dalam praktik bai' Salam harus memenuhi rukun dan syarat. Adapun rukun bai' Salam adalah sebagai berikut:

- a. Muslim (Pembeli atau pemesan)
- b. Muslim ilaih (Penjual atau penerima pesanan)
- c. Muslim Fih (Barang yang dipesan)
- d. Harga pesanan atau ,odal yang dibayarkan
- e. Ijab dan Qabul.<sup>101</sup>

Adapun syarat jual beli salam adalah sebagai berikut:

- a. Syarat orang yang berakad (muslam dan muslim ilaih)

Ulama Malikiyah dan Hanafiyah mensyaratkan orang yang berakad harus berakal, yakni mumayyiz, anak yang agak besar yang pembicaraan dan jawaban yang dilontarkannya dapat dipahami, serta minimal berumur tujuh tahun. Oleh karena itu, anak

---

<sup>101</sup> Dumairi Nor, *Ekonomi Versi salaf*, (Pasuruan: Pustaka Sidogiri, 2006), hlm. 54.

kecil, orang gila dan orang bodoh tidak boleh menjual harta yang sekalipun miliknya.<sup>102</sup>

Adapun Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mansyaratkan orang yang berakad harus baligh (terkena perintah syarak), berakal, telah mampu memelihara agama dan hartanya. Dengan demikian, ulama Hanabilah membolehkan seorang anak kecil membeli barang yang sederhana atas seizin walinya.<sup>103</sup>

b. Syarat Barang Pesanan

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 101 disebutkan syarat barang pesanan (Muslam Fih) yaitu:

1. Kuantitas dan kualitas barang yang sudah jelas
2. Kuantitas barang dapat diukur dengan takaran atau timbangan dan atau meteran
3. Spesifikasi barang yang dipesan harus diketahui secara sempurna

c. Syarat Modal

Syarat modal yang dipenuhi dalam juala beli salam adalah:

1. Modal Harus diketahui serta Barang yang akan disuplai harus diketahui jenis,

---

<sup>102</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, hlm. 24.

<sup>103</sup> Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hlm. 54.

kuantitas, dan jumlahnya. Hukum awal mengenai pembayaran adalah bahwa ia harus dalam bentuk uang tunai.<sup>104</sup>

2. Penerimaan pembayaran jual beli salam  
Kebanyakan ulama mengharuskan pembayaran Salam ditempat kontrak. Hal tersebut dimaksudkan agar pembayaran yang dilakukan oleh al-muslim (pembeli) tidak dijadikan sebagai utang penjual. Lebih khusus lagi pembayaran Salam tidak bisa dalam bentuk pembebasan utang yang harus dibayar dari muslim ilaih (penjual). Hal ini adalah untuk mencegah praktik riba melalui mekanisme salam.<sup>105</sup>

d. Syarat Ijab Qabul

Yang dimaksud dengan ijab pada jual beli salam adalah pembeli harus mengucapkan lafaz ijab, yaitu pemesanan barang yang ingin di beli.

f. Istishna'

1. Pengertian *Istishna'*

Lafaz istisna bersala dari kata *shana'a* (ع ن ص) ditambah huruf *Alif, Sin dan Ta* menjadi *istishna'a* (ا ع ن ص ت س).

Yang sinonimnya, **طلبنا عنصيلة** artinya meminta untuk dibuatkan sesuatu.

---

<sup>104</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, hlm. 109.

<sup>105</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, hlm. 127.

Menurut ulama mazhab Hanafi, pengertian *Istishna'* adalah sebuah akad untuk sesuatu yang bertanggung dengan syarat mengerjakannya. Sehingga bila seseorang berkata kepada orang lain yang punya keahlian dalam membuat sesuatu, 'Buatkan untuk aku sesuatu dengan harga sekian dirham, dan orang itu menerimanya maka akad *Istishna'* telah terjadi dalam pandangan mazhab ini. *Istishna'* adalah kontrak penjualan antara pembeli akhir dan supplier. Dalam kontrak ini, supplier menerima pesanan dari pembeli akhir lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang pesanan yang sesuai spesifikasi yang telah disepakati dan menyerahkannya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran. Apakah pembayaran dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.

## 2. Sumber Hukum

Akad *Istishna'* merupakan salah satu bentuk akad ghairu musamma, sehingga tidak ada dalil yang khusus baik dalam Alquran maupun Hadits Rasulullah saw yang secara jelas menyebutkan pensyariatannya. Akan tetapi dapat diketahui bahwa akad *Istishna'* merupakan akad pesanan yang mirip dengan akad salam. Perbedaannya hanya pada sistem pembayaran. Jika dalam akad salam pembayaran harus dilakukan di muka, maka dalam



akad *Istishna*’ pembayaran dapat dilakuakn di awal atau dengan secara cicilan dapat dibayar dibelakang. Dasar hokum akad *Istishna*’ berdasarkan dalil yang umum yaitu, firman Allah swt:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي  
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ  
مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ  
مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَاتْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ  
وَمَنْ جَاءَهُ عَادَاةً فَاُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ۗ

Artinya: “. orang-orang yang Makan (mengambil) riba, tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q.S. Al-Baqarah: 275).

Menurut ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, akad *Istishna* sah dengan landasan diperbolehkannya akad salam. Mereka mengqiyaskan akad *Istishna* dengan akad salam, karena keduanya barang yang dipesan belum berada ditangan penjual manakala kontrak ditandatangani. Selain itu juga akad *Istishna* telah menjadi kebiasaan umat manusia dalam bertransaksi. Oleh karena itu, dalam akad *Istishna* berlaku pada syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam akad salam.

Menurut Hanafiyah, akad *Istishna* diperbolehkan dengan alasan istihsan (menganggap baik dan perlu), demi kebaikan kehidupan manusia dan telah menjadi kebiasaan ('urf) dalam beberapa masa tanpa ada ulama yang mengingkarinya.

g. *Rahn*

1. Pengertian *Rahn*

*Rahn* secara etimologis berarti *tsubut* (tetap) dan *dawam* (kekal, terus menerus). Dikatakan *ma'rahin* artinya air yang diam. Ada yang mengatakan *rahn* adalah *habs* (menahan) berdasarkan firman Allah swt dalam Alquran surat *Al- Mudatsir* ayat 38 bahwa tiap-tiap diri bertanggungjawab atas apa yang di perbuatnya” Maksudnya, setiap diri tertahan, dimana makna ini lebih dekat dengan makna yang

pertama yaitu tetap, karena pada dasarnya sesuatu yang tertahan itu menetap di tempatnya<sup>106</sup>. Adapun *rahn* secara terminologis adalah menjadikan harta benda sebagai jaminan utang agar utang dapat di lunasi (dikembalikan) atau di bayarkan harganya jika tidak dapat mengembalikannya.

## 2. Dasar Hukum

*Rahn* hukumnya boleh berdasarkan dalil Al-Qur'an, Hadits dan ijma'. Berdasarkan Al-Qur'an terdapat dalam QS. Al Baqarah (2:283) "... Jika kalian dalam perjalanan (bermuamalah tidak secara tunai), sedang kalian tidak mendapatkan seorang penulis hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang." Berdasarkan hadits diantaranya adalah hadits yang bersumber dari Aisyah r.a:

"Bahwa Rasulullah SAW membeli makanan dari orang yahudi dan beliau menggadaikan baju besi kepadanya" (HR. Bukhari – Muslim). Dalam Ijma' dikatakan bahwa kaum muslimin sepakat diperbolehkan gadai secara syariat ketika bepergian dan ketika tidak dalam bepergian. Berdasarkan dasar hukum yang telah disebutkan maka *rahn* (gadai) hukumnya boleh dan dapat dilakukan oleh umat Islam selama tidak menyalahi aturan mendasar

---

<sup>106</sup> Mardani, Fiqih ekonomi Syariah 2012, Jakarta : PT Prenadamedia Group. H. 287

dalam Islam yakni untuk hal- hal yang dilarang dalam agama.

### 3. Rukun dan Syarat Rahn

Sebagaimana dengan akad –akad yang lainnya maka rahn secara fiqh memiliki persyaratan dan harus terpenuhi rukunnya baru dapat dikatakan akad *rahn* itu sah. Adapun rukun dan syaratnya sebagai berikut:

- a) Aqidain ( dua orang yang berakad)
- b) Barang yang di gadaikan
- c) Modal hasil gadaian
- d) Sighat

Syarat yang harus terpenuhi dari pada rukun tersebut adalah kedua orang yang berakad harus berakal, artinya mengetahui secara sadar konsekuensi dari tindakan yang dilakukan, untuk barang yang di gadaikan adalah barang yang memiliki nilai dan halal.

sedangkan shighat yaitu ucapan yang secara sadar diucapkan dan berimplikasi pada terjadinya akad tersebut.

### 4. Aplikasi pada Perbankan Syariah

Kontrak ini di gunakan pada perbankan syariah dalam bentuk dua hal, yaitu sebagai berikut:

- a) Sebagai produk pelengkap artinya sebagai akad tambahan (jaminan/ *collateral*) terhadap produk

lain seperti dalam transaksi pembiayaan, dimana bank dapat menahan harta nasabah sebagai jaminan atau konsekuensi akad tersebut.

- b) Sebagai produk yang berdiri sendiri. Di beberapa Negara Islam termasuk Malaysia akad ini dipakai sebagai alternative dari pegadaian konvensional. Indonesia sendiri akad *rahn* digunakan pada lembaga keuangan non bank yaitu pegadaian syariah dalam system operasionalnya.

#### 5. Manfaat dan Resiko

Pengaplikasian akad ini memiliki manfaat yang cukup luas, diantaranya:

- a) Dapat menjaga nasabah agar tidak lalai dari kewajibannya
- b) Memberikan rasa aman bagi semua pihak
- c) Dapat membantu orang-orang yang butuh dana segera, contohnya pada pegadaian syariah.

Selain manfaat akad ini tidak terlepas dari resiko diantaranya:

- a) Resiko tidak terbayarkan utang nasabah (*wanprestasi*).
- b) Resiko penurunan nilai asset yang ditahan atau rusak.<sup>107</sup>

---

<sup>107</sup> Syafii Antonio, hlm. 131.



## h. Wakalah

### 1. Pengertian

*Wakalah* merupakan isim masadar yang secara etimologis bermakna taukil yaitu menyerahkan, mewakilkan dan menjaga. Sedangkan secara terminologis adalah mewakilkan yang dilakukan orang yang punya hak *tasharruf* kepada orang yang juga memiliki hak tersebut terkait sesuatu yang boleh diwakilkannya.

### 2. Dasar Hukum

*Wakalah* disyariatkan dan hukumnya adalah oleh berdasarkan pada Al- Qur'an, Hadits dan ijma' serta qiyas sebagaimana berikut :

- a) Dalil Al-qu'an QS. Al-Kahfi (18:19) "Maka suruhlah salah seorang diantara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dialihat manakah makanan yang lebih baik, laluhendaklah ia membawa makanan itu untukmu".
- b) Dasar hadits, Nabi SAW pernah mewakilkan *urwah al baraqi* untukmembeli domba dan pernah mewakilkan kepada abu rafi' untuk menerima pernikahan Mainunah.
- c) Dasar 'Ijma adalah bahwa dalam kitab *al-muhgni* disebutkan ulama sepakat di bolehkannya *wakalah*.

d) Dasar Qiyas, bahwa kebutuhan manusia menuntut adanya wakalah dikarenakan tidak setiap orang mampu menyelesaikan urusan sendiri secara langsung sehingga ia membutuhkan orang lain untuk menggantikannya sebagai wakil.<sup>108</sup>

### 3. Rukun Wakalah

Terdapat tiga rukun wakalah diantaranya:

- a) Orang yang bertransaksi yakni *wakil* dan *muwakil*
- b) *Shighat*
- c) *Muwakal fih* (sesuatu yang diwakilkan)

### 4. Penerapan pada Perbankan Syariah

Dalam operasionalnya bank syariah memberlakukan akad wakalah berupa jasa. Dimana bank sebagai wakil dari nasabah sebagai pemberi kuasa untuk melakukan sesuatu (*taukil*). Dalam hal ini bank mendapatkan upah atau biaya administrasi atas jasa yang dilakukannya. Sebagai contoh, bank dapat menjadi wakil dalam pembayaran tagihan listrik, telepon, kepada perusahaan telepon dan listrik. Atau dalam kegiatan lainnya dapat pula bank bertindak sebagai penyedia jasa layanan transfer antar bank yang ini sangat di butuhkan oleh masyarakat.

---

<sup>108</sup> Abdullah bin Muhammad ath tahyyar et.al *Ensiklopedi Muamalah* (Yogyakarta: Maktabah al Hanif, 2009), hlm. 252.

## i. Kafalah

### 1. Pengertian Kafalah

Secara etimologis *kafalah*, *dhaman*, *za'amaah*, *hawalah* diartikan sama dengan jaminan. Secara terminologis *kafalah* adalah menjamin tanggungan orang yang dijamin dalam melaksanakan hak yang wajib baik seketika maupun yang akan datang. Dalam pengertian lain dapat di definisikan sebagai mengalihkan atau pengalihan tanggungjawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggungjawab orang lain sebagai penjaminnya.

### 2. Dasar Hukum

Firman Allah swt :

Artinya: “Dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat beban unta dan aku menjamin terhadapnya”. (Q.S. Yunus: 72).

