



# SIMPOSIUM HUKUM INDONESIA

Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019

ISSN (Cetak) : 2686 - 150X, ISSN (Online) : 2686 - 3553

Dipublikasikan oleh Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura dan dapat diakses secara online pada <http://journal.trunojoyo.ac.id/shi>

## AKAD PEMBIAYAAN RUMAH INDEN BERBASIS AKAD JUAL BELI (STUDI PENGATURAN DI INDONESIA, MALAYSIA DAN BAHRAIN)

**Khoirul Kamilah, Indah Purbasari**

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo

e-mail : [indah.purbasari@trunojoyo.ac.id](mailto:indah.purbasari@trunojoyo.ac.id)

### Article Info

Received : 01 Agustus 2019  
Accepted : 01 September 2019  
Published : 01 Oktober 2019

### Abstrak

Indonesia, Malaysia, dan Bahrain memberikan pengaturan yang berbeda mengenai akad pembiayaan rumah inden yang ditawarkan perbankan syariah. Oleh karena itu, penelitian hukum ini bertujuan untuk menemukan akad jual beli untuk perumahan inden yang paling tepat berdasarkan analisis fatwanya di tiga negara tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan perbandingan. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Indonesia menggunakan akad *murabahah*, Malaysia menggunakan akad *bai bithaman ajil*, sementara Bahrain menggunakan akad *murabahah* dan *istishna'*. Berdasarkan analisis pengaturan ketiga akad tersebut penggunaan akad jual beli pada pembiayaan rumah inden yang paling tepat adalah akad *murabahah* untuk pembelian tanah dan *istishna'* untuk pembelian rumah dalam pembangunan yang merujuk pada Standar Syariah AAOIFI Bahrain. Oleh karena itu, penerapan akad pembiayaan rumah inden di Indonesia jika menggunakan akad jual beli sebaiknya menggunakan *murabahah* dilengkapi dengan akad *istishna'*.

**Kata Kunci:** Fatwa, bai bithaman ajil, istishna', murabahah

### Abstract

*Indonesia, Malaysia and Bahrain provides distinguished contracts for under construction house financing offered by Islamic banking. Therefore, this research aims to find out the appropriate sale and purchase contract for under construction house. This research applies doctrinal research and uses statute and comparative approaches. The results of the study show that Indonesia uses murabahah (set profit sale), Malaysia uses bai bithaman ajil (deferred payment sale) and Bahrain combines murabahah and istishna' (manufacturing contract). The analysis finds that the most appropriate sale and purchase contracts for manufacturing house should combine the murabahah contract for purchasing the land and istishna' for purchasing under construction house that refer to the Bahrain AAOIFI Sharia Standard. Therefore, Indonesian Islamic banking should apply the sale and purchase contract of murabahah equipped with istishna' for the under construction house.*

**Keywords:** sharia resolution, deferred payment sale, manufacturing contract, set profit sale

## PENDAHULUAN

Bank syariah atau bank Islam adalah lembaga keuangan yang memiliki fungsi sebagai lembaga intermediasi (*intermediary Institution*), yakni untuk mengerahkan dana yang berasal dari masyarakat kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bank syariah juga memberikan jasa-jasa lain seperti jasa kiriman uang, pembukaan *Letter of Credits*, jaminan Bank dan jasa-jasa lain yang biasanya diberikan oleh bank konvensional.<sup>1</sup> Salah satu kekhasan bank syariah yaitu tidak membebani bunga kepada nasabah, akan tetapi membebani bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan.<sup>2</sup> Dengan kata lain, perbedaan bank syariah dengan bank konvensional adalah bank syariah tidak menerima atau membebani bunga kepada nasabah.

Prinsip syariah tersebut diterapkan baik dalam penghimpunan dana maupun dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Adanya pembiayaan bertujuan untuk mendapatkan jasa, barang modal maupun barang konsumsi. Salah satunya untuk pembiayaan rumah. Menurut jenis akadnya, pembiayaan konsumtif di perbankan syariah

dapat dibagi menjadi lima bagian diantaranya adalah akad *murabahah*, akad *ijarah muntabiya bittamlik*, akad *ijarah*, akad *istisna'*, dan akad *qard* dan *ijarah*. Langkah-langkah yang perlu dilakukan bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan konsumtif adalah sebagai berikut :<sup>3</sup>

1. Apabila kegunaan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah adalah untuk kebutuhan konsumtif semata harus dilihat dari sisi apakah pembiayaan tersebut berbentuk pembelian barang atau jasa
2. Jika untuk pembelian barang, faktor selanjutnya yang harus dilihat adalah apakah barang tersebut berbentuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, pembiayaan yang diberikan adalah *murabahah*. Namun jika berbentuk *goods in process*, yang harus dilihat berikutnya adalah dari sisi apakah proses barang tersebut memerlukan waktu dibawah 6 bulan atau lebih. Jika dibawah 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *salam*. Jika proses barang tersebut memerlukan waktu lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah *istisna'*
3. Jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah di bidang jasa, pembiayaan yang diberikan adalah *ijarah*.

---

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah : Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta : Prenadamedia Grup, 2014, hlm.35

<sup>2</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Prenadamedia Grup, Jakarta , 2011, hlm. 29

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 244

Seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa pembiayaan *murabahab* digunakan untuk barang-barang *ready stock*. Padahal kenyataannya rumah yang ditawarkan oleh developer untuk dibiayai oleh bank syariah belum tentu dalam kondisi siap huni. Sebagian tawaran perumahan masih dalam bentuk penawaran *siteplan* (rencana tapak). Jenis perumahan ini dalam istilah pasar disebut perumahan *inden*.

Perumahan inden ini menimbulkan permasalahan secara syariah terkait akadnya dikarenakan rumah tersebut belum tersedia. Bank syariah di Indonesia cenderung masih menggunakan akad *murabahab* dalam pembiayaan perumahan. Akad *murabahab* ini digunakan merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahab*. Fatwa ini masih menjadi acuan bank syariah di Indonesia untuk menerapkan akad *murabahab* sebagai akad dalam pembiayaan rumah baik rumah yang telah dibangun maupun rumah inden. Hal ini dikarenakan fatwa tersebut tidak menjelaskan secara spesifik penggunaannya untuk jenis perumahan yang seperti apa.