Berdasarkan Hadist, “Kami pernah berada disisi Rasulullah SAW : “Wahai Rasulullah, shalatkanlah dia , beliau bertanya, apakah ia meninggalkan sesuatu? Mereka menjawab tidak. beliau bertanya: apakah ia mempunyai hutang? Mereka menjawab, tiga dinar’. Beliau bersabda: “Shalatlal kalian atas teman kalian, Abu Qatadah berkata: Shalatlal dia, wahai Rasulullah dan aku yang menjamin

(pembayaran) utangnya Kemudian beliau menshalatinya” (HR. Ahmad, Bukhari dan Nasai’).

### 3. Rukun dan Syarat

Sebagaimana rukun kafalah terdiri dari:

- a) Kafil
- b) Muwafil
- c) Shighat

### 4. Jenis Jenis Kafalah dan Implementasinya pada Perbankan Syariah

Terdapat beberapa jenis kafalah, diantaranya:

#### a) *Kafalah bin nafs*

*Kafalah bin nafs* merupakan akad memberikan jaminan atas diri (personal) . sebagai contoh dalam praktik seorang nasabah yang mendapat pembiayaan dengan jaminan nama dan ketokohan seseorang atau pemuka masyarakat. Walaupun bank secara fisik tidak memegang barang apapun, berharap tokoh tersebut mampu melunasi jika nasabah terjadi gagal bayar.

#### b) *Kafalah bil mal*

Merupakan jaminan pembayaran barang atau pelunasan hutang

#### c) *Kafalah bit taslim*

Jenis kafalah ini dilakukan untuk menjamin pengembalian atas barang yang di sewa pada waktu masa sewa berakhir. Jenis pembiayaan

jaminan ini dapat dilaksanakan oleh bank untuk kepentingan nasabahnya dalam bentuk kerjasama dengan perusahaan penyewaan. Jaminan pembayaran bagi bank dapat berupa depositon dan bank dapat membebaskan jasa *fee* kepada nasabah.

d) *Kafalah al Munjazah*

Kafalah jenis ini adalah jaminan mutlak uang tidak dibatasi oleh jangka waktu dan untuk kepentingan atau tujuan tertentu. Salah satu bentuknya adalah jaminan dalam *performance bonds* “jaminan prestasi” yaitu sesuatuhal yang lazim di kalangan perbankan.

e) *Kafalah al mutlaqah*

Bentuk jaminan ini merupakan penyederhanaan dari kafalah al munjazah, baik oleh industri perbankan maupun asuransi.

### 2.2.3 Akad Murabahah

a. Defenisi Murabahah

Murabahah berasal dari kata dasar **ربح** - **ربح** - **ربح** yang berarti beruntung. Di dalam ilmu syaraf mempunyai fungsi sebagai musyarakah di antara dua atau lebih, seseorang yang mengajarkan sesuatu sebagaimana yang lain juga mengajarkan.<sup>109</sup>

---

<sup>109</sup> Abu Rifki Al Hanafi, *Kamus Al Amanah Arab-Indonesia*, (Surabaya: CV. Adis, 2002), hlm. 63.



Murabahah adalah menjual barang sesuai dengan harga pembelian dan menambahkan keuntungan.<sup>110</sup> Transaksi jual beli suatu barang yang diketahui harga pokoknya dan keuntungan (margin) yang diperoleh adalah definisi murabahah yang dikemukakan oleh para pakar.<sup>111</sup>

Murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW. Dan para sahabatnya. Secara sederhana murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Jadi, singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin).<sup>112</sup>

b. Dasar Hukum Murabahah

Murabahah termasuk transaksi yang di bolehkan oleh syariat, mayoritas ulama dari kalangan sahabat, tabi'in dan para ulama mazhab sepakat akan bolehnya transaksi murabahah. Dalil-dalil yang membolehkan transaksi murabahah adalah sebagai berikut firman Allah swt dalam Alquran :

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Artinya : “ ..... Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....” (Q.S. Albaqarah : 275).

---

<sup>110</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, jilid. 5, hlm. 357.

<sup>111</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101-102. Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 145.

<sup>112</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fikih Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 113.

Firman Allah swt:

...إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya : “... kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka...” (Q.S. An- Nisaa’: 29).

Dalil –dalil hadits yang membolehkan transaksi murabahah:

Hadits riwayat Imam Ibnu Majah no. 2289

Artinya: “Diriwayatkan dari shuhaib r.a. bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda: tiga hal yang mengandung berkah yaitu jual beli secara tidak tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (H.R. Ibnu majah).<sup>113</sup>

Hadits riwayat Imam Bukhari:

Artinya:” Dari Muhammad, tidak bahaya (menjual harga) sepuluh dengan sebelas, dan dia mengambil untung sebagai nafkah. Dan bersabda Nabi saw kepada Hindun:” Mengambililah engkau pada apa-apa yang mencukupi bagimu dan anak mu dengan sesuatu yang baik.”(H.R. Bukhari).<sup>114</sup>

### c. Penerapan Murabahah Pada Perbankan Syariah

---

<sup>113</sup> Abu abdillah Muhammad Bin Yazid Bin Majah Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah*, ( Beirut: dar el-marefah, 2005), juz 3, hlm. 79-80.

<sup>114</sup> Abu ‘Abdullah Muhammad ibn Ismail ibn Ibrahim al Bukhari, *Sahih Bukhari*, (Beirut: Dar all Kutub al ‘Ilmiyah, 1992), hlm.248.

Salah satu skim fiqih yang populer diterapkan dalam perbankan syariah adalah skim jual beli Murabahah. Murabahah dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai pembiayaan yang berbentuk jual beli antara bank dan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian murabahah bank membiayai barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan menambahkan suatu mark-up atau margin keuntungan. Dengan kata lain penjual barang dari bank ke nasabah dilakukan atas dasar cost-plus profit.<sup>115</sup> Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) skim murabahah menguasai 80% dari produk pembiayaan, jauh mengalahkan skim ijarah dan musyarakah mutanaqisah (MMQ).<sup>116</sup>

Dalam perbankan syariah, ada dua bentuk *murabahah* yang umumnya dipraktekkan, yakni *murabahah* modal kerja dan *murabahah* investasi. Penjelasannya sebagai berikut:

*Murabahah* modal kerja adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah selaku pemesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama.<sup>117</sup> Atau menjual suatu barang dengan harga asal (modal) ditambah dengan *margin* keuntungan

---

<sup>115</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm. 43.

<sup>116</sup> Hasil wawancara penulis dengan salah seorang karyawan Bank BSI cabang Ulee Kareng Banda Aceh, (Sumber dirahasiakan).

<sup>117</sup> Arison Hendry, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Mu'amalat Institute, 1999), hlm. 43.

yang disepakati dan biasanya pembiayaannya ditanggungkan dibawah satu tahun (*short run financing*).<sup>118</sup>

Rukun murabahah dalam perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Penjual (*ba'i*) dianalogikan sebagai bank.
2. Pembeli (*musytari*) dianalogikan sebagai nasabah.
3. Barang yang diperjual belikan (*mabi'*), yaitu jenis pembiayaan seperti pembiayaan investasi.
4. Harga (*tsaman*) dianalogikan sebagai *pricing* atau *plafond* pembiayaan.
5. *Ijab Qabul* dianalogikan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.<sup>119</sup>

Penerapan skim Murabahah pada perbankan syariah di Indonesia berdasarkan pada dalil-dalil Alquran dan hadits Rasulullah saw sebagaimana yang tersebut diatas yang kemudian diperkuat dengan regulasi regulasi yang di keluarkan oleh negara diantaranya sebagai berikut:

1. Undang-undang RI no. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.
2. Peraturan Bank Indonesia (PBI) no. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan

---

<sup>118</sup> Karnaen Perwaatmadja, MPA. H. Muhammad Syafi'I Antonio, M.Ec. *Apa dan bagaimana bank Islam* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992) hlm. 25-26.

<sup>119</sup> Arison Hendry, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Mu'amalat Institute, 1999), hlm. 43

penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah.

3. Ketentuan kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES).
4. Fatwa DSN-MUI no. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
5. Fatwa DSN-MUI no. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah.
6. Fatwa DSN-MUI no.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam uang muka.
7. Fatwa DSN-MUI no. 23/DSN-MUI/II/2002 tentang potongan pelunasan dalam murabahah.
8. Fatwa DSN-MUI no. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murabahah.
9. Fatwa DSN-MUI no. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu bayar.
10. Fatwa DSN-MUI no. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah.
11. Fatwa DSN-MUI no. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah.
12. Fatwa DSN-MUI no. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang jual beli emas secara tidak tunai.<sup>120</sup>

## **2.3 Perbankan**

### **2.3.1 Pengertian Perbankan**

---

<sup>120</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, hlm. 113-125.



Bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya<sup>121</sup>. Perbankan merupakan institusi keuangan dalam usahanya menghimpun dana kelompok masyarakat *surplus* dan menyalurkannya kepada masyarakat *deficit* dana serta yang memenuhi persyaratan tertentu untuk diberikan bantuan atau pinjaman<sup>122</sup>. Definisi lainnya juga dikemukakan oleh Malayu S. P. Hasibuan bank termasuk dalam lembaga keuangan, pencipta uang, pengumpul uang, dan pemberi kredit, stabilitas moneter, dan dinamisator pertumbuhan perekonomian.<sup>123</sup> Bank juga dapat disebut suatu lembaga yang memiliki visi untuk memberi kebutuhan kredit, sebagaimana yang diungkapkan Verryn Stuart.<sup>124</sup>

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, pada pasal 1 disebutkan bahwa bank adalah bentuk dana usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Menurut peraturan Bank Indonesia no.9/7/PBI/2007, perbankan adalah lembaga yang

---

<sup>121</sup> Adiwarmam Karim, A, *Bank Islam, Analisis fiqh dan Keuanagan*. Edisi 2. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 2

<sup>122</sup> Syarif Arbi, *Lembaga Perbankan Keuangan Pembiayaan*, Yogyakarta, BPFE, 2013), hlm. 5-6.

<sup>123</sup> Malayu S.P Hasibuan, 1996 *Teori dan Praktik Kegiatan Operasional Bank*.( Jakarta: PT Citra Haji Masagung), hlm. 3; dikutip dalam Muslimin Kara, 2011. *Kebijakan Perbankan Syariah di Indonesia*. (Makassar: Alauddin University Press), Cet. I; hlm. 61.

<sup>124</sup> Irwan Misbach, 2012. *Kualitas Layanan Bank Syariah*. Makassar: Alauddin University, hlm. 21.

kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, dalam usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah. Secara umum Bank dapat dikatakan sebuah lembaga yang menjalankann operasionalnya dengan melakukan tiga hal yakni menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa pada nasabah, dengan tujuan tercapainya pertumbuhan ekonomi di masyarakat dengan tumbuhnya UKM dan meningkatnya daya beli masyarakat defisit setelah mendapatkan pembiayaan.

### **2.3.2 Fungsi Bank**

Dalam pembangunan ekonomi Indonesia Bank memiliki tiga fungsi utama, yaitu<sup>125</sup>:

- 1) Bank sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan.
- 2) Bank sebagai lembaga yang menyalurkan dana ke masyarakat dalam bentuk kredit/pinjaman.
- 3) Bank sebagai lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan peredaran uang.

### **2.3.3 Jenis-Jenis Bank**

Pada saat ini Negara Indonesia mengadopsi dua jenis sistem perbankan seperti yang telah tertuang dalam UU Pokok Perbankan No.7 Tahun 1992 dan diperkuat dalam UU No.10 Tahun 1998, yaitu<sup>126</sup>:

---

<sup>125</sup> Kuncoro, *Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi*. (Jakarta: PT Indeks Kelompok Gramedia, 2002), hlm.68-69

<sup>126</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan Edisi Revisi*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 32.

- 1) Bank Umum adalah bank yang melakukan kegiatan operasional dengan prinsip konvensional maupun dengan prinsip syariah yang memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- 2) Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melakukan kegiatan operasional dengan prinsip konvensional maupun prinsip syariah, akan tetapi tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Jenis bank juga dapat di bedakan dengan melihat dari berbagai segi antara lain:

- 1) Bank dilihat dari segi kepemilikannya.<sup>127</sup>
  - a. Bank milik pemerintah, bank yang seluruh atau sebagian asetnya dimiliki oleh pemerintah
  - b. Bank milik swasta, bank yang seluruh atau sebagian sahamnya dimiliki oleh pihak swasta dalam negeri.
  - c. Bank koperasi, bank yang didirikan oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi, dan seluruh modalnya menjadi milik koperasi.
  - d. Bank asing, bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh pihak asing.
- 2) Bank dilihat dari segi status.
  - a. Bank Devisa, jenis bank yang memungkinkan untuk melakukan transaksi valuta asing.
  - b. Bank Non Devisa, yakni jenis bank yang tidak dapat melakukan transaksi valuta asing.

---

<sup>127</sup> M.Sulhan dan Ely Siswanto, *Manajemen Bank*, Cet. I; Malang: UIN Malang Press, 2008), hlm.12.

- 3) Bank dilihat dari segi prinsip atau instrument yang digunakan.
  - a. Bank berdasarkan prinsip konvensional ialah bank yang menjalankan operasionalnya dengan cara mengambil keuntungan dari spread antar bunga pinjaman dengan bunga simpanan dan mendasarkan segala aktifitasnya mengambil keuntungan dari bunga.
  - b. Bank berdasarkan prinsip syariah ialah bank yang menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang didasarkan pada alquran dan hadits.

#### **2.3.4 Sumber Dana dan Alokasi Bank**

##### **a. Sumber Dana Bank**

Sumber dana bank adalah usaha bank dalam menghimpun dana dari para nasabah atau investor untuk membiayai kegiatan operasionalnya<sup>128</sup>. Dana bank adalah sebuah asset berbentuk tunai yang dimiliki bank ataupun aktiva lancar yang dikuasai bank dan sewaktu-waktu dapat diuangkan secara cepat untuk mempertahankan tingkat likuiditas bank.<sup>129</sup>

Pada umumnya lembaga bank mempunyai tiga kemungkinan pilihan alternatif untuk menghimpun dana demi keberlangsungan dari usahanya yaitu:

---

<sup>128</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2004).