Oleh karena itu akad untuk pembiayaan perumahan inden menjadi salah satu isu syariah tidak hanya di Indonesia. Kenyataannya, mayoritas negara yang menerapkan sistem perbankan syariah memiliki fatwa yang khusus mengatur akad pembiayaan perumahan. Contohnya Malaysia, Mulanya Malaysia menerapkan akad *bai' inah* pada pembiayaan perumahan yang melekat pada *bai' bithaman ajil*

yang diatur dalam *Shariah Resolutions In Islamic Finance of Shariah Advisory Council of Central Bank of Malaysia*. Fatwa tersebut menyebutkan bahwa “*bai' bithaman ajil (BBA) based on bai' inah, namely, the Property Purchase Agreement and the Property Sale Agreement for home financing concluded between the Islamic financial institution and the customer*” yang terjemahannya adalah “*bai bithaman ajil* (jual beli tangguh selanjutnya disebut BBA) yang berasaskan *bai inah* yaitu perjanjian pembelian harta tanah dan penjualan harta tanah bagi pembiayaan pembelian perumahan yang ditandatangani oleh institusi kewenangan islam dan nasabah.”

Berbeda dengan Indonesia dan Malaysia, Bahrain dalam sistem perbankan syariahnya, pada pembiayaan rumah inden akad *murabahab* dan akad *istisna'*. *Article 5 Sharia Standard* Adapun dalam *Sharia Standard* Number 8 about *Murabahab Of AAOIFI* menyebutkan *murabahab* adalah “*murabahab is selling a commodity as per the purchasing price with a defined and the agreed profit mark-up*”<sup>4</sup> (*murabahab* adalah menjual barang sesuai dengan harga pembelian yang ditentukan dan disepakati *mark up* keuntungannya). *Article 1 Sharia Standard* Number 11 about *istisna' and parallel istisna' Of Accounting And Auditing Organization For Islamic Financial Institutions* (Pasal 1 Fatwa Nomor 11) tentang *istisna'* dan *istisna' paralel* menyebutkan bahwa “*The standard covers Istisna'a and parallel Istisna'a transactions whether the Institution is acting as an ultimate purchaser or is acting*

<sup>4</sup> Lihat Bab 8 tentang *Murabahab* dalam Fatwa AAOFI Bahrain

*as a manufacturer or as a builder for construction.*”<sup>5</sup> yang artinya “standar ini mencakup transaksi *istisna* dan *istisna’ paralel* apakah intitusi bertindak sebagai pembeli utama atau bertindak sebagai produsen atau sebagai pembangun untuk konstruksi?”.

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas, baik Indonesia, Malaysia, Bahrain sama-sama memiliki akad pembiayaan perumahan baik berdasarkan akad jual beli Ketiga Negara tersebut memiliki rukun dan syarat yang sama pada setiap akad jual beli pada pembiayaan rumah inden, walaupun penerapannya berbeda. Ketiganya memiliki unsur persamaan dan perbedaan dalam hal penetapan fatwa tersebut. Indonesia, Malaysia, dan Bahrain sama-sama menggunakan akad *murabahah* dan *bai’ bithaman ajiil*. Sedangkan perbedaannya, Indonesia dan Malaysia menggunakan satu akad yakni akad *murabahah* dan *bai’ bithaman ajiil*, sedangkan menggunakan dua akad sekaligus yakni akad *murabahah* dan *istisna’*.

Rumusan permasalahan hukum yang dapat disusun berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan adalah penggunaan akad jual beli manakah yang paling tepat untuk pembiayaan rumah inden berdasarkan pengaturan fatwa di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain?

## TUJUAN

Adapun tujuan penelitian disusun berdasarkan rumusan masalah adalah untuk mengkaji dan memperoleh kejelasan mengenai

---

<sup>5</sup> Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang *Istisna’ dam Istisna’ Paralel*

penggunaan akad jual beli pada pembiayaan rumah inden yang tepat berdasarkan pengaturan fatwa di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain

## METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum (*legal research*) yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Menurut Mukti Fajar “Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mempunyai obyek kajian tentang kaidah atau aturan hukum.”<sup>6</sup> Penelitian normatif untuk mengkaji isu hukum dilakukan dengan menelaah regulasi di Indonesia mengenai akad pembiayaan perumahan inden serta perbandingan dengan regulasi negara lain yang mengatur mengenai isu hukum. Regulasi di Indonesia diatur secara khusus tentang pembiayaan perumahan inden dalam Undang-Undang Perbankan Syariah, namun diatur secara khusus dalam Fatwa DSN-MUI. Hal ini kemudian dikaji dengan sistem hukum lain untuk menemukan norma atau pengaturan paling tepat untuk perumahan inden.

### 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*)

#### 1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

---

<sup>6</sup> Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 36

Jhonny Ibrahim berpendapat bahwa “Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang mengkaji peraturan perundang-undangan, atau berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.”<sup>7</sup> Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan dan regulasi terkait isu hukum mengenai akad pembiayaan perumahan inden di Indonesia yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan dikaitkan dengan Fatwa DSN MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Murabahah*. Pendekatan perundang-undangan ini kemudian digabungkan dengan pendekatan komparatif dengan cara membandingkan aturan-aturan perumahan inden dengan Fatwa SAC Bank Negara Malaysia, dan Fatwa AAOIFI Bahrain. Oleh karena itu pendekatan undang-undang diikuti dengan pendekatan perbandingan.

## 2. Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*)

Jhonny Ibrahim berpendapat bahwa “Pendekatan perbandingan adalah salah satu cara yang dapat digunakan untuk penelitian normatif agar dapat membandingkan salah satu lembaga hukum (*legal institutions*) dari sistem hukum yang satu dengan lembaga hukum (yang kurang lebih sama dari sistem hukum) yang lain.”<sup>8</sup> Perbandingan hukum dapat berfungsi sebagai

ilmu bantu terhadap dogmatik hukum, yaitu mempertimbangkan pengaturan dan penyelesaian tertentu dari tatanan hukum lain dan menilai keadekuatan mereka untuk hukum sendiri.<sup>9</sup> Pendekatan perbandingan dilakukan dengan menggunakan komparasi mikro, yaitu membandingkan isi aturan hukum negara lain yang spesifik dengan aturan hukum yang diteliti, atau dapat juga dalam rangka mengisi kekosongan hukum.<sup>10</sup> Perbandingan mikro membatasi perbandingan pada hukum positif dua atau lebih sistem hukum yang kemudian ditarik persamaan dan perbedaan. Pendekatan perbandingan mikro dilakukan dengan menelaah regulasi terkait akad pembiayaan perumahan inden di Indonesia yakni Fatwa mengenai akad dalam pembiayaan rumah inden yang tidak diatur dalam Undang-Undang Perbankan Syariah dan kemudian dilakukan perbandingan dengan Malaysia dan Bahrain yang juga mengatur mengenai pembiayaan perumahan. Perbandingan ini memberikan pertimbangan untuk menilai perbedaan terhadap masing-masing sistem, sehingga dapat memberikan penjelasan mengenai akad yang tepat dalam pembiayaan perumahan inden.