<sup>129</sup> Lukman D, *Manajemen Perbankan*, Edisi kedua, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hlm. 51.

1. Dana Pihak Kesatu adalah dana awal yang berasal dari pemilik bank atau pemegang saham, baik pemegang saham pendiri maupun pihak pemegang saham yang ikut dalam usaha bank tersebut pada waktu kemudian, termasuk pemegang saham publik.<sup>130</sup>
2. Dana Pihak Kedua berasal dari luar, diperoleh bank sebagai pinjaman dimana bank bisa meminjam langsung dari lembaga lain ataupun bias dari obligasi yang dikeluarkan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang sesuai kebutuhan dari bank peminjam. Dana pihak kedua adalah dana dari lembaga lainnya yang terdiri dari: kredit likuiditas dari Bank Indonesia, pinjaman antar bank (call money), pinjaman dari bank-bank luar negeri, dan Surat Berharga Pasar Uang (SBPU).
3. Dana Pihak Ketiga merupakan sumber dana utama bagi kegiatan operasional bank yang menunjukkan kemampuan dan keberhasilan bank jika mampu membiayai operasionalnya dari sumber tersebut. Dana ini berasal dari dana masyarakat yang di himpun oleh bank dalam bentuk simpanan berupa Simpanan Giro (*Demand Deposits*), Simpanan Tabungan (*Saving Deposits*), dan Simpanan Deposito (*Time Deposits*), dan dana ini lah yang mendapat porsi terbesar dalam

---

<sup>130</sup> *Ibid.*



penyalurannya sekitar mencapai 80%-90% dari seluruh dana yang dikelola oleh Bank.<sup>131</sup>

## **b. Alokasi Dana Bank**

Alokasi dana bank adalah menyetoran kembali dana yang diperoleh dari penghimpunan dana dalam bentuk simpanan dan pemberian pembiayaan. pengelolaan dana ini dimaksudkan agar perbankan dapat memperoleh profit semaksimal mungkin. Dalam mengalokasikan dananya pihak perbankan harus melakukan evaluasi untuk pengalokasian yang tepat di antara beberapa alternative yang tersedia<sup>132</sup>. Dana yang berhasil dihimpun oleh bank justru akan menjadi beban apabila dibiarkan begitu saja tanpa ada usaha alokasi untuk tujuan produktif, sehingga bank berusaha mengalokasikan dananya dalam berbagai bentuk aktiva dengan berbagai macam pertimbangan<sup>133</sup>.

Adapun jenis-jenis pengalokasian dana diantaranya adalah sebagai berikut:

### **1. Primary Reserve (Cadangan Primer)**

Prioritas utama dalam alokasi dana adalah menempatkan dana untuk memenuhi ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia. Dana-dana tersebut akan dialokasikan untuk memenuhi ketentuan likuiditas wajib minimum.

---

<sup>131</sup> *Ibid.*

<sup>132</sup> *Ibid.*

<sup>133</sup> Budisantoso T, dan Triandaru, S, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Edisi kedua, (Jakarta: Salemba Empat, 2006), hlm.102.

## 2. Secondary Reserve (Cadangan Sekunder).

Prioritas kedua dalam alokasi dana bank adalah penempatan dana-dana kedalam asset likuid selain kas yang dapat memberikan pendapatan kepada bank, biasanya terdiri atas surat berharga yang paling likuid.

## 3. Portfolio Investment.

Prioritas ketiga dalam alokasi dana adalah penyaluran kredit atau pembiayaan dasar pemikirannya adalah setelah bank mencukupi primary reserve dan secondary reserve, bank baru akan dapat menentukan besarnya volume kredit/pembiayaan yang akan diberikan.

## 4. Fixed Asset

Alokasi atau penanaman dana bank yang terakhir (meskipun tidak dikaitkan dengan menjaga likuiditas bank) adalah penanaman modal dalam bentuk aktiva tetap seperti pembelian tanah, pembangunan cabang baru, ATM, dan lain sebagainya yang ditujukan untuk memperlancar kegiatan operasional bank

### **2.3.5 Perbankan Syariah**

#### **a. Sejarah Perbankan Syariah**

Industri perbankan Syariah tidak hanya hadir di Indonesia melainkan mendunia. Bank Syariah pertama yaitu Mit Ghamr yang berada di Mesir pada tahun 1963 didirikan

oleh Dr. Ahmed El Najjar<sup>134</sup> Bank Mit Ghamr dalam menjalankan operasionalnya tidak menganut system riba, serta sukses dalam menghimpun dana dalam bentuk tabungan, sedekah, zakat, titipan hingga infaq dari masyarakat. Selain itu juga melakukan investasi secara langsung dalam bentuk Kerjasama dan menghasilkan laba pada penabung<sup>135</sup>.

Sedangkan Bank Syariah yang berkembang di Indonesia pertama adalah Bank Muamalat Indonesia yang menjadi inspirasi bagi perbankan lainnya untuk berhijrah ke Syariah. Hal ini di buktikan oleh kemampuan bertahan di tengah krisis ekonomi tahun 1998 yang banyak menenggelamkan perbankan konvensional. Dalam kurun waktu sepuluh tahun dari 2010 hingga desember 2019 terjadi peningkatan tidak hanya pada jumlah bank, namun juga di ikuti oleh perkembangan jaringan kantor perbankan Syariah. Berdasarkan otoritas jasa keuangan yang (OJK) yang di kemas dalam Statistik Pebankan Syariah (SPS) Periode Juni 2021 jumlah Kantor Layanan Syariah dari Unit Usaha Syariah berjumlah 3.262. Data tersebut menunjukkan perbankan Syariah di Indonesia semakin menunjukkan pertumbuhan dan perkembangan

---

<sup>134</sup> Munawir , *Penerapan Akad Mudharabah Mutlaqah Pada Produk Tabungan Sahabat serta Kesesuaiannya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional di Bank Muamalat Indonesia KCP Banyuwangi* , (Jurnal Istiqra: jurnal Hukum Islam, Ekonomi dan Bisnis , 5(2), 2017) hlm 88-104.

<sup>135</sup> Rizal, Yaya, Martawireza et.al, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer Berdasarkan PAPSII 2013*, (Jakarta , Salemba Empat, 2016).

yang menggembirakan, hingga Aceh yang merupakan daerah Keistimewaan, melahirkan Qanun Nomor 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah, menjadi corak tersendiri bagi industri keuangan di Provinsi Serambi Mekkah.

**b. Pengertian Perbankan Syariah**

Perbankan Syariah merupakan sebuah lembaga keuangan yang beroperasi dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah di dalamnya. Yang berarti dalam melakukan segala praktek perbankan haruslah sesuai dengan nilai-nilai syariah yaitu menjalankan yang diperbolehkan oleh Allah Azza Wa Jalla yaitu yang hukumnya Halal dan Mubah, serta menghindarkan dari segala praktek yang mempunyai unsur-unsur Haram, penipuan, ketidakjelasan (*gharar*), ikhtikar, serta hal-hal lain yang tidak diperkenankan dalam islam. Untuk bisa mewujudkan nilai-nilai syariah tersebut haruslah terapkan dalam operasional, manajemen, dan segala akad yang terdapat pada Bank Syariah.

Bank syariah adalah perbankan yang menjalankan operasionalnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yaitu tidak ada riba, *gharar*, spekulasi semua sesuai dengan Al-quran dan hadis. Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam proses pembayaran dan juga peredaran uang yang prosesnya disesuaikan dengan

prinsip syariat Islam<sup>136</sup>. Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah mengartikan bahwasanya perbankan syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.

*Islamic Banking* adalah perbankan syariah dalam bahasa internasional atau disebut *Interest-free Banking*, walaupun di dalam bahasa internasional perbankan syariah tidak terlepas dari sistem perbankan syariah itu sendiri, mulanya perbankan syariah dikembangkan dengan menggabungkan antara masalah-masalah duniawi dengan agama, sehingga dengan adanya dasar ini mewajibkan kepatuhan atas syariat sebagai dasar kehidupan untuk *kemaslahatan* rakyat banyak untuk mencapai *falah* dunia dan akhirat. Perbankan syariah dengan demikian harus menjalankan praktik perbankan yang harus sesuai dengan syariat Islam yaitu Al-quran dan hadis.<sup>137</sup>

### c. Fungsi Perbankan Syariah

Perbankan Syariah memiliki dua fungsi yaitu sebagai penghimpun dana dan pengalokasian dana.

#### 1. Penghimpun Dana

Sebagai sebuah lembaga mediasi Perbankan berfungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dalam

---

<sup>136</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta, Rajawali Press, 2013) hlm.32

<sup>137</sup> Al-Ghifari. M Handoko et.al. *Analisis Kinerja Perbankan Syariah di Indonesia dan Malaysia dengan Pendekatan Maqasyid Indeks*. (*Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 3(2) 2015) hlm 47-66.



bentuk simpanan berupa tabungan, giro dan deposito dengan prinsip operasional syariah yang diterapkan berupa akad wadi'ah dan mudharabah.<sup>138</sup>

### 3. Pengalokasian Dana

Kegiatan penyaluran dana, secara garis besar terbagi kedalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya:

- a. Pembiayaan dengan prinsip jual-beli (Ba'i).
- b. Pembiayaan dengan prinsip sewa (Ijarah).
- c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (Syirkah).
- d. Pembiayaan dengan akad pelengkap seperti hiwalah (alih utang-piutang), rahn (gadai), qardh (pinjaman), wakalah (perwakilan) dan kafalah (garansi).

Sedangkan Menurut Antonio penyaluran dana Bank syariah kepada nasabah terdapat empat prinsip yang berbeda, yaitu:<sup>139</sup>

#### 1. Bagi Hasil

- a. Musyarakah
- b. Mudharabah
- c. Muzara'ah
- d. Musaqah

#### 2. Jual Beli

- a. Murabahah

---

<sup>138</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis fiqh dan Keuanagan*. Edisi 2. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 6.

<sup>139</sup> Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2010) hlm. 121-189.

- b. Istishna
- 3. Sewa
  - a. Ijarah
  - b. Ijarah Muntahiyah bit Tamlik
- 4. Jasa
  - a. Ijarah
  - b. Kafalah
  - c. Hiwalah
  - d. Rahn
  - e. Qordh

#### **d. Produk-Produk Perbankan Syariah**

Implementasi akad- akad transaksi pada perbankan syariah tertuang dalam berbagai produk perbankan, secara umum terbagi dalam produk penghimpun dana, penyaluran dana dan jasa perbankan. Secara rinci dapat dijelaskan sebagaimana berikut:

##### **1. Penghimpun Dana**

*Pertama, Giro (demand deposit)* adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, *bilyet giro*, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindah bukuan. Pada perbankan syariah produk giro menggunakan akad *mudharabah* dan *wadiah*.

*Kedua*, Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang di sepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, *bilyet giro* dan atau alat lainnya yang di persamakan dengan itu. Penarikan dapat dilakukan dengan membawa buku tabungan, slip penarikan atau menggunakan anjungan tunai mandiri (ATM). Adapun akad yang digunakan berupa akad *mudharabah* dan *wadiah*.

*Ketiga*, Deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara nasabah dengan pihak bank atau simpanan berjangka. Jangka waktu penarikan berkisar 1, 3, 6 dan 12 bulan. Akad yang di gunakan adalah *mudharabah*

## 2. Penyaluran Dana

*Pertama*, berupa akad jual beli seperti *murabahah*, *salam* dan *istisna'*. Akad jual beli ini sering digunakan pada produk pembiayaan berupa pembiayaan yang bersifat konsumtif seperti pembelian barang (rumah, kendaraan, pembiayaan usaha rakyat/ KUR, dll) dan modal kerja seperti (stok barang atas persediaan, bahan baku dan setengah jadi, dll) sedangkan akad *salam* biasa digunakan pada pembiayaan *agrobisnis*, industri gula, pupuk, semen, dan lain-lain, sebagaimana akad salam diartikan jual

beli pesanan dengan pembayaran uang di muka, sedangkan *istishna*’ pembayaran dapat dicicil.<sup>140</sup>

*Kedua*, penyaluran dalam bentuk sewa menyewa, misalkan nasabah membutuhkan barang berupa mesin percetakan, maka perbankan syariah dalam mengakomodir kebutuhan nasabah tersebut menggunakan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT)*. Hasil penelitian Hudafi dan Lakuanine menyatakan aplikasi akad *ijarah* salah satunya pada produk talangan haji, namun karena program talangan haji saat ini telah ditiadakan, maka salah satu produk yang tepat digunakan untuk produk pembiayaan umroh sebab objek dari pembiayaan (perjalanan umroh) termasuk *intangible asset* (aset tidak berwujud namun manfaatnya bisa digunakan atau dirasakan). Hal ini sesuai dengan esensi dari akad *ijarah* itu sendiri, yaitu *ba'i al-manaafi'* atau jual beli manfaat<sup>141</sup>.

*Ketiga*, pembiayaan dalam bentuk akad kerjasama atau syirkah. Terdapat dua akad kerjasama yang digunakan yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*. Kedua akad ini secara porsi tidak terlalu banyak di aplikasikan kepada nasabah karena cenderung

---

<sup>140</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah, Produk Produk dan Aspek Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana. 2014).

<sup>141</sup> Hamsah Hudafi dan Ahmad Budi Lakuanine, *Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah*, (Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo) Volume 2, Nomor 1, April 2021 43

beresiko, jenis produk yang biasa menggunakan akad ini adalah pembiayaan proyek.

*Keempat*, gadai(*rahn*) yaitu penyerahan jaminan untuk pinjaman yang di berikan. Pada perbankan syariah gadai ini dapat berdiri sendiri ataupun melekat pada akad lainnya. Sebagai contoh aplikasi gadai yang melekat pada akad lainnya ialah pada jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank saat melakukan akad *murabahah*. Sedangkan gadai menjadi sebuah produk tersendiri yaitu gadai emas pada bank syariah.

*Kelima*, jual beli mata uang asing (*valuta asing*) dengan menggunakan akad *sharf* yaitu menurut ensiklopedia hukum Islam adalah perjanjian jual beli suatu mata uang dengan mata uang lainnya.<sup>142</sup>

### 3. Jasa Perbankan

*Pertama*, *letter of credit (L/C)* adalah salah satu jasa perbankan dalam transaksi perdagangan luar negeri. L/C pada perbankan syariah melingkupi berbagai perjanjian dengan akad *wakalah* dan *kafalah* untuk usaha- usaha di bawah akad pembiayaan musyarakah dan *murabahah*.

*Kedua*, kartu kredit (*syariah card*). Menurut PBI No. 11 Tahun 2009 pada pasal 1 angka 3 tentang penyelenggaraan kegiatan alat pembayarandengan menggunakan kartu (APMK) berupa kartu kredit,

---

<sup>142</sup> Dewan Redaksi Ensiklopedi Islam, *Ensiklopedi Islam(1-4)*, ( Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1994).



ATM dan kartu debit. Terdapat banyak akad (*akad hybrid*) yang digunakan diantaranya *kafalah* dalam hal ini penerbit kartu sebagai penjamin (*kafil*), lalu *Qardh* dalam hal ini penerbit kartu adalah pemberi pinjaman dan *ijarah* dalam hal ini penerbit kartu adalah penyedia jasa sistem pembayaran sehingga pemegang kartu dikenakan *membership fee*.

*Ketiga, wakalah* pada produk transfer, inkaso, debit card dan L/C

*Keempat, hiwalah* pada produk *bill discounting*, *anjak piutang* dan *post date check*

*Kelima, kafalah* pada produk bank garansi, L/C dan charge card.

## **2.4 Anuitas**

### **2.4.1 Defenisi dan Rumus Anuitas**

Anuitas adalah suatu rangkaian pembayaran dalam jumlah tertentu dengan besaran yang tetap dan dilakukan pada setiap selang waktu tertentu secara berkala.<sup>143</sup> Secara Sederhana anuitas dapat dipahami merupakan sejumlah pembayaran dalam setiap jangka waktu tertentu dengan nilai yang sama besar, dimana nilai pembayaran tersebut terbagi kedalam dua bagian yaitu, angsuran pokok dan angsuran bunga.

Anuitas merupakan aplikasi dari materi barisan dan deret. Dalam bidang ekonomi, anuitas erat kaitannya terhadap

---

<sup>143</sup> Josep Bintang kalangi, *Matematika ekonomi dan bisnis*, (Jakarta: Salemba, 2011).

persoalan perhitungan bunga, sebagaimana juga dalam ilmu matematika, pembahasan anuitas berbarengan dengan pembahasan bunga, suku bunga ke n dan anuitas.

Praktik perhitungan skema anuitas pada perbankan ditujukan untuk menentukan secara rinci dan detail besaran pengembalian modal serta bunga dalam jangka waktu tertentu yang harus dilakukan oleh nasabah. Pola perhitungan dalam anuitas meliputi tiga hal dasar yaitu : pertama; besar modal (pinjaman), Kedua; besar bunga, ketiga; jangka waktu dan jumlah periode pembayaran. Sehingga dapat juga disebutkan, Anuitas = Bunga atas hutang pokok + Angsuran Hutang pokok

Adapun tata cara perhitungan anuitas dapat dikerjakan berdasarkan persamaan-persamaan berikut:

Nilai Anuitas :

$$A = \frac{M \cdot i}{1 - (1 + i)^{-t}}$$

Keterangan : A = Anuitas

M = Modal

*i* = interest atau bunga

*t* = tenor atau jangka waktu pembayaran

Nilai angsuran hutang pokok

$$a_n = A - b_n$$

Keterangan :  $a_n$  = Angsuran hutang pokok ke-n

A = Anuitas

$b_n$  = Angsuran bunga hutang pokok ke-n

Nilai angsuran bunga hutang pokok

$$b_n = A - a_n$$

Keterangan :  $b_n$  = Angsuran hutang pokok ke-n

A = Anuitas

$a_n$  = Angsuran bunga hutang pokok ke-n

Nilai keseluruhan hutang

$$\text{Hutang Keseluruhan} = A \times t$$

Keterangan : A = Anuitas

t = tenor atau jangka waktu

#### 2.4.2 Aplikasi Perhitungan Skema Anuitas

Sebagaimana yang telah disebutkan, bahwasanya hubungan anuitas dalam bidang ekonomi pada umumnya dan perbankan pada khususnya adalah terkait perhitungan bunga. Untuk lebih jelasnya, berikut contoh soal pengaplikasian rumus rumus anuitas.

Contoh soal:

1. Seorang nasabah bank mengambil pinjaman menggunakan skema anuitas sebesar seratus juta rupiah. Besar bunga yang diberikan oleh pihak bank adalah

10% per tahun dengan jangka waktu pembayaran selama 2 tahun. Hitunglah!

- Besar Nilai Anuitas
- Besar nilai hutang keseluruhan
- Nilai Angsuran hutang pokok Pertama

Jawab:

- Diketahui;

$$M = \text{Rp. } 100.000.000$$

$$i = 10\% : 12 = 0,8333333333\%$$

$$t = 2 \text{ tahun} = 24 \text{ bulan}$$

ditanya, Besar nilai anuitas

$$A = \frac{M \cdot i}{1 - (1 + i)^{-t}}$$

$$A = \frac{100.000.000 \times 0,8333... \%}{1 - (1 + 0,8333... \%)^{-24}}$$

$$A = \frac{833.333,33}{1 - (1 + 0,8333... \%)^{-24}}$$

$$A = 4.614.492,63$$

- Diketahui

$$M = \text{Rp. } 100.000.000$$

$$i = 10\% : 12 = 0,8333... \%$$

$$t = 2 \text{ tahun} = 24 \text{ bulan}$$

$$A = \text{Rp. } 4.614.492,63$$

Ditanya, Besar nilai hutang keseluruhan

$$\text{Hutang Keseluruhan} = A \times t$$

$$\text{Hutang Keseluruhan} = \text{Rp. } 4.614.492,63 \times 24$$

$$\text{Hutang Keseluruhan} = \text{Rp. } 110.747.823,12$$

c. Diketahui

$$M = \text{Rp. } 100.000.000$$

$$i = 10\% : 12 = 0,8333\ldots\%$$

$$t = 2 \text{ tahun} = 24 \text{ bulan}$$

$$A = \text{Rp. } 4.614.492,63$$

Ditanya, Nilai angsuran hutang pokok pertama

$$a_1 = A - (M \cdot i)$$

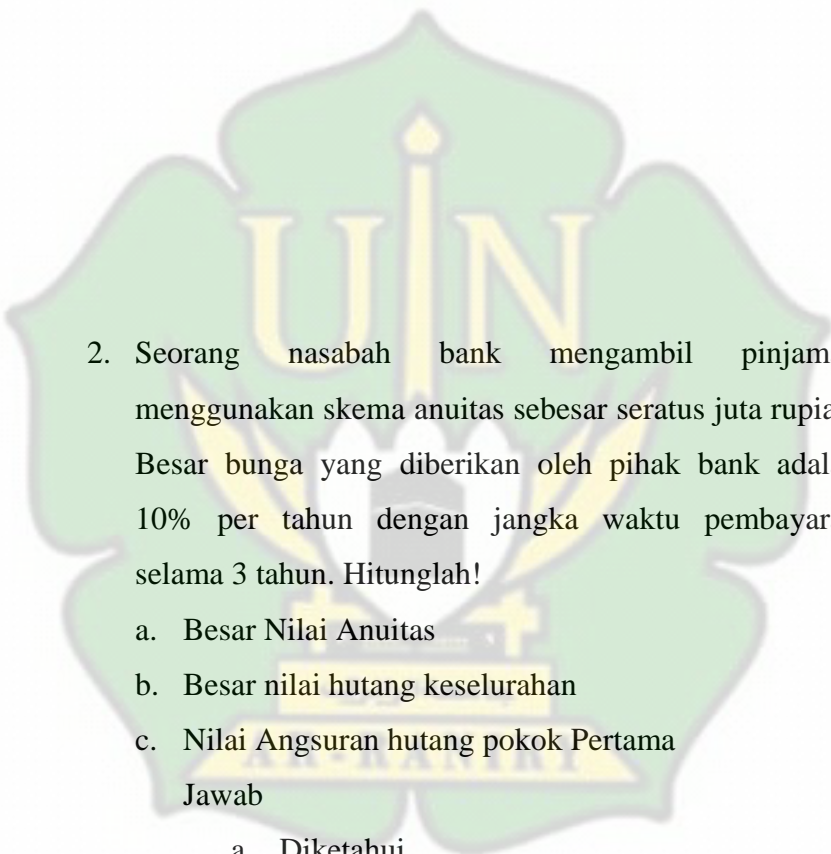
$$a_1 = \text{Rp. } 4.614.492,63 - \text{Rp. } 833.333,33$$

$$a_1 = \text{Rp. } 3.781.159,30$$

Dengan menggunakan rumus rumus anuitas yang ada, maka akan di didapati secara lengkap nilai nilai dari besar hutang keseluruhan, angsuran hutang pokok dan angsuran bunga hutang pokok per priode hingga mencapai jangka waktu yang di ditetapkan. Secara rinci nilai nilai tersebut dapat dilihat pada tabel berikut;

Tabel Simulasi Perhitungan Skema Anuitas					
Contoh Soal 1					
Pokok Awal Pencairan	Rp 100.000.000				
Besar margin anuitas	10,00%	Per tahun			
Tenor	24				
No	Priode Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok Rp
					Rp 100.000.000
1	Periode ke 1	Rp3.781.159,30	Rp833.333,33	Rp4.614.492,63	Rp 96.218.840,70
2	Periode ke 2	Rp3.812.668,96	Rp801.823,67	Rp4.614.492,63	Rp 92.406.171,74
3	Periode ke 3	Rp3.844.441,20	Rp770.051,43	Rp4.614.492,63	Rp 88.561.730,54
4	Periode ke 4	Rp3.876.478,21	Rp738.014,42	Rp4.614.492,63	Rp 84.685.252,32
5	Periode ke 5	Rp3.908.782,20	Rp705.710,44	Rp4.614.492,63	Rp 80.776.470,13
6	Periode ke 6	Rp3.941.355,38	Rp673.137,25	Rp4.614.492,63	Rp 76.835.114,74
7	Periode ke 7	Rp3.974.200,01	Rp640.292,62	Rp4.614.492,63	Rp 72.860.914,73
8	Periode ke 8	Rp4.007.318,34	Rp607.174,29	Rp4.614.492,63	Rp 68.853.596,39
9	Periode ke 9	Rp4.040.712,66	Rp573.779,97	Rp4.614.492,63	Rp 64.812.883,72
10	Periode ke 10	Rp4.074.385,27	Rp540.107,36	Rp4.614.492,63	Rp 60.738.498,45
11	Periode ke 11	Rp4.108.338,48	Rp506.154,15	Rp4.614.492,63	Rp 56.630.159,97
12	Periode ke 12	Rp4.142.574,63	Rp473.918,00	Rp4.614.492,63	Rp 52.487.585,34
13	Periode ke 13	Rp4.177.096,09	Rp437.396,54	Rp4.614.492,63	Rp 48.310.489,25
14	Periode ke 14	Rp4.211.905,22	Rp402.587,41	Rp4.614.492,63	Rp 44.098.584,03
15	Periode ke 15	Rp4.247.004,43	Rp367.488,20	Rp4.614.492,63	Rp 39.851.579,59
16	Periode ke 16	Rp4.282.396,14	Rp332.096,50	Rp4.614.492,63	Rp 35.569.183,46
17	Periode ke 17	Rp4.318.082,77	Rp296.409,86	Rp4.614.492,63	Rp 31.251.100,69



- 
2. Seorang nasabah bank mengambil pinjaman menggunakan skema anuitas sebesar seratus juta rupiah. Besar bunga yang diberikan oleh pihak bank adalah 10% per tahun dengan jangka waktu pembayaran selama 3 tahun. Hitunglah!
- Besar Nilai Anuitas
  - Besar nilai hutang keseluruhan
  - Nilai Angsuran hutang pokok Pertama