## 3. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

### A. Bahan Hukum Primer

<sup>7</sup> Jhonny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya, Bayumedia, 2010, hlm. 302

<sup>8</sup> Jhonny Ibrahim, *op.,cit.*, hlm. 313

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 316

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 315

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki sifat otoritatif. Otoritatif merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu.<sup>11</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Peraturan Perundang-Undangan
  - a. Ketentuan tentang Perbankan Syariah dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008
  - b. Ketentuan tentang Bank Islam dalam *Islamic Bank Act* 1983 (*Act* 276)
  - c. Ketentuan tentang *Bai' Bithaman Ajil Mutanaqisab* dalam *Sharia Standard of Sharia Advisory Council Malaysia*
  - d. Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/15/PBI/2009 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Konvensional Menjadi Bank Syariah
  - e. Ketentuan tentang *murabahah* dan *istisna'* dalam *Sharia Standard of Accounting And Auditing Organization For Islamic Financial Institutions Bahrain*.

## 2. Hukum Islam

Menurut Bagir Manan ada tiga cara menyatakan hukum agama, sebagai hukum positif salah satunya adalah memasukkan atau

mentransformasikan asas dan ketentuan agama tertentu ke dalam ketentuan undang-undang.<sup>12</sup> Oleh karena itu, dalam hal ini hukum agama dapat dijadikan bahan hukum primer. Bahan Hukum Islam yang menjadi bahan hukum primer dalam penelitian ini berupa :

- a. Ketentuan dalam *Alqur'an* dan *Hadits* mengenai akad jual beli dan *syirkah* (bagi hasil)
- b. *Ijtihad ulama* terkait akad jual beli dan akad sewa
- c. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*
- d. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

## B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar (koran), pamflet, brosur dan berita internet.<sup>13</sup> Bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan buku-buku teks yang terkait dengan perkembangan akad perumahan inden.

## 4. Analisis Bahan Hukum

Analisis dalam penelitian ini menggunakan logika berfikir deduktif dengan

---

<sup>12</sup><https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt588a80629c445/bahasa-hukum--fatwa-dan-hukum-positif/> diakses pada tanggal 26 Februari 2019 Pukul 19.45 WIB

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 158

---

<sup>11</sup>Mukti Fajar, *Op.cit.*, hlm 157

analisis preskriptif. Logika berpikir deduktif adalah cara berpikir yang bertolak dari pengertian bahwa sesuatu yang berlaku bagi keseluruhan peristiwa atau kelompok, berlaku juga bagi tiap-tiap unsur di dalam peristiwa keseluruhan kelompok tersebut.<sup>14</sup> Logika berfikir deduktif digunakan untuk menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum pada hal yang bersifat khusus.<sup>15</sup> Pada penelitian ini digunakan penelitian normatif yang dilakukan dari hal yang bersifat umum berupa peraturan terkait untuk memecahkan isu hukum yang bersifat khusus yang bertujuan untuk dapat menjabarkan atas suatu permasalahan sehingga memudahkan untuk ditarik kesimpulan. Preskriptif analisis dimaksudkan untuk memberikan argumentasi benar atau salah atas hasil penelitian yang telah dilakukan untuk dapat menjawab isu hukum.<sup>16</sup> Ketentuan umum dalam penelitian ini mengenai pengaturan tentang pembiayaan perumahan inden yang diatur secara berbeda di Indonesia, Malaysia dan Bahrain. Yang kemudian dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan yang bersifat khusus berupa preskripsi yaitu ketentuan akad yang tepat yang dapat diterapkan dalam pembiayaan perumahan inden. Preskriptif analisis dimaksudkan untuk menemukan kejelasan hukum pada isu hukum dalam penerapan akad pembiayaan perumahan inden yang analisisnya benar atau salahnya ditinjau dari perspektif Hukum Islam.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 109

<sup>15</sup> Johny Ibrahim, *Op.cit.*, hlm. 249

<sup>16</sup> Mukti Fajar, *Op.,cit*, hlm. 184

## B. PEMBAHASAN

### 1. Pengaturan Akad Pembiayaan Rumah Inden di Perbankan Syariah

#### a. Aturan Pembiayaan Rumah Inden di Indonesia

Pembiayaan rumah inden merupakan salah satu bagian dari jenis-jenis pembiayaan ditawarkan bank syariah guna menjalankan tugasnya dalam menyalurkan dana dari masyarakat. Melalui pembiayaan di Bank Syariah dapat terciptanya kesejahteraan sosial masyarakat karena pembiayaan yang disalurkan perbankan syariah dapat dijangkau seluruh masyarakat yang membutuhkan. Secara umum pembiayaan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. "pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntabiya bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, istishna'*
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai

dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Akan tetapi, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah hanya mengatur secara umum mengenai akad-akad dalam pembiayaan. Undang-Undang tidak mengatur secara khusus terkait penerapan akad ke dalam jenis pembiayaan apa. Salah satunya dalam pembiayaan perumahan inden. Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa “Prinsip syariah adalah prinsip Hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”<sup>17</sup> Hal ini merupakan kewenangan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) untuk menerbitkan fatwa yang mengatur secara khusus setiap akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyebutkan bahwa :

Pasal 7

- (1) Jenis dan Hierarki Peraturan Perundang-Undangan terdiri dari :
  - a. Undang-Undang Dasar 1945

---

<sup>17</sup> Lihat Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Masyarakat
  - c. Undang-Undang/Pengganti Undang-Undang
  - d. Peraturan Pemerintah
  - e. Peraturan Daerah Provinsi, dan
  - f. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota
- (2) Kekuatan hukum peraturan perundang-undangan dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
- Pasal 8
- (1) Jenis peraturan perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Peninjauan Kembali, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, Badan, lembaga, atau Komisi yang setingkat yang dibentuk oleh dengan Undang-Undang atau pemerintah atau perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten, Bupati atau Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.
  - (2) Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan

mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Fatwa tersebut dibuat oleh Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia. Pasal 1 Angka 7 Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/15/PBI/2009 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Konvensional Menjadi Bank Syariah menyebutkan bahwa “Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.”<sup>18</sup>