Jawab

- Diketahui

$$M = \text{Rp. } 100.000.000$$

$$i = 10\% : 12 = 0,8333\ldots\%$$

$$t = 3 \text{ tahun} = 36 \text{ bulan}$$

ditanya, Besar nilai anuitas

$$A = \frac{M \cdot i}{1 - (1 + i)^{-t}}$$

$$A = \frac{100.000.000 \times 0,8333... \%}{1 - (1 + 0,8333... \% )^{-36}}$$

$$A = \frac{833.333,33}{1 - (1 + 0,8333... \% )^{-36}}$$

$$A = 3.226.718,72$$

b. Diketahui

$$M = \text{Rp. } 100.000.000$$

$$i = 10\% : 12 = 0,8333... \%$$

$$t = 3 \text{ tahun} = 36 \text{ bulan}$$

$$A = \text{Rp. } 3.226.718,72$$

Ditanya, Besar nilai hutang keseluruhan

$$\text{Hutang Keseluruhan} = A \times t$$

$$\text{Hutang Keseluruhan} = \text{Rp. } 3.226.718,72 \times 24$$

$$\text{Hutang Keseluruhan} = \text{Rp. } 116.161.873,90$$

c. Diketahui

$$M = \text{Rp. } 100.000.000$$

$$i = 10\% : 12 = 0,8333... \%$$

$$t = 3 \text{ tahun} = 36 \text{ bulan}$$

$$A = \text{Rp. } 3.226.718,72$$

Ditanya, Nilai angsuran hutang pokok pertama

$$a_1 = A - (M \cdot i)$$

$$a_1 = \text{Rp. } 3.226.718,72 - \text{Rp. } 833.333,33$$

$$a_1 = \text{Rp. } 2.393.385,39$$

Dengan menggunakan rumus-rumus anuitas yang ada, maka akan di didapati secara lengkap nilai nilai dari besar hutang keseluruhan, angsuran hutang pokok dan angsuran bunga hutang pokok per priode hingga mencapai jangka waktu yang di ditetapkan. Secara rinci nilai nilai tersebut dapat dilihat pada tabel berikut;

Tabel Simulasi Perhitungan Skema Anuitas					
Contoh Soal 2					
Pokok Awal Pencairan	Rp 100.000.000				
Besar margin anuitas	10,00%	Per tahun			
Tenor	36				
No	Priode Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok Rp
					Rp 100.000.000
1	Periode ke 1	Rp2.393.385,39	Rp833.333,33	Rp3.226.718,72	Rp 97.606.614,61
2	Periode ke 2	Rp2.413.330,26	Rp813.388,46	Rp3.226.718,72	Rp 95.193.284,35
3	Periode ke 3	Rp2.433.441,35	Rp793.277,37	Rp3.226.718,72	Rp 92.759.843,00
4	Periode ke 4	Rp2.453.720,03	Rp772.998,69	Rp3.226.718,72	Rp 90.306.122,97
5	Periode ke 5	Rp2.474.167,69	Rp752.551,02	Rp3.226.718,72	Rp 87.831.955,28
6	Periode ke 6	Rp2.494.785,76	Rp731.932,96	Rp3.226.718,72	Rp 85.337.169,52
7	Periode ke 7	Rp2.515.575,64	Rp711.143,08	Rp3.226.718,72	Rp 82.821.593,88
8	Periode ke 8	Rp2.536.538,77	Rp690.179,95	Rp3.226.718,72	Rp 80.285.055,11
9	Periode ke 9	Rp2.557.676,59	Rp669.042,13	Rp3.226.718,72	Rp 77.727.378,51
10	Periode ke 10	Rp2.578.990,57	Rp647.728,15	Rp3.226.718,72	Rp 75.148.387,95
11	Periode ke 11	Rp2.600.482,15	Rp626.236,57	Rp3.226.718,72	Rp 72.547.905,80
12	Periode ke 12	Rp2.622.152,84	Rp604.565,88	Rp3.226.718,72	Rp 69.925.752,96
13	Periode ke 13	Rp2.644.004,11	Rp582.714,61	Rp3.226.718,72	Rp 67.281.748,85
14	Periode ke 14	Rp2.666.037,48	Rp560.681,24	Rp3.226.718,72	Rp 64.615.711,37
15	Periode ke 15	Rp2.688.254,46	Rp538.464,26	Rp3.226.718,72	Rp 61.927.456,91
16	Periode ke 16	Rp2.710.656,58	Rp516.062,14	Rp3.226.718,72	Rp 59.216.800,33
17	Periode ke 17	Rp2.733.245,38	Rp493.473,34	Rp3.226.718,72	Rp 56.483.554,95
18	Periode ke 18	Rp2.756.022,43	Rp470.696,29	Rp3.226.718,72	Rp 53.727.532,52
19	Periode ke 19	Rp2.778.989,28	Rp447.729,44	Rp3.226.718,72	Rp 50.948.543,24
20	Periode ke 20	Rp2.802.147,53	Rp424.571,19	Rp3.226.718,72	Rp 48.146.395,71
21	Periode ke 21	Rp2.825.498,76	Rp401.219,96	Rp3.226.718,72	Rp 45.320.896,96
22	Periode ke 22	Rp2.849.044,58	Rp377.674,14	Rp3.226.718,72	Rp 42.471.852,38
23	Periode ke 23	Rp2.872.786,62	Rp353.932,10	Rp3.226.718,72	Rp 39.599.065,76
24	Periode ke 24	Rp2.896.726,50	Rp329.992,21	Rp3.226.718,72	Rp 36.702.339,26
25	Periode ke 25	Rp2.920.865,89	Rp305.852,83	Rp3.226.718,72	Rp 33.781.473,37
26	Periode ke 26	Rp2.945.206,44	Rp281.512,28	Rp3.226.718,72	Rp 30.836.266,93
27	Periode ke 27	Rp2.969.749,83	Rp256.968,89	Rp3.226.718,72	Rp 27.866.517,10
28	Periode ke 28	Rp2.994.497,74	Rp232.220,98	Rp3.226.718,72	Rp 24.872.019,35
29	Periode ke 29	Rp3.019.451,89	Rp207.266,83	Rp3.226.718,72	Rp 21.852.567,46
30	Periode ke 30	Rp3.044.613,99	Rp182.104,73	Rp3.226.718,72	Rp 18.807.953,47
31	Periode ke 31	Rp3.069.985,77	Rp156.732,95	Rp3.226.718,72	Rp 15.737.967,70
32	Periode ke 32	Rp3.095.568,99	Rp131.149,73	Rp3.226.718,72	Rp 12.642.398,71
33	Periode ke 33	Rp3.121.365,40	Rp105.353,32	Rp3.226.718,72	Rp 9.521.033,31
34	Periode ke 34	Rp3.147.376,78	Rp79.341,94	Rp3.226.718,72	Rp 6.373.656,54
35	Periode ke 35	Rp3.173.604,91	Rp53.113,80	Rp3.226.718,72	Rp 3.200.051,62
36	Periode ke 36	Rp3.200.051,62	Rp26.667,10	Rp3.226.718,72	Rp 0,00
		Rp100.000.000,00	Rp16.161.873,90	Rp116.161.873,90	

Table 2.2

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **3.1 Tata Cara Perhitungan Murabahah**

Sejatinya, konsep-konsep ekonomi dalam Islam atau yang dapat disebut ekonomi syariah sudah dapat mengakomodir kebutuhan kaum muslimin dalam masa sekarang, seperti konsep jual beli murabahah salah satunya. Akan tetapi ada persoalan yang mendasar pada konsep ekonomi syariah yang harus segera di bereskan agar konsep ekonomi syariah dapat berubah dari konsep yang bersifat teori menjadi konsep yang aplikatif. Untuk menuju hal tersebut, maka menurunkan konsep ekonomi syariah yang bersifat teori menjadi persamaan atau rumus-rumus perhitungan matematika merupakan sebuah keniscayaan.

Dalam tulisan ini, penulis akan memaparkan bagaimana konsep teori murabahah diturunkan menjadi persamaan atau rumus-rumas perhitungan yang meliputi penentuan perhitungan harga jual, harga pokok, besaran margin serta skema cicilan tiap priode yang didasari pada defenisi murabah.

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab II bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah Transaksi jual beli suatu barang yang diketahui harga pokoknya dan keuntungan (margin) yang diperoleh. Dari defenisi tersebut dapat dibuat persamaan sebagai berikut :

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga Pokok} + \text{Margin}$$

$$\text{Harga pokok} = \text{Harga Jual} - \text{Margin}$$

$$\text{Margin} = \text{Harga Jual} - \text{Harga Pokok}$$

$$\text{Cicilan Per Priode} = \text{Harga Jual} : \text{Tenor}$$

Untuk lebih jelasnya, berikut contoh soal pengaplikasian rumus rumus murabahah:

Contoh soal 1

Seorang nasabah bank membeli sebuah barang dengan akad murabahah, diketahui harga pokok barang sebesar seratus juta rupiah. Besar margin yang diberikan oleh pihak bank adalah 10% dengan jangka waktu pembayaran selama dua tahun. Hitunglah berapa nilai harga jual barang tersebut serta tentukan berapa nilai angsuran hutang pokok, nilai angsuran hutang margin dan besar nilai total angsuran tiap periode. Tampilkan dalam bentuk table!

Diketahui:

Harga Pokok = Rp. 100.000.000,-

Margin = 10%

Jangka waktu pembayaran = 24 bulan

Ditanya:



- a. Nilai harga jual
- b. Besar angsuran hutang pokok tiap periode
- c. Besar angsuran hutang margin tiap priode
- d. Besar total angsuran tiap periode

Jawab:

Dengan menggunakan rumus perhitungan murabahah, secara rinci tertera sebagaimana tabel berikut:

Tabel Simulasi					
Dengan Menggunakan Perhitungan Rumus Murabahah					
Pokok Awal Pencairan	Rp	100,000,000			
Besar margin		10.00%			
Tenor		24			
No	Priode Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok Rp
					Rp 100,000,000
1	Periode ke 1	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	95,833,333
2	Periode ke 2	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	91,666,667
3	Periode ke 3	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	87,500,000
4	Periode ke 4	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	83,333,333
5	Periode ke 5	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	79,166,667
6	Periode ke 6	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	75,000,000
7	Periode ke 7	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	70,833,333
8	Periode ke 8	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	66,666,667
9	Periode ke 9	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	62,500,000
10	Periode ke 10	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	58,333,333
11	Periode ke 11	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	54,166,667
12	Periode ke 12	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	50,000,000
13	Periode ke 13	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	45,833,333
14	Periode ke 14	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	41,666,667
15	Periode ke 15	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	37,500,000
16	Periode ke 16	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	33,333,333
17	Periode ke 17	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	29,166,667
18	Periode ke 18	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	25,000,000
19	Periode ke 19	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	20,833,333
20	Periode ke 20	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	16,666,667
21	Periode ke 21	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	12,500,000
22	Periode ke 22	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	8,333,333
23	Periode ke 23	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	4,166,667
24	Periode ke 24	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	(0)
		Rp 100,000,000	10,000,000	110,000,000	

## Contoh soal 2

Seorang nasabah bank membeli sebuah barang dengan akad murabahah, diketahui harga pokok barang sebesar seratus juta rupiah. Besar margin yang diberikan oleh pihak bank adalah 10% dengan jangka waktu pembayaran selama tiga tahun. Hitunglah berapa nilai harga jual barang tersebut serta tentukan berapa nilai angsuran hutang pokok, nilai angsuran hutang margin dan besar nilai total angsuran tiap periode. Tampilkan dalam bentuk tabel!

Diketahui:

Harga Pokok = Rp. 100.000.000,-

Margin = 10%

Jangka waktu pembayaran = 36 bulan

Ditanya:

- Nilai harga jual
- Besar angsuran hutang pokok tiap periode
- Besar angsuran hutang margin tiap priode
- Besar total angsuran tiap periode

Jawab:

Dengan menggunakan rumus perhitungan murabahah, secara rinci tertera sebagaimana tabel berikut:



Dari dua contoh soal simulasi perhitungan rumus murabahah, sebagaimana yang tertera pada tabel 3.1 dan tabel 3.2, didapati fakta sebagai berikut:

1. Konsep murabahah yang awalnya bersifat teori dapat menjadi sebuah konsep yang aplikatif.
2. Penentuan harga jual pada rumus murabahah ditentukan oleh dua variabel yaitu, variabel harga pokok dan margin.
3. Besar angsuran hutang pokok dan angsuran hutang margin serta total angsuran tiap periode bernilai sama disetiap periodenya.