Dengan demikian, aturan tersebut mengisyaratkan sepanjang prinsip syariah telah difatwakan oleh DSN-MUI. Pada penerapannya, bank syariah merujuk pada dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*. Fatwa ini menerangkan beberapa hal yang berkaitan dengan akad *murabahah*, yang mana diperbolehkannya akad *murabahah* merujuk pada *Al-Qur’an*, *Hadits*, *Ijma’* dan *Qiyas*. Penerapan Fatwa tersebut dalam pembiayaan rumah inden sebagai berikut:

1. Pembeli akan mengajukan pembiayaan perumahan kepada bank. Jika bank syariah selaku penjual dan nasabah selaku pembeli sepakat atas pembiayaan perumahan menggunakan akad *murabahah*, maka para pihak akan menandatangani akad tersebut yang berisi ketentuan mengenai obyek yang diperjualbelikan, harga perolehan dan harga jual, margin keuntungan, jangka waktu pembiayaan, dan cara pembayaran. Akad tersebut dapat dilakukan secara tertulis, lisan, isyarat, perbuatan, maupun secara elektronik.
2. Bank dengan developer melakukan transaksi kepemilikan perumahan sesuai dengan perumahan yang diinginkan nasabah (berdasar pada perjanjian kerjasama) dikarenakan obyek *murabahah* harus wujud dan dapat diserahkan pada saat akad dan akad *murabahah* bank sebagai pemilik barang. Secara prinsip atau *fiqh* perumahan menjadi milik Bank (Dokumentasi perumahan atas nama Nasabah).
3. Developer menyerahkan perumahan tersebut kepada nasabah, dan nasabah menerima barang beserta dokumen-dokumen barang tersebut. Kemudian Nasabah dapat membayar secara *taqsith* (angsuran) atau *ta’jil* (tempo) ke Bank

<sup>18</sup> Lihat Pasal 1 Angka 7 Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/15/PBI/2009 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Konvensional Menjadi Bank Syariah

sesuai dengan jadwal angsuran yang bank dan nasabah sepakati.<sup>19</sup>

#### a. Aturan Pembiayaan Rumah Inden di Indonesia

Pembiayaan rumah inden adalah salah satu dari berbagai jenis pembiayaan, yang mana pembiayaan tersebut merupakan bagian bisnis perbankan syariah di Malaysia. Bank syariah di Malaysia menerapkan akad yang bervariasi untuk produk dan instrumen keuangan syariah yang ditawarkan kepada nasabah. Diundangkannya *The Islamic Banking Act 1983 (Act 276)* merupakan rangka membuka jalan bagi pendirian bank Islam dan kegiatannya, yang menegaskan aturan-aturan yang wajib dipatuhi oleh bank-bank Islam yang nantinya beroperasi di Malaysia, dan kewenangan Bank Negara Malaysia dalam mengawasi dan mengatur baik sistem perbankan konvensional maupun sistem perbankan Islam di Malaysia.

Sedangkan dalam hal produk bank syariah, IBA 1983 hanya menyebutkan definisi bisnis bank Islam dan tidak mengatur secara tegas mengenai akad-akad pembiayaan di perbankan syariah Malaysia. Interpretasi Bagian 1 menyebutkan “*Islamic banking business means banking business whose aims and operations do not involve any element which is not approved by the Religion of Islam.*”<sup>20</sup> yang artinya “Bisnis perbankan syariah berarti bisnis perbankan yang tujuan dan

operasinya tidak melibatkan unsur apa pun yang tidak disetujui oleh Agama Islam”. Dengan demikian, segala aktifitas perbankan syariah selama tidak bertentangan dengan prinsip agama Islam maka diperbolehkan.

Selain IBA 1983, *Central Bank Act (CBA) 1958* juga berkontribusi dalam pengembangan perbankan syariah di Malaysia khususnya dalam hal regulasi, dan monitoring pelaksanaan bank syariah. Pada tahun 2009 Amandemen CBA 1958 dilakukan khususnya pada pasal 16B tentang sistem tata kelola syariah bagi *Shariah Advisory Council (SAC)* atau Dewan Penasehat Syariah. Hasil amandemen tersebut menyebutkan bahwa SAC mempunyai otoritas untuk mengeluarkan resolusi hukum syariah atau biasa disebut sebagai fatwa untuk lembaga keuangan syariah dan bisnis bank serta menempatkan SAC sebagai satu-satunya otoritas yang dijadikan referensi bagi pengadilan dalam perkara yang berhubungan dengan keuangan dan perbankan syariah. Pasal 51 ayat (1) tentang Pembentukan Dewan Penasihat Syariah (*Shariah Advisory Council*) Bagian ke VII tentang Pembiayaan Bank Islam CBA 1958 tentang menyebutkan bahwa “*The Bank may establish a Shariah Advisory Council on Islamic Finance which shall be the authority for the ascertainment of Islamic law for the purposes of Islamic financial business.*”<sup>21</sup> Artinya “Bank dapat membentuk Dewan Penasihat Syariah tentang Keuangan Islam yang akan

---

<sup>19</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*

<sup>20</sup> Lihat Interpretasi Bagian 1 *Islamic Bank Act 1983 (Act 276)*

---

<sup>21</sup> Pasal 51 ayat 1 tentang Pembentukan Dewan Penasihat Syariah (*Shariah Advisory Council*) Bagian ke VII tentang Pembiayaan Bank Islam CBA 1958

menjadi otoritas untuk memastikan hukum Islam untuk tujuan bisnis keuangan Islam”.<sup>22</sup> Atas dasar undang-undang tersebut, *Shariah Advisory Council* (SAC) memiliki kewenangan penuh untuk membentuk fatwa terkait aktivitas perbankan syariah termasuk akad pembiayaannya. *Shariah Advisory Council* merupakan lembaga pengawasan terhadap perbankan syariah yang kedudukannya berada di Bank Negara Malaysia (BNM).

Perbankan syariah sebagai lembaga keuangan sudah menjadi kewajiban untuk mengikuti aturan yang telah dibuat oleh SAC BNM dalam menjalankan aktifitas perbankannya. Berbagai akad yang ditawarkan guna memudahkan nasabah dalam mendapatkan beberapa hal yang tidak dapat dicapai dengan cara kontan dengan cara menawarkan pembiayaan-pembiayaan kepada nasabahnya. Salah satunya pembiayaan perumahan inden yang termasuk dalam pembiayaan konsumtif, bank syariah Malaysia menggunakan akad *bai' bithaman ajil* dalam penerapannya yang telah diatur dalam *Shariah Resolutions In Islamic Finance of Shariah Advicory Council of Central Bank of Malaysia*. Fatwa tersebut menjelaskan perihal *bai' bithaman ajil* yang berasaskan *bai' inah* merupakan perjanjian pembelian tanah dan penjualan tanah terhadap pembiayaan pembelian perumahan antara institusi keuangan Islam dengan nasabah. Di mana penjual berjanji akan membeli properti

milik pembeli secara kontan, kemudian pembeli membeli kembali properti tersebut secara mencicil dengan harga yang berbeda dengan ketentuan dan syarat yang telah ditentukan. Berikut bagan pembiayaan rumah inden di Perbankan Syariah Malaysia menggunakan akad *bai' bithaman ajil* :

1. Bank syariah bersama-sama dengan nasabah melakukan perjanjian pembelian properti dengan akad *bai' bithaman ajil*.
2. Nasabah menjual aset kepada bank syariah dengan cara pembayaran tunai.
3. Kemudian bank syariah menjual aset tersebut kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan.
4. Nasabah membayar aset tersebut secara mencicil.