### **3.2 Penerapan Metode Anuitas Dalam Produk Jual Beli Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah**

Dalam prakteknya, perbankan syariah menggunakan skema anuitas dalam perhitungan harga jual dan pembagian besar angsuran pada produk murabahah, sebagaimana hasil penelitian penulis mendapatkan data yang bersumber langsung dari pihak perbankan syariah seperti yang ditunjukkan oleh tabel berikut:

Tabel Angsuran Murabah					
Dengan Menggunakan Perhitungan Skema Anuitas					
Pada Perbankan Syariah					
Pokok Awal Pencairan	Rp	150,000,000			
Besar margin anuitas		18.00%	Per tahun		
Tenor		48			
No	Priode Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok Rp
					Rp 150,000,000
1	Periode ke 1	Rp2,156,249.94	Rp2,250,000.00	Rp4,406,249.94	Rp 147,843,750.06
2	Periode ke 2	Rp2,188,593.69	Rp2,217,656.25	Rp4,406,249.94	Rp 145,655,156.37
3	Periode ke 3	Rp2,221,422.60	Rp2,184,827.35	Rp4,406,249.94	Rp 143,433,733.77
4	Periode ke 4	Rp2,254,743.93	Rp2,151,506.01	Rp4,406,249.94	Rp 141,178,989.84
5	Periode ke 5	Rp2,288,565.09	Rp2,117,684.85	Rp4,406,249.94	Rp 138,890,424.74
6	Periode ke 6	Rp2,322,893.57	Rp2,083,356.37	Rp4,406,249.94	Rp 136,567,531.17
7	Periode ke 7	Rp2,357,736.97	Rp2,048,512.97	Rp4,406,249.94	Rp 134,209,794.20
8	Periode ke 8	Rp2,393,103.03	Rp2,013,146.91	Rp4,406,249.94	Rp 131,816,691.17
9	Periode ke 9	Rp2,428,999.57	Rp1,977,250.37	Rp4,406,249.94	Rp 129,387,691.60
10	Periode ke 10	Rp2,465,434.57	Rp1,940,815.37	Rp4,406,249.94	Rp 126,922,257.03
11	Periode ke 11	Rp2,502,416.09	Rp1,903,833.86	Rp4,406,249.94	Rp 124,419,840.95
12	Periode ke 12	Rp2,539,952.33	Rp1,866,297.61	Rp4,406,249.94	Rp 121,879,888.62
13	Periode ke 13	Rp2,578,051.61	Rp1,828,198.33	Rp4,406,249.94	Rp 119,301,837.01
14	Periode ke 14	Rp2,616,722.39	Rp1,789,527.56	Rp4,406,249.94	Rp 116,685,114.62
15	Periode ke 15	Rp2,655,973.22	Rp1,750,276.72	Rp4,406,249.94	Rp 114,029,141.40
16	Periode ke 16	Rp2,695,812.82	Rp1,710,437.12	Rp4,406,249.94	Rp 111,333,328.58
17	Periode ke 17	Rp2,736,250.01	Rp1,669,999.93	Rp4,406,249.94	Rp 108,597,078.57
18	Periode ke 18	Rp2,777,293.76	Rp1,628,956.18	Rp4,406,249.94	Rp 105,819,784.80
19	Periode ke 19	Rp2,818,953.17	Rp1,587,296.77	Rp4,406,249.94	Rp 103,000,831.63
20	Periode ke 20	Rp2,861,237.47	Rp1,545,012.47	Rp4,406,249.94	Rp 100,139,594.17
21	Periode ke 21	Rp2,904,156.03	Rp1,502,093.91	Rp4,406,249.94	Rp 97,235,438.14
22	Periode ke 22	Rp2,947,718.37	Rp1,458,531.57	Rp4,406,249.94	Rp 94,287,719.77
23	Periode ke 23	Rp2,991,934.14	Rp1,414,315.80	Rp4,406,249.94	Rp 91,295,785.63
24	Periode ke 24	Rp3,036,813.16	Rp1,369,436.78	Rp4,406,249.94	Rp 88,258,972.47
25	Periode ke 25	Rp3,082,365.35	Rp1,323,884.59	Rp4,406,249.94	Rp 85,176,607.11
26	Periode ke 26	Rp3,128,600.83	Rp1,277,649.11	Rp4,406,249.94	Rp 82,048,006.28
27	Periode ke 27	Rp3,175,529.85	Rp1,230,720.09	Rp4,406,249.94	Rp 78,872,476.43
28	Periode ke 28	Rp3,223,162.79	Rp1,183,087.15	Rp4,406,249.94	Rp 75,649,313.64
29	Periode ke 29	Rp3,271,510.24	Rp1,134,739.70	Rp4,406,249.94	Rp 72,377,803.40
30	Periode ke 30	Rp3,320,582.89	Rp1,085,667.05	Rp4,406,249.94	Rp 69,057,220.51
31	Periode ke 31	Rp3,370,391.63	Rp1,035,858.31	Rp4,406,249.94	Rp 65,686,828.88
32	Periode ke 32	Rp3,420,947.51	Rp985,302.43	Rp4,406,249.94	Rp 62,265,881.37
33	Periode ke 33	Rp3,472,261.72	Rp933,988.22	Rp4,406,249.94	Rp 58,793,619.65
34	Periode ke 34	Rp3,524,345.65	Rp881,904.29	Rp4,406,249.94	Rp 55,269,274.00
35	Periode ke 35	Rp3,577,210.83	Rp829,039.11	Rp4,406,249.94	Rp 51,692,063.17
36	Periode ke 36	Rp3,630,868.99	Rp775,380.95	Rp4,406,249.94	Rp 48,061,194.18
37	Periode ke 37	Rp3,685,332.03	Rp720,917.91	Rp4,406,249.94	Rp 44,375,862.15
38	Periode ke 38	Rp3,740,612.01	Rp665,637.93	Rp4,406,249.94	Rp 40,635,250.14
39	Periode ke 38	Rp3,796,721.19	Rp609,528.75	Rp4,406,249.94	Rp 36,838,528.95
40	Periode ke 40	Rp3,853,672.01	Rp552,577.93	Rp4,406,249.94	Rp 32,984,856.94
41	Periode ke 41	Rp3,911,477.09	Rp494,772.85	Rp4,406,249.94	Rp 29,073,379.86
42	Periode ke 42	Rp3,970,149.24	Rp436,100.70	Rp4,406,249.94	Rp 25,103,230.61
43	Periode ke 43	Rp4,029,701.48	Rp376,548.46	Rp4,406,249.94	Rp 21,073,529.13
44	Periode ke 44	Rp4,090,147.00	Rp316,102.94	Rp4,406,249.94	Rp 16,983,382.13
45	Periode ke 45	Rp4,151,499.21	Rp254,750.73	Rp4,406,249.94	Rp 12,831,882.92
46	Periode ke 46	Rp4,213,771.70	Rp192,478.24	Rp4,406,249.94	Rp 8,618,111.22
47	Periode ke 47	Rp4,276,978.27	Rp130,271.67	Rp4,406,249.94	Rp 4,341,132.95
48	Periode ke 48	Rp4,341,132.95	Rp65,116.99	Rp4,406,249.94	Rp (0.00)
		Rp150,000,000.00	Rp61,499,997.18	Rp211,499,997.18	

Tabel 3.3

Sumber Data : Bank BSI (Data Diolah)



Berdasarkan tabel 3.3 yang merupakan penerapan skema anuitas dalam produk jual beli akad murabahah pada perbankan syariah dengan rincian sebagai berikut:

Harga Pokok = Rp. 150.000.000,-

Margin = 18% = Rp. 61.499.997,-

Harga Jual = Rp. 211.499,997,-

Cicilan Per Priode = Rp. 4.341.132,-

### 3.3 Perbandingan Perhitungan Murabahah dengan Metode Anuitas Ditinjau Menurut Hukum Islam

Untuk melihat perbandingan diantara metode perhitungan skema anuitas dan metode perhitungan dengan menggunakan rumus murabahah, berikut penulis kembali menyajikan tabel-tabel contoh soal perhitungan metode skema anuitas serta tabel aplikasi penggunaan metode perhitungan skema anuitas pada perbankan syariah dengan tabel simulasi perhitungan dengan rumus murabahah.

Tabel Simulasi Perhitungan Skema Anuitas Contoh Soal 1					
Pokok Awal Pencairan	Rp	100.000.000			
Besar margin anuitas		10,00%	Per tahun		
Tenor		24			
No	Priode Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok Rp
					Rp 100.000.000
1	Periode ke 1	Rp3.781.159,30	Rp833.333,33	Rp4.614.492,63	Rp 96.218.840,70
2	Periode ke 2	Rp3.812.668,96	Rp801.823,67	Rp4.614.492,63	Rp 92.406.171,74
3	Periode ke 3	Rp3.844.441,20	Rp770.051,43	Rp4.614.492,63	Rp 88.561.730,54
4	Periode ke 4	Rp3.876.478,21	Rp738.014,42	Rp4.614.492,63	Rp 84.685.252,32
5	Periode ke 5	Rp3.908.782,20	Rp705.710,44	Rp4.614.492,63	Rp 80.776.470,13
6	Periode ke 6	Rp3.941.355,38	Rp673.137,25	Rp4.614.492,63	Rp 76.835.114,74
7	Periode ke 7	Rp3.974.200,01	Rp640.292,62	Rp4.614.492,63	Rp 72.860.914,73
8	Periode ke 8	Rp4.007.318,34	Rp607.174,29	Rp4.614.492,63	Rp 68.853.596,39
9	Periode ke 9	Rp4.040.712,66	Rp573.779,97	Rp4.614.492,63	Rp 64.812.883,72
10	Periode ke 10	Rp4.074.385,27	Rp540.107,36	Rp4.614.492,63	Rp 60.738.498,45
11	Periode ke 11	Rp4.108.338,48	Rp506.154,15	Rp4.614.492,63	Rp 56.630.159,97
12	Periode ke 12	Rp4.142.574,63	Rp471.918,00	Rp4.614.492,63	Rp 52.487.585,34
13	Periode ke 13	Rp4.177.096,09	Rp437.396,54	Rp4.614.492,63	Rp 48.310.489,25
14	Periode ke 14	Rp4.211.905,22	Rp402.587,41	Rp4.614.492,63	Rp 44.098.584,03
15	Periode ke 15	Rp4.247.004,43	Rp367.488,20	Rp4.614.492,63	Rp 39.851.579,59
16	Periode ke 16	Rp4.282.396,14	Rp332.096,50	Rp4.614.492,63	Rp 35.569.183,46
17	Periode ke 17	Rp4.318.082,77	Rp296.409,86	Rp4.614.492,63	Rp 31.251.100,69
18	Periode ke 18	Rp4.354.066,79	Rp260.425,84	Rp4.614.492,63	Rp 26.897.033,89
19	Periode ke 19	Rp4.390.350,68	Rp224.141,95	Rp4.614.492,63	Rp 22.506.683,21
20	Periode ke 20	Rp4.426.936,94	Rp187.555,69	Rp4.614.492,63	Rp 18.079.746,27
21	Periode ke 21	Rp4.463.828,08	Rp150.664,55	Rp4.614.492,63	Rp 13.615.918,18
22	Periode ke 22	Rp4.501.026,65	Rp113.465,98	Rp4.614.492,63	Rp 9.114.891,54
23	Periode ke 23	Rp4.538.535,20	Rp75.957,43	Rp4.614.492,63	Rp 4.576.356,33
24	Periode ke 24	Rp4.576.356,33	Rp38.136,30	Rp4.614.492,63	Rp -
		Rp100.000.000,00	Rp10.747.823,21	Rp10.747.823,21	

Tabel 2.1

Tabel Simulasi Perhitungan Skema Anuitas  
Contoh Soal 2

Pokok Awal Pencairan	Rp 100,000,000				
Besar margin anuitas	10.00%	Per tahun			
Tenor	36				
No	Prionde Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok Rp
					Rp 100,000,000
1	Periode ke 1	Rp2,393,385.39	Rp833,333.33	Rp3,226,718.72	Rp 97,606,614.61
2	Periode ke 2	Rp2,413,330.26	Rp813,388.46	Rp3,226,718.72	Rp 95,193,284.35
3	Periode ke 3	Rp2,433,441.35	Rp793,277.37	Rp3,226,718.72	Rp 92,759,843.00
4	Periode ke 4	Rp2,453,720.03	Rp772,998.69	Rp3,226,718.72	Rp 90,306,122.97
5	Periode ke 5	Rp2,474,167.69	Rp752,551.02	Rp3,226,718.72	Rp 87,831,955.28
6	Periode ke 6	Rp2,494,785.76	Rp731,932.96	Rp3,226,718.72	Rp 85,337,169.52
7	Periode ke 7	Rp2,515,575.64	Rp711,143.08	Rp3,226,718.72	Rp 82,821,593.88
8	Periode ke 8	Rp2,536,538.77	Rp690,179.95	Rp3,226,718.72	Rp 80,285,055.11
9	Periode ke 9	Rp2,557,676.59	Rp669,042.13	Rp3,226,718.72	Rp 77,727,378.51
10	Periode ke 10	Rp2,578,990.57	Rp647,728.15	Rp3,226,718.72	Rp 75,148,387.95
11	Periode ke 11	Rp2,600,482.15	Rp626,236.57	Rp3,226,718.72	Rp 72,547,905.80
12	Periode ke 12	Rp2,622,152.84	Rp604,565.88	Rp3,226,718.72	Rp 69,925,752.96
13	Periode ke 13	Rp2,644,004.11	Rp582,714.61	Rp3,226,718.72	Rp 67,281,748.85
14	Periode ke 14	Rp2,666,037.48	Rp560,681.24	Rp3,226,718.72	Rp 64,615,711.37
15	Periode ke 15	Rp2,688,254.46	Rp538,464.26	Rp3,226,718.72	Rp 61,927,456.91
16	Periode ke 16	Rp2,710,656.58	Rp516,062.14	Rp3,226,718.72	Rp 59,216,800.33
17	Periode ke 17	Rp2,733,245.38	Rp493,473.34	Rp3,226,718.72	Rp 56,483,554.95
18	Periode ke 18	Rp2,756,022.43	Rp470,696.29	Rp3,226,718.72	Rp 53,727,532.52
19	Periode ke 19	Rp2,778,989.28	Rp447,729.44	Rp3,226,718.72	Rp 50,948,543.24
20	Periode ke 20	Rp2,802,147.53	Rp424,571.19	Rp3,226,718.72	Rp 48,146,395.71
21	Periode ke 21	Rp2,825,498.76	Rp401,219.96	Rp3,226,718.72	Rp 45,320,896.96
22	Periode ke 22	Rp2,849,044.58	Rp377,674.14	Rp3,226,718.72	Rp 42,471,852.38
23	Periode ke 23	Rp2,872,786.62	Rp353,932.10	Rp3,226,718.72	Rp 39,599,065.76
24	Periode ke 24	Rp2,896,726.50	Rp329,992.21	Rp3,226,718.72	Rp 36,702,339.26
25	Periode ke 25	Rp2,920,865.89	Rp305,852.83	Rp3,226,718.72	Rp 33,781,473.37
26	Periode ke 26	Rp2,945,206.44	Rp281,512.28	Rp3,226,718.72	Rp 30,836,266.93
27	Periode ke 27	Rp2,969,749.83	Rp256,968.89	Rp3,226,718.72	Rp 27,866,517.10
28	Periode ke 28	Rp2,994,497.74	Rp232,220.98	Rp3,226,718.72	Rp 24,872,019.35
29	Periode ke 29	Rp3,019,451.89	Rp207,266.83	Rp3,226,718.72	Rp 21,852,567.46
30	Periode ke 30	Rp3,044,613.99	Rp182,104.73	Rp3,226,718.72	Rp 18,807,953.47
31	Periode ke 31	Rp3,069,985.77	Rp156,732.95	Rp3,226,718.72	Rp 15,737,967.70
32	Periode ke 32	Rp3,095,568.99	Rp131,149.73	Rp3,226,718.72	Rp 12,642,398.71
33	Periode ke 33	Rp3,121,365.40	Rp105,353.32	Rp3,226,718.72	Rp 9,521,033.31
34	Periode ke 10	Rp3,147,376.78	Rp79,341.94	Rp3,226,718.72	Rp 6,373,656.54
35	Periode ke 11	Rp3,173,604.91	Rp53,113.80	Rp3,226,718.72	Rp 3,200,051.62
36	Periode ke 12	Rp3,200,051.62	Rp26,667.10	Rp3,226,718.72	Rp 0.00
		Rp100,000,000.00	Rp16,161,873.90	Rp116,161,873.90	