#### **b. Aturan Pembiayaan Rumah Inden di Bahrain**

Pembiayaan perumahan inden merupakan turunan dari pembiayaan yang biasa ditawarkan perbankan syariah kepada nasabahnya. Secara umum mengenai aktivitas perbankan syariah diatur dalam *The Central Bank of Bahrain and Financial Institutions Law* (selanjutnya disebut Undang-Undang Bank Sentral Bahrain dan Lembaga Keuangan). Namun Undang-Undang tersebut tidak menjelaskan terkait pengaturan dalam pembiayaan bank syariah, bahkan tidak disebutkan akad-akad apa saja yang dapat digunakan dalam pembiayaan perbankan syariah. *Article 39 Regulated Services The Central Bank of*

<sup>22</sup> Lihat Pasal 51 ayat 1 tentang Pembentukan Dewan Penasihat Syariah (*Shariah Advisory Council*) Bagian ke VII tentang Pembiayaan Bank Islam Central Bank Of Malaysia Act 2009 (Act 701)

*Bahrain and Financial Institutions Law* menyebutkan bahwa “For the purposes of this law, Regulated Services shall mean the financial services provided by the financial institutions, including those governed by Islamic Sharia principles”.<sup>23</sup> Yang artinya “Untuk maksud dari Undang-Undang ini, pengaturan layanan adalah layanan keuangan yang disediakan oleh lembaga keuangan, termasuk yang diatur oleh prinsip syariah”. Dengan demikian Bank Sentral Bahrain hanya berwenang mengeluarkan pengaturan terkait layanan maupun segala hal yang berkaitan dengan aktivitas perbankan baik konvensional maupun syariah. Berdasarkan pasal tersebut juga menjadi dasar bahwa sistem keuangan syariah diakui dan dapat diterapkan di Bahrain.

*The Central Bank Of Bahrain (CBB)* memiliki tugas untuk mengatur dan mengawasi seluruh sektor keuangan di Bahrain, baik perbankan konvensional maupun syariah. Baik bank konvensional maupun bank syariah harus tunduk pada ketentuan yang sama termasuk persyaratan yang telah ditetapkan. CBB merupakan bank sentral pertama yang melaksanakan standar syariah dari dari *Accounting and Auditing Organizations for Islamic Financial Institutions (AAOIFI)*. Dalam *Market Conduct Of Principles of Bussines Of Islamic Bank Of Central Bank Of Bahrain Volume 2* menyebutkan “All relevant persons should observe proper standards of market conduct. In particular, the Agency requires that

---

<sup>23</sup> Lihat Artiket 39 Pengaturan Layanan Undang-Undang Bank Sentral Bahrain dan Lembaga Keuangan

*banks comply with all AAOIFI issued accounting standards as well as the Shari'a pronouncements issued by the Shari'a Board of AAOIFI*”.<sup>24</sup> Artinya “Semua pihak yang bersangkutan harus mematuhi standar dari perilaku pasar yang tepat. Secara khusus, perantara mewajibkan bahwa bank mematuhi seluruh standar akuntansi yang diterbitkan oleh AAOIFI serta pernyataan syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah AAOIFI.” Dari pengaturan yang diterbitkan Bank Sentral Bahrain, secara jelas bahwa AAOIFI adalah lembaga yang diberi kewenangan oleh CBB untuk mengeluarkan fatwa terkait sistem keuangan syariah dan para pihak wajib tunduk terhadap fatwa tersebut.

AAOIFI merupakan sebuah lembaga internasional mandiri yang didirikan pada tahun 1991 dan berkedudukan di Bahrain yang bertujuan untuk melakukan pengembangan standar akuntansi dan audit pada lembaga-lembaga keuangan syariah. Kedua, melakukan sosialisasi tentang standar akuntansi, audit serta aplikasi terkait dengan lembaga keuangan syariah. Ketiga, menyiapkan, mengumumkan, dan menyebarluaskan standar akuntansi dan audit syariah pada lembaga-lembaga keuangan syariah. Keempat, melakukan *review* dan amandemen atas standar akuntansi dan audit pada lembaga-lembaga keuangan syariah.<sup>25</sup>

Pada pembiayaan rumah inden, bank syariah di Bahrain tunduk pada atyran yang

---

<sup>24</sup> Lihat Perilaku Pasar Prinsip Bisnis Bank Islam dalam Bank Sentral Bahrain Volume 2

<sup>25</sup> *Ibid*

dibuat oleh AAOIFI, yakni yang terdapat dalam *Sharia Standard Number 8 about Murabahah*, dan *Sharia Standard Number 11 about istisna' and parallel istisna' Of AAOIFI*.

Adapun Standar Syariah AAOIFI Nomor 8 Tentang *Murabahah* menjelaskan dasar syariah dan aturan untuk transaksi *murabahah*, tahap-tahap transaksi tersebut dimulai saat :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank syariah, kemudian bank syariah memenuhi keinginan nasabah dengan membeli rumah dari pihak lain (developer) dengan membuat kontrak yang berbeda terkait pembelian barang ke pihak lain tersebut. Akad *murabahah* akan dilaksanakan apabila obyek *murabahah* ada, hal tersebut merupakan syarat bahwa transaksi antara para pihak harus benar-benar dan tidak fiktif. Oleh karena itu bank syariah akan memenuhi keinginan nasabah terlebih dahulu dengan membeli barang dari pihak lain. Tidak sah bagi bank syariah untuk melakukan penjualan *murabahah* dengan nasabah sebelum bank syariah menyelesaikan kontrak pembelian dengan pemasok barang tersebut dan sebelum memperoleh kepemilikan aktual atas obyek akad. Kemudian, bank syariah diperbolehkan membuat dokumen kontrak bahwa nasabah berjanji akan membeli barang dari bank syariah. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan jaminan bahwa nasabah

akan menyelesaikan transaksi setelah barang dibeli oleh Lembaga.