Table 2.2

Tabel Angsuran Murabah		
Dengan Menggunakan Perhitungan Skema Anuitas		
Pada Perbankan Syariah		
Pokok Awal Pencairan	Rp 150,000,000	
Besar margin anuitas	18,00%	Per tahun
Tenor	48	

No	Priode Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok
					Rp
					Rp 150,000,000
1	Periode ke 1	Rp2,156,249.94	Rp2,250,000.00	Rp4,406,249.94	Rp 147,843,750.06
2	Periode ke 2	Rp2,188,593.69	Rp2,217,656.25	Rp4,406,249.94	Rp 145,655,156.37
3	Periode ke 3	Rp2,221,422.60	Rp2,184,827.35	Rp4,406,249.94	Rp 143,433,733.77
4	Periode ke 4	Rp2,254,743.93	Rp2,151,506.01	Rp4,406,249.94	Rp 141,178,989.84
5	Periode ke 5	Rp2,288,565.09	Rp2,117,684.85	Rp4,406,249.94	Rp 138,890,424.74
6	Periode ke 6	Rp2,322,893.57	Rp2,083,356.37	Rp4,406,249.94	Rp 136,567,531.17
7	Periode ke 7	Rp2,357,736.97	Rp2,048,512.97	Rp4,406,249.94	Rp 134,209,794.20
8	Periode ke 8	Rp2,393,103.03	Rp2,013,146.91	Rp4,406,249.94	Rp 131,816,691.17
9	Periode ke 9	Rp2,428,999.57	Rp1,977,250.37	Rp4,406,249.94	Rp 129,387,691.60
10	Periode ke 10	Rp2,465,434.57	Rp1,940,815.37	Rp4,406,249.94	Rp 126,922,257.03
11	Periode ke 11	Rp2,502,416.09	Rp1,903,833.86	Rp4,406,249.94	Rp 124,419,840.95
12	Periode ke 12	Rp2,539,952.33	Rp1,866,297.61	Rp4,406,249.94	Rp 121,879,888.62
13	Periode ke 13	Rp2,578,051.61	Rp1,828,198.33	Rp4,406,249.94	Rp 119,301,837.01
14	Periode ke 14	Rp2,616,722.39	Rp1,789,527.56	Rp4,406,249.94	Rp 116,685,114.62
15	Periode ke 15	Rp2,655,973.22	Rp1,750,276.72	Rp4,406,249.94	Rp 114,029,141.40
16	Periode ke 16	Rp2,695,812.82	Rp1,710,437.12	Rp4,406,249.94	Rp 111,333,328.58
17	Periode ke 17	Rp2,736,250.01	Rp1,669,999.93	Rp4,406,249.94	Rp 108,597,078.57
18	Periode ke 18	Rp2,777,293.76	Rp1,628,956.18	Rp4,406,249.94	Rp 105,819,784.80
19	Periode ke 19	Rp2,818,953.17	Rp1,587,296.77	Rp4,406,249.94	Rp 103,000,831.63
20	Periode ke 20	Rp2,861,237.47	Rp1,545,012.47	Rp4,406,249.94	Rp 100,139,594.17
21	Periode ke 21	Rp2,904,156.03	Rp1,502,093.91	Rp4,406,249.94	Rp 97,235,438.14
22	Periode ke 22	Rp2,947,718.37	Rp1,458,531.57	Rp4,406,249.94	Rp 94,287,719.77
23	Periode ke 23	Rp2,991,934.14	Rp1,414,315.80	Rp4,406,249.94	Rp 91,295,785.63
24	Periode ke 24	Rp3,036,813.16	Rp1,369,436.78	Rp4,406,249.94	Rp 88,258,972.47
25	Periode ke 25	Rp3,082,365.35	Rp1,323,884.59	Rp4,406,249.94	Rp 85,176,607.11
26	Periode ke 26	Rp3,128,600.83	Rp1,277,649.11	Rp4,406,249.94	Rp 82,048,006.28
27	Periode ke 27	Rp3,175,529.85	Rp1,230,720.09	Rp4,406,249.94	Rp 78,872,476.43
28	Periode ke 28	Rp3,223,162.79	Rp1,183,087.15	Rp4,406,249.94	Rp 75,649,313.64
29	Periode ke 29	Rp3,271,510.24	Rp1,134,739.70	Rp4,406,249.94	Rp 72,377,803.40
30	Periode ke 30	Rp3,320,582.89	Rp1,085,667.05	Rp4,406,249.94	Rp 69,057,220.51
31	Periode ke 31	Rp3,370,391.63	Rp1,035,858.31	Rp4,406,249.94	Rp 65,686,828.88
32	Periode ke 32	Rp3,420,947.51	Rp985,302.43	Rp4,406,249.94	Rp 62,265,881.37
33	Periode ke 33	Rp3,472,261.72	Rp933,988.22	Rp4,406,249.94	Rp 58,793,619.65
34	Periode ke 34	Rp3,524,345.65	Rp881,904.29	Rp4,406,249.94	Rp 55,269,274.00
35	Periode ke 35	Rp3,577,210.83	Rp829,039.11	Rp4,406,249.94	Rp 51,692,063.17
36	Periode ke 36	Rp3,630,868.99	Rp775,380.95	Rp4,406,249.94	Rp 48,061,194.18
37	Periode ke 37	Rp3,685,332.03	Rp720,917.91	Rp4,406,249.94	Rp 44,375,862.15
38	Periode ke 38	Rp3,740,612.01	Rp665,637.93	Rp4,406,249.94	Rp 40,635,250.14
39	Periode ke 38	Rp3,796,721.19	Rp609,528.75	Rp4,406,249.94	Rp 36,838,528.95
40	Periode ke 40	Rp3,853,672.01	Rp552,577.93	Rp4,406,249.94	Rp 32,984,856.94
41	Periode ke 41	Rp3,911,477.09	Rp494,772.85	Rp4,406,249.94	Rp 29,073,379.86
42	Periode ke 42	Rp3,970,149.24	Rp436,100.70	Rp4,406,249.94	Rp 25,103,230.61
43	Periode ke 43	Rp4,029,701.48	Rp376,548.46	Rp4,406,249.94	Rp 21,073,529.13
44	Periode ke 44	Rp4,090,147.00	Rp316,102.94	Rp4,406,249.94	Rp 16,983,382.13
45	Periode ke 45	Rp4,151,499.21	Rp254,750.73	Rp4,406,249.94	Rp 12,831,882.92
46	Periode ke 46	Rp4,213,771.70	Rp192,478.24	Rp4,406,249.94	Rp 8,618,111.22
47	Periode ke 47	Rp4,276,978.27	Rp129,271.67	Rp4,406,249.94	Rp 4,341,132.95
48	Periode ke 48	Rp4,341,132.95	Rp65,116.99	Rp4,406,249.94	Rp (0.00)
		Rp150,000,000.00	Rp61,249,997.18	Rp211,499,997.18	

Tabel 3.3

Sumber Data : Bank BSI (Data Diolah)

Tabel Simulasi					
Dengan Menggunakan Perhitungan Rumus Murabahah					
Pokok Awal Pencairan	Rp	100,000,000			
Besar margin		10.00%			
Tenor		24			
No	Priode Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok Rp
					Rp 100,000,000
1	Periode ke 1	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	95,833,333
2	Periode ke 2	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	91,666,667
3	Periode ke 3	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	87,500,000
4	Periode ke 4	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	83,333,333
5	Periode ke 5	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	79,166,667
6	Periode ke 6	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	75,000,000
7	Periode ke 7	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	70,833,333
8	Periode ke 8	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	66,666,667
9	Periode ke 9	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	62,500,000
10	Periode ke 10	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	58,333,333
11	Periode ke 11	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	54,166,667
12	Periode ke 12	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	50,000,000
13	Periode ke 13	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	45,833,333
14	Periode ke 14	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	41,666,667
15	Periode ke 15	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	37,500,000
16	Periode ke 16	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	33,333,333
17	Periode ke 17	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	29,166,667
18	Periode ke 18	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	25,000,000
19	Periode ke 19	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	20,833,333
20	Periode ke 20	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	16,666,667
21	Periode ke 21	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	12,500,000
22	Periode ke 22	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	8,333,333
23	Periode ke 23	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	4,166,667
24	Periode ke 24	Rp 4,166,667	416,667	4,583,333	(0)
		Rp 100,000,000	10,000,000	110,000,000	

Tabel 3.1



Tabel Simulasi					
Dengan Menggunakan Perhitungan Rumus Murabahah					
Pokok Awal Pencairan	Rp	100,000,000			
Besar margin		10.00%			
Tenor		36			
No	Priode Angsuran	Angsuran Pokok (Rp/Bulan)	Angsuran Margin (Rp/Bulan)	Total Angsuran (Rp/Bulan)	OST Pokok Rp
					Rp 100,000,000
1	Periode ke 1	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 97,222,222.22
2	Periode ke 2	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 94,444,444.44
3	Periode ke 3	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 91,666,666.67
4	Periode ke 4	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 88,888,888.89
5	Periode ke 5	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 86,111,111.11
6	Periode ke 6	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 83,333,333.33
7	Periode ke 7	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 80,555,555.56
8	Periode ke 8	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 77,777,777.78
9	Periode ke 9	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 75,000,000.00
10	Periode ke 10	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 72,222,222.22
11	Periode ke 11	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 69,444,444.44
12	Periode ke 12	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 66,666,666.67
13	Periode ke 13	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 63,888,888.89
14	Periode ke 14	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 61,111,111.11
15	Periode ke 15	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 58,333,333.33
16	Periode ke 16	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 55,555,555.56
17	Periode ke 17	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 52,777,777.78
18	Periode ke 18	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 50,000,000.00
19	Periode ke 19	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 47,222,222.22
20	Periode ke 20	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 44,444,444.44
21	Periode ke 21	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 41,666,666.67
22	Periode ke 22	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 38,888,888.89
23	Periode ke 23	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 36,111,111.11
24	Periode ke 24	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 33,333,333.33
25	Periode ke 25	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 30,555,555.56
26	Periode ke 26	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 27,777,777.78
27	Periode ke 27	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 25,000,000.00
28	Periode ke 28	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 22,222,222.22
29	Periode ke 29	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 19,444,444.44
30	Periode ke 30	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 16,666,666.67
31	Periode ke 31	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 13,888,888.89
32	Periode ke 32	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 11,111,111.11
33	Periode ke 33	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 8,333,333.33
34	Periode ke 34	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 5,555,555.56
35	Periode ke 35	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 2,777,777.78
36	Periode ke 36	Rp 2,777,777.78	Rp 277,777.78	Rp 3,055,555.56	Rp 0.00
		Rp 100,000,000	10,000,000	110,000,000	

Tabel 3.2





Jika tabel 2.1, tabel 2.2 dan tabel 3.3 yang merupakan tabel dengan perhitungan skema anuitas dibandingkan dengan tata cara perhitungan rumus murabahah pada tabel 3.1, tabel 3.2 dan tabel 3.4, dimana tabel-tabel tersebut menggunakan data yang ekuivalen, Maka di dapati beberapa perbedaan yang sangat signifikan sebagaimana berikut.

1. Harga jual, pada metode anuitas ditentukan oleh tiga variabel yaitu, Harga pokok, margin dan tenor. Sedangkan dalam perhitungan murabahah harga jual ditentukan oleh dua variabel yaitu, harga pokok dan margin.
2. Anuitas terbagi dalam dua bahagian yaitu, hutang pokok dan bunga hutang pokok. Adapun pada metode perhitungan dengan rumus murabahah yang terlihat pada tabel, angsuran juga terbagi dua yaitu angsuran hutang pokok dan angsuran hutang margin, akan tetapi terdapat perbedaan yang sangat signifikan diantara kedua metode ini, yaitu, pada metode perhitungan murabahah jika angsuran hutang pokok dan angsuran margin dapat gabungan menjadi satu pola perhitungan yaitu dengan pola satu nilai yang disebut harga jual dibagi dengan jangka waktu. Penggabungan dua hal ini tidak berimplikasi apa-apa pada skema murabahah, dimana nilai harga jual dan besar jumlah angsuran yang harus dibayar tiap priode bernilai tetap sebagaimana semula. Adapun pada skema anuitas, hal ini tidak bisa dilakukan dikarenakan perhitungan besar nilai angsuran hutang pokok dan

besar angsuran hutang bunga menggunakan rumus yang berbeda diantara keduanya.