2. Apabila nasabah tidak membeli barang dari bank syariah tersebut, maka bank syariah dapat mengembalikan kepada pemasok dalam periode yang ditentukan berdasarkan opsi bersyarat yang ditetapkan. Akan tetapi Diperbolehkan bagi bank syariah untuk menunjuk nasabah sebagai agen untuk melakukan pembelian obyek *murabahah* asalkan lembaga itu sendiri yang membayar pemasok dan tidak membayar harga barang ke dalam akun diperbolehkan bagi bank syariah untuk mengambil sejumlah uang jaminan (*Hamish Jiddiyah*) baik sebagai bukti keseriusan maupun sebagai kompensasi akibat kerugian yang timbul akibat pelanggaran yang dilakukan oleh nasabah. Kerugian tersebut tidak termasuk hilangnya *mark-up* keuntungan yang diperoleh bank syariah. Uang jaminan dapat disimpan dalam rekening giro atau dapat diinvestasikan berdasarkan akad *mudharabah*.
3. rekening nasabah sebagai agen, dan bank syariah harus menerima dokumen-dokumen pembelian barang tersebut.
4. Pada saat bank syariah secara aktual sebagai pemilik obyek akad, maka selanjutnya bank syariah dan nasabah akan membuat dokumen kontrak yang di dalamnya terdapat ketentuan-ketentuan

diantaranya adalah obyek akad, perincian dari setiap biaya, biaya pengeluaran, harga barang, *mark-up* keuntungan, harga jual, cara pembayaran dan jangka waktu pembayaran, dan diperbolehkan menetapkan bahwa bank syariah bebas dari tanggungjawab untuk sebagian atau keseluruhan dari cacat asset namun tidak dari kerusakan yang disebabkan sebelum kepemilikan nasabah.

5. Bank syariah dapat meminta kepada nasabah untuk memberikan cek atau surat promes sebelum pelaksanaan akad *murabahah* sebagai jaminan yang dibuat setelah pelaksanaan akad, dengan syarat bahwa bank syariah tidak akan menggunakan cek atau dokumen ini kecuali pada tanggal jatuh tempo.
6. Pembayaran akad *murabahah* akan dilakukan setelah kontrak *murabahah* disepakati oleh bank syariah dan nasabah. Pada saat proses obyek *murabahah* selesai, maka bank syariah berkewajiban menyerahkan obyek akad meskipun pembayaran belum lunas.
7. Apabila nasabah terlambat membayar angsuran, bank syariah dapat menerima sejumlah uang dari nasabah untuk tujuan amal di bawah pengawan Dewan Pengawas Syariah. Dan apabila pada saat jatuh tempo pembayaran nasabah tidak mampu membayar angsuran pembiayaan, bank syariah berhak

menetapkan bahwa nasabah harus membuat penugasan kepada bank syariah untuk menjualgadaikan obyek akad untuk tujuan memulihkan jumlah jatuh tempo.<sup>26</sup>

Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI 'Tentang *Istisna'* dan *Istisna' Paralel* mengatur sehubungan dengan kontrak *istisna'* dan *istisna' paralel*, yang mana Lembaga bertindak sebagai pembeli utama, atau bertindak sebagai produsen atau sebagai pembangun untuk konstruksi. Dalam penerapan akad pembiayaan perumahan inden berlaku peraturan sebagai berikut :

1. Bank syariah dan nasabah mengadakan akad *istisna'* untuk pembiayaan rumah inden. Akad *istisna'* diterapkan untuk manufaktur atau kontruksi rumah. Kontrak tersebut mengikat para pihak yang di dalamnya terdapat kewajiban-kewajiban serta konsekuensi yang harus dipenuhi, yakni mencakup jenis barang, spesifikasi jenis, jumlah kontrak, harga pokok, tanggal pengiriman, cara pembayaran dan jangka waktu pembayaran, jaminan yang dapat berupa hipotek, jaminan pribadi, penugasan hak, rekening giro, investasi akun, atau persetujuan untuk memblokir penarikan uang dari akun nasabah, dan
2. Terkait dengan obyek akad *istisna'* terdapat beberapa ketentuan diantaranya

---

<sup>26</sup> Lihat Standar Syariah AAOIFI Nomor 8 Tentang *Murabahah*

adalah bahan baku yang dapat diubah dari keadaan aslinya oleh pabrikan (pembangun), deskripsi unik sesuai dengan persyaratan pembeli utama (bank syariah), dan barang yang akan diproduksi ditujukan untuk konsumsi.

3. Bank syariah kemudian memenuhi kewajibannya untuk melakukan produksi atas obyek akad sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah baik menggunakan sumber dayanya sendiri atau dengan cara diproduksi oleh pihak lain (kontraktor). Pembangunan dapat dilakukan pada tanah yang ditunjuk dimiliki oleh pembeli akhir (nasabah) atau kontraktor. Kontraktor bertanggungjawab atas segala cacat atau pemeliharaan rumah tersebut.
4. Nasabah diwajibkan membayar harga akad *istisna'* secara penangguhan atau dibayar secara angsuran selama jangka waktu yang ditentukan. Jika proses pembuatan atau kontruksi dibagi menjadi beberapa fase, atau pembayaran dirancang sesuai dengan tahap penyelesaian pekerjaan, maka kontraktor berhak meminta agar pembeli utama (bank syariah) melakukan pembangunan pembayaran sesuai dengan tahapan yang dilakukan sesuai dengan spesifikasi. Di mana harga akad tersebut merupakan kesepakatan para pihak dari penawaran yang diberikan oleh bank syariah.

5. Kontraktor dibebaskan dari tanggungjawab jika obyek akad disampaikan kepada pembeli akhir (nasabah). pengiriman obyek akad diperbolehkan sebelum tanggal jatuh tempo kepada pembeli utama (bank syariah) dengan syarat obyek akad memenuhi spesifikasi. Pengiriman dapat dilakukan melalui kepemilikan konstruktif, dengan memungkinkan pembeli utama (bank syariah) untuk mengambil kendali atas subyek setelah proses pembangunan selesai. Dalam hal ini, tanggungjawab kontraktor atas obyek akad berakhir dan tanggungjawab pembeli akhir (nasabah) dimulai.<sup>27</sup>

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Indonesia, Malaysia, dan Bahrain masing-masing telah mengatur mengenai perbankan syariah termasuk mengenai akad yang diterapkan dalam pembiayaan-pembiayaan yang ditawarkan, salah satunya adalah mengenai akad pembiayaan perumahan inden.

## **2. Analisis Pengaturan Mengenai Akad Pembiayaan Rumah Inden Berdasarkan Akad Jual Beli di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain**

Indonesia, Malaysia, dan Bahrain merupakan Negara yang terletak di Benua Asia. Indonesia dan Malaysia terletak di Asia Tenggara, sedangkan Bahrain terletak di Asia

<sup>27</sup> Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI Tentang *Istisna'* dan *Istisna' Paralel*

Barat. Ketiga Negara tersebut merupakan negara dengan penduduk mayoritas memeluk agama Islam. Walaupun ketiga negara tersebut mengakui beberapa agama sebagai agama resmi, namun penduduk negara-negara tersebut didominasi oleh muslim. Indonesia berdasarkan sensus penduduk pada tahun 2010 oleh Badan Pusat Statistik Indonesia, dari 237.641.326 jumlah seluruh penduduk Indonesia, sekitar 207.176.162 jiwa atau presentase 87,17% penduduk Indonesia memeluk agama Islam.<sup>28</sup> Adapun di Malaysia menurut sensus penduduk dari 28.334.135 jiwa, sekitar 61,32% penduduknya beragama Islam.<sup>29</sup> Di Bahrain berdasarkan data *Pew Research* tahun 2010 menyebutkan bahwa dari 1.359.800 jumlah penduduk Bahrain, 70,3% diantaranya memeluk agama Islam.<sup>30</sup>

Indonesia, Malaysia, dan Bahrain sama-sama merupakan negara dengan penduduk muslim terbanyak. Namun ketiganya mengatur kedudukan agama sebagai agama resmi ataupun agama yang diakui diatur secara berbeda. Indonesia mengatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “Negara berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa.” Artinya, Indonesia tidak mengatur berdasarkan agama tertentu melainkan mengakui enam agama yakni Agama Islam, Katolik,

---

<sup>28</sup><https://tumoutounews.com/2017/11/08/jumla-h-penganut-agama-di-indonesia-tiap-provinsi/> diakses pada hari Jumat, 10 Mei 2019, pukul 11.50 WIB

<sup>29</sup>[https://www.academia.edu/34812678/PENERAPAN\\_HUKUM\\_ISLAM\\_DI\\_MALAYSIA](https://www.academia.edu/34812678/PENERAPAN_HUKUM_ISLAM_DI_MALAYSIA) diakses pada hari Sabtu. Tanggal 11 Mei 2019, pukul 21.05 WIB

<sup>30</sup> *Ibid*

Kristen, Hindu, Budha, dan Konghucu. Adapun Malaysia diatur dalam *Number 3 (1)Part 1 The States, Religion, and Law of The Federations The Federal Constitution* menyebutkan bahwa “*Islam is the religion of the Federation.*” Artinya “Islam adalah agama Federasi.” Bahrain mengaturnya dalam *Article 2 Kingdom Of Bahrain Constitution of The Kingdom of Bahrain* menyebutkan bahwa “*The religion of the State is Islam. The Islamic Shari’a is a principal source for legislation. The official language is Arabic.*” Artinya “Agama Negara adalah Islam. Syariah Islam adalah sumber utama untuk undang-undang. Bahasa resmi adalah Bahasa Arab.”

Sebagai Negara kepulauan, Indonesia terletak di kawasan yang strategis. Kepulauan Indonesia terletak di antara Benua Asia dan Benua Australia, serta berada di antara Samudera Pasifik dan Samudera Hindia. Letak astronomis Negara Indonesia adalah antara **6° LU (Lintang Utara) – 11° LS (Lintang Selatan)** dan **95° BT (Bujur Timur) – 141° BT (Bujur Timur)**.<sup>31</sup> Bentuk Negara Indonesia adalah negara kesatuan, yang biasanya disebut dengan istilah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), pernyataan tersebut secara tegas disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia ialah negara kesatuan yang berbentuk Republik”.<sup>32</sup> Adapun sistem pemerintahan Indonesia adalah

---

<sup>31</sup> Munawir, Yuniarti, dkk, *Cakrawala Geografi*, Yudhistira, hlm. 2

<sup>32</sup> Lihat Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

presidensial, yang mana adanya pemisahan antara kekuasaan eksekutif, legislatif dan Yudisial. Bentuk pemerintahan Indonesia adalah republik dengan sistem pemerintahan presidensial. Presiden berkedudukan sebagai pemegang kekuasaan pemerintahan (eksekutif).<sup>33</sup> Hal tersebut tampak jelas dalam Pasal 4 UUD 1945 bahwa “Presiden Republik Indonesia memegang kekuasaan pemerintahan menurut Undang-Undang Dasar”.<sup>34</sup>

Keberagaman di Indonesia merupakan keindahan dan kekayaan bangsa dan pemerintah yang senantiasa mendorong keberagaman menjadi kekuatan yang bisa mewujudkan persatuan serta kesatuan nasional. Keberagaman dapat menjadi tantangan sebab individu yang memiliki perbedaan bisa saja kehilangan kendali. Di antara keberagaman lainnya seperti keberagaman agama dan keyakinan yang diterima oleh bangsa Indonesia. Enam agama di Indonesia yang diakui diantaranya Islam, Protestan, Katolik, Hindu, Budha dan Konghucu. Dari keenam agama tersebut mayoritas masyarakat Indonesia memeluk Agama Islam.<sup>35</sup> Sebagian besar penduduk

beragama Islam di Indonesia didominasi menganut *Mazhab* Syafi’i dari kalangan *Sunni*. Imam Syafi’i adalah orang yang mengembangkan *Mazhab* ini di mana beberapa organisasi besar di Indonesia menjadikan *Mazhab* Syafi’i sebagai landasan yang utama dalam praktik kehidupan keagamaan, yakni dari organisasi *Nabdlatul Ulama* yang didirikan oleh Hasyim Asy’ari.<sup>36</sup> Selain *Nabdlatul Ulama*, terdapat pula organisasi *Muhammadiyah* yang merupakan organisasi terbesar di Indonesia setelah *Nabdlatul Ulama*.

Berbeda dengan *Nabdlatul Ulama*, sejak berdirinya *Muhammadiyah* tidak mengacu dan condong kepada salah satu *Mazhab* dikarenakan tidak adanya satu dari *Hadits* yang memerintahkan umat Islam agar menganut satu *Mazhab*. Organisasi dakwah ini menyerukan untuk kembali kepada *Al-Qur’an* dan *Sunnah*. Terdapat empat *Mazhab* yang menjadi rujukan umat Islam di dunia, di Indonesia rata-rata merujuk pada pendapat Imam Syafi’i sebagai rujukan utama, sedangkan *Muhammadiyah* senantiasa berupaya untuk mencari dalil yang paling kuat di antara empat *ulama mazhab* dan menyampaikan dalil tersebut kepada umat.<sup>37</sup>

Adapun Malaysia merupakan negara tetangga yang sangat dekat dengan Indonesia.