3. Nilai hutang pokok dan bunga hutang pokok di setiap periode berubah ubah dengan pola satu nilai kan terus bertambah besar dan nilai yang satunya akan terus semakin kecil pada skema anuitas. Adapun pada skema murabahah hal itu tidak terjadi karena besar hutang pokok dan besar hutang margin akan terus dan tetap sama mulai dari periode pertama angsuran hingga periode terakhir.
4. Pada skema anuitas, jumlah keseluruhan angsuran yang harus dibayarkan (anuitas) pada setiap periode bernilai tetap, hal yang sama juga terjadi pada skema murabahah.

Dari fakta perbedaan perbedaan yang muncul diantara kedua skema perhitungan ini, terlihat jelas bahwa dalam penentuan harga jual pada skema anuitas di tentukan oleh tiga variabel yaitu variabel harga pokok, margin dan tenor (jangka waktu) sedangkan pada skema perhitungan murabahah, harga jual hanya di tentukan oleh dua variabel saja yaitu variabel harga pokok dan margin. Masuknya tenor sebagai salah satu variabel penentu dalam perhitungan harga jual pada metode anuitas berimplikasi pada ketidak pastian harga jual, seperti yang di tunjukan pada tabel 2.1 dan 2.2, dimana pada kedua tabel tersebut besar harga pokok dan margin sama, tetapi harga jual pada kedua tabel tersebut berbeda nilainya, perbedaan itu disebabkan oleh variabel tenor. Ketidak pastian harga jual pada skema anuitas menyebabkan terjadinya

gharar yang merupakan sesuatu yang dilarang dalam Islam. Larangan gharar dalam Islam berdasarkan pada Firman Allah swt:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا  
مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, Padahal kamu mengetahui”. (Q. S. Al-Baqarah: 188).

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q. S. An-Nisaa’: 29).

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, diperoleh hasil sebagai berikut :

1. Produk jual beli akad murabahah pada perbankan syariah diterapkan dengan menggunakan metode skema anuitas. Penerapan skema anuitas berfungsi untuk menentukan harga jual, nilai angsuran hutang pokok dan nilai angsuran bunga hutang pokok. Dalam penerapan skema anuitas, nilai harga jual ditentukan oleh tiga variabel yaitu, variabel harga pokok, margin dan tenor. Untuk nilai total angsuran tiap periode diperoleh dari penambahan angsuran hutang pokok dan angsuran bunga hutang pokok.
2. Penerapan skema anuitas dalam produk jual beli akad murabahah pada perbankan syariah ditinjau menurut hukum masuk ke dalam kategori gharar. Perhitungan harga jual dalam skema anuitas yang ditentukan oleh variabel harga pokok, margin dan tenor adalah sesuatu yang menyelisihi defenisi murabahah. Tenor sebagai salah satu variabel yang menentukan harga jual, mengakibatkan ketidak pastian nilai harga jual pada skema anuitas. Ketidak pastian harga jual inilah yang menyebabkan skema anuitas masuk dalam kategori gharar yang merupakan suatu larangan pada jual beli dalam hukum Islam.

#### **4.2 Saran**

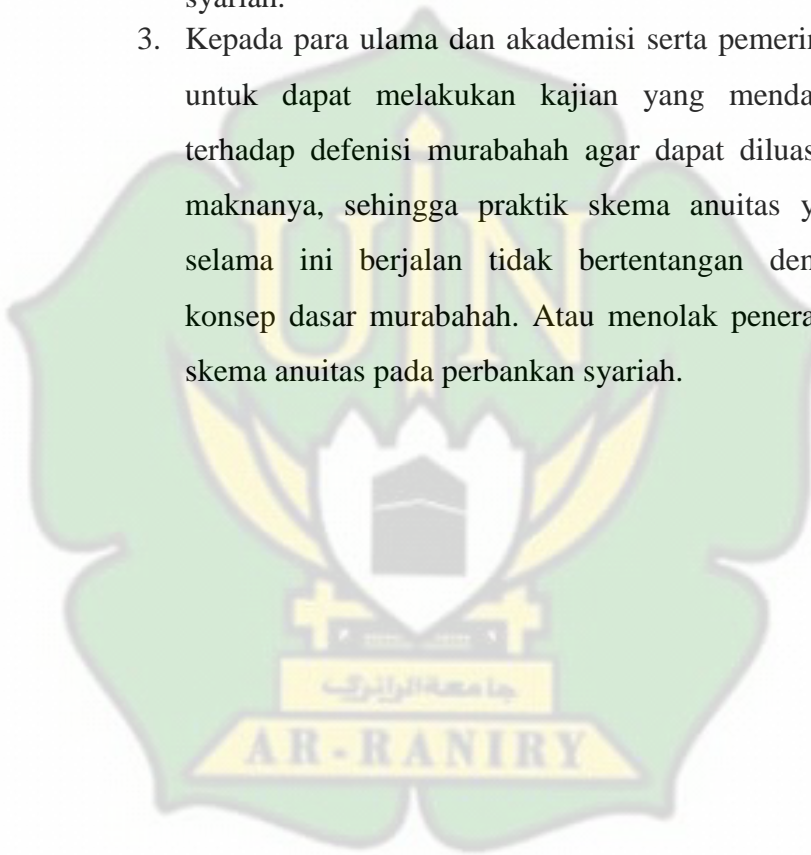
Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis memberikan saran:

1. Kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) secara umum dan khususnya Perbankan Syariah untuk



dapat memperhatikan penerapan skema anuitas yang telah dijalankan agar tidak menyelesih konsep murabahah.

2. Kepada Dewan Syariah Nasional dan Dewan Pengawas Syariah untuk dapat mengevaluasi praktik skema anuitas yang dijalankan oleh perbankan syariah.
3. Kepada para ulama dan akademisi serta pemerintah untuk dapat melakukan kajian yang mendalam terhadap defenisi murabahah agar dapat diluaskan maknanya, sehingga praktik skema anuitas yang selama ini berjalan tidak bertentangan dengan konsep dasar murabahah. Atau menolak penerapan skema anuitas pada perbankan syariah.



## DAFTAR PUSTAKA

- KEMENAG RI, Al-Quran dan Terjemahnya, Bandung, Diponegoro, 2006.
- A. Karim Adiwarmanto, *Bank Islam, Analisis fiqh dan Keuangan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2004.
- Al Bukhari Abu ‘Abdullah Muhammad ibn Ismail ibn Ibrahim, *Sahih Bukhari*, Beirut, Dar al Kutub al ‘Ilmiyah, 1992.
- Al-Ghifari. M Handoko, *Analisis Kinerja Perbankan Syariah di Indonesia dan Malaysia dengan Pendekatan Maqasyid Indeks*, Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, 2015.
- Al Hanafi Abu Rifki, *Kamus Al Amanah Arab-Indonesia*, Surabaya, CV. Adis, 2002.
- Al-Qazwini Abu abdillah Muhammad Bin Yazid Bin Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Beirut: dar el-marefah, 2005.
- Ali Hasan Muhammad, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Antonio Muhammad Syafi’i, *Perbankan Syariah; Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani, 2001.
- Anwar Samsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007.
- Arbi Syarif, *Lembaga Perbankan Keuangan Pembiayaan*, Yogyakarta, BPFE, 2013.
- Arifin Zainul, *Dasar Dasar Manajemen Bank Islam*, Jakarta, Azkia Publisher, 2009.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, Rajawali Press, 2013.
- Ash-Shiddiqiey Hasby, *Pengantar Muamalah*, Jakarta, Bulan Bintang, 1979.
- Az Zuhaili Wahbah, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta, Gema Insani, 2011.
- Basyir Ahmad Azhar, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, Bandung: PT. Al- Maarif, 1987.

- Bisri Adib, Munawwir, *Al-Bisri Kamus Arab-Indonesia dan Indonesia-Arab*, Surabaya, Pustaka Progressif, 1999.
- Bungin M. Burhan, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2007.
- D. Lukman D, *Manajemen Perbankan*, Edis Kedua, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2003.
- Dewi Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Djuwaini Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008.
- Eflian Ridho, *Metode Penetapan Anuitas dalam Penetapan Keuntungan Murabahah (Analisis prinsip Syariah dan Asas Keadilan dalam berkontrak pada Bank Kalsel Syariah)*, Banjarmasin, IAIN Antasari, 2016.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 05/DSN-MUI/VI/2000.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.84 Tahun 2012.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam uang muka.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 23/DSN-MUI/II/2002 tentang potongan pelunasan dalam murabahah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murabahah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu bayar.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah.

- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang jual beli emas secara tidak tunai
- Ghazali Abdul Rahman, *Fiqih Muamalat*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Harun Nasroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasibuan Malayu S.P, *Teori dan Praktik Kegiatan Operasional Bank*. Jakarta, PT Citra Haji Masagung, 1996.
- Hendry Arison, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, Jakarta, Mu'amalat Institute, 1999.
- <https://tirto.id/perbankan-dikuasai-konvensional-ri-perlu-bank-syariah-skala-besar-f4Sr>.
- <https://www.uin-malang.ac.id/r/110601/metode-pengumpulan-data-penelitian-kualitatif.html>.
- Ibn Hajar Al-Asqolani, *Bulugul Marom*, Indonesia, Daru Ihyaul Kitab,t,th.
- Ibn Katsir Abu Muhammad Abdullah, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jakarta, Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2013.
- Ibn Muhammad Abdullah, *ath tahyyar et.al Ensiklopedi Muamalah*, Yogyakarta, Maktabah al Hanif, 2009.
- Ibn Muhammad Al-Husaini Syeh Taqiyudin Abu Bakari, *Kifayatul Ahyar*, Surabaya, Darul Ilmi, t,th.
- Idris Ahmad, *Fiqh al-Syafiiyah*, Jakarta, Karya Indah, 1986.
- Kalangi Josep Bintang, *Matematika ekonomi dan bisnis*, Jakarta, Salemba, 2011.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2004.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan Edisi Revisi*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Kuncoro, *Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi*, Jakarta, PT. Indeks Kelompok Gramedia, 2002.

- Mardani, *Fikih Muamalah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2003.
- Mardani, *Fiqih ekonomi Syariah*, Jakarta, PT. Prenadamedia Group, 2012.
- Misbach Irwan, *Kualitas Layanan Bank Syariah*, Makassar, Alauddin University, 2012.
- Muhammad, *Manajemen Mudharaba*, Jakarta, PT Raja Grafindo, 2008.
- Munawir , *Penerapan Akad Mudharabah Mutlaqah Pada Produk Tabungan Sahabat serta Kesesuaiannya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional di Bank Muamalat Indonesia KCP Banyuwangi* , Jurnal Istiqra: jurnal Hukum Islam, Ekonomi dan Bisnis 2017.
- Munawwir Ahmad Warson, *Kamus Al-Munawwir*, Jakarta, Pustaka Progressif, t.Th.
- Nasutin Harun , *Islam Ditinjau Dari Berbagai Aspeknya*, Jilid. 1, Cet. 5, Jakarta, UI-Press, 1985.
- Nashiruddin Muhammad Al-Albani, *Shahih Sunan Abu Daud*, Jakarta, Pustaka Azzam, 2006.
- Nawawi Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2012.
- Negara Kesatuan Republik Indonesia, Undang-Undang RI no. 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah.
- Negara Kesatuan Republik Indonesia, Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Pasal 1 angka 1
- Negara Kesatuan Republik Indonesia, Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Pasal 1 angka 7
- Negara Kesatuan Republik Indonesia, Undang-Undang RI No 21 Tahun 2008 Pasal 1 angka 13
- Nurhayati Sri, Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia*, Edisi 3, Jakarta, Salemba Empat, 2013.



- Oktariza Hastin, *Analisis Metode Anuitas dan Proporsional Murabahah pada Bank Syariah*, Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah, 2018.
- Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*.
- Pemerintah Aceh, Qanun Aceh No. 11 Tahun 2018
- Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 7/45/PBI/2005.
- Peraturan Bank Indonesia (PBI) no. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah.
- Purwaatmadja Karnaen, Muhammad Syafi’I Antonio, *Apa dan bagaimana bank Islam*, Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, 1992.
- PPHIM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta, Prenada Media Group, 2009.
- Rawwas Muhammad, *Ensiklopedi Fiqh Umar bin Khattab*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1999.
- Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah teori, konsep dan aplikasi*, Jakarta, Bumi Aksara 2010.
- Rivai Veithzal, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008.
- Rizal, Yaya, Martawireza, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer Berdasarkan PAPSI 2013*, Jakarta , Salemba Empat, 2016.
- Sabiq Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Jakarta, Al-Γtishom, 2010.
- Santoso T. Budi, Triandaru, S, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Edisi kedua, Jakarta, Salemba Empa, 2006.
- Sjahdeini Sutan Remy, *Perbankan dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Sjahdeini Sutan Remi, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermedia, 1984.

- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, Bandung, Alfabeta, 2014.
- Suhendi Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011.
- Sulhan. M, Ely Siswanto, *Manajemen Bank Cet. I*, Malang, UIN Malang Press, 2008.
- Suma Muhammad Amin, *Ijtihad Ibnu Taimiyyah Dalam Fiqih Islam*, Cet. 2, Jakarta, Pustaka Firdaus, 2002.
- Suwikyo Dwi, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010.
- Syafi'I Rahmat, *Fiqih Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia, 2006.
- Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1995.
- Undang-undang RI no. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.
- Wahyuni Mirasanti, *Anuitas di perbankan Syariah, Prestasi Vol. 13 No. 1 Tahun 2014*
- Yaya Rizal, Martawireza et.al, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer Berdasarkan PAPSI 2013*, Jakarta , Salemba Empat, 2016.
- Yunus Hadi Sabari, *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Yogyakarta, Pustaka Belajar, 2010.