<sup>33</sup> W.M. Herry Susilowati, Sistem Pemerintahan Indonesia Menurut UUD 1945 : Suatu Kajian Teoritis, *Perspektif* Volume IX, Nomor 3, Juli 2003, hlm. 7 diakses dari laman [https://www.researchgate.net/publication/312461274\\_SISTEM\\_PEMERINTAHAN\\_INDONESIA\\_MENURUT\\_UUD\\_1945\\_Suatu\\_Kajian\\_Teoritis](https://www.researchgate.net/publication/312461274_SISTEM_PEMERINTAHAN_INDONESIA_MENURUT_UUD_1945_Suatu_Kajian_Teoritis) Tanggal 10 Juni 2019 Pukul 18.19 WIB

<sup>34</sup> Lihat Pasal 4 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>35</sup> Firman Muhammad Arif, *Muqashid As Living Dalam Dinamika Kekurukan Umat Beragam Di Tanah Lawu*, Deepublish, 2018 hlm. 87

<sup>36</sup> Fisher Zulkarnain, fenomena Mazhab dan Sekte-Sekte di Indonesia, *Jurnal Ilmu Dakwah*, Volume 6, Nomor 19, Juni 2012 <http://journal.uinsgd.ac.id/index.php/idajhs/article/view/326> Tanggal 10 Juni 2019 Pukul 18.30 WIB

<sup>37</sup> <http://www.muhammadiyah.or.id/id/news/print/4500/muhammadiyah-tidak-condong-satu-mazhab-dan-tidak-anti-mazhab.html> diakses pada Hari Selasa, 2 Juli 2019, pukul 18.29 WIB

Indonesia sering menyebut Malaysia sebagai negeri jiran. Wilayah Malaysia hanya dipisahkan oleh Selat Malaka di wilayah barat. Di wilayah timur, yakni di Sabah dan Serawak secara langsung berbatasan dengan Negara Indonesia. Secara astronomis letak Negara Malaysia berada diantara 1°LU - 7° LU dan 100° BT - 119° BT. Adapun batas geografis Malaysia Barat adalah sebelah barat Thailand, bagian selatan Singapura, dan Indonesia (Pulau Bintan dan Pulau Batam). Sedangkan Malaysia timur batas utara Laut China Selatan, batas selatan Indonesia, batas barat Laut China Selatan, dan batas timur Indonesia.<sup>38</sup>

Malaysia (disebut dengan negeri-negeri) menganut bentuk negara federasi yang terdiri dari tiga belas negara bagian dengan sistem pemerintahan monarki demokrasi atau monarki konstitusional yang menganut sistem pemerintahan kerajaan berdasarkan konstitusi. Kepala Negara di Malaysia adalah seorang raja yang disebut sebagai Yang di-Pertuan Agong, memegang tiga kekuasaan sekaligus yaitu kekuasaan eksekutif, kekuasaan legislatif, dan kekuasaan yudisial. Adapun kepala pemerintahannya adalah seorang perdana menteri.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup>[https://books.google.co.id/books?id=x9yRZZdfMmcC&pg=PT73&dq=geografi+malaysia&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwjV\\_IctwZPiAhUHLI8KHVMpDdMQ6AEINjAC#v=onepage&q=geografi%20malaysia&f=false](https://books.google.co.id/books?id=x9yRZZdfMmcC&pg=PT73&dq=geografi+malaysia&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwjV_IctwZPiAhUHLI8KHVMpDdMQ6AEINjAC#v=onepage&q=geografi%20malaysia&f=false) diakses pada hari sabtu. Tanggal 11 Mei 2019, pukul 20.13 WIB

<sup>39</sup> Nasaruddin Umar, Studi Hukum Perbandingan Sistem Ketatanegaraan Malaysia dan Indonesia, *Tahkim*, Volume IX, Nomor 2, Desember 2013 hlm.114-116, Diakses dari laman

Malaysia yang merupakan saudara satu rumpun dengan Indonesia yang mempunyai keberagaman budaya yang plural dan heterogen. Malaysia juga memiliki keberagaman budaya, etnis, dan agama. Namun jumlah golongan etnis di negaranya yaitu etnis Melayu, Cina, India, dan penduduk asli yang bertempat tinggal di Sabah dan Serawak, dengan agama sangat beragam, di antaranya adalah Agama Islam, Budha, Kristen, Hindu, Konghucu, Taoisme, dan agama tradisi China. Meskipun demikian agama yang paling banyak dianut adalah agama Islam. Islam di Malaysia diwakili oleh *Mazhab* Syafi'i dari teologi dan yurisprudensi.<sup>40</sup>

Berbeda dengan Indonesia yang memiliki wilayah yang luas, Bahrain merupakan Negara kepulauan kecil yang terletak di pesisir barat Teluk Persia, kawasan Timur Tengah Benua Asia bagian Barat. Bahrain merupakan Negara terkecil ketiga di benua Asia setelah Maladewa dan Singapura. Luas wilayahnya hanya sebesar 760 km<sup>2</sup>, yang mana 92 persen dari keseluruhan luas wilayahnya adalah gurun. Secara astronomis letak Negara Bahrain berada diantara 24,40°-26,50° LU dan 50,50°-51,40° BT. Adapun batas geografis Bahrain adalah sebelah utara, barat, dan timur yakni Teluk

---

<http://jurnal.iainambon.ac.id/index.php/THK/article/download/80/pdf> Tanggal 11 Mei 2019, pukul 20.45 WIB

<sup>40</sup><http://digilib.unila.ac.id/2203/8/BAB%201.pdf> f diakses pada hari sabtu. Tanggal 11 Mei 2019, pukul 21.05 WIB

Persia, sedangkan sebelah barat yakni Qatar, dan sebelah selatan yakni Arab Saudi.<sup>41</sup>

Bentuk Negara Bahrain adalah kerajaan. Sistem pemerintahannya adalah presidensial. Bentuk pemerintahan yang dianut oleh Bahrain adalah Monarki Konstitusional yaitu sistem pemerintahan yang kepala negaranya dipimpin oleh Keluarga Khalifa dengan Rajanya Hamad bin Isa Al-Khalifa dan tahtanya diwariskan secara turun-menurun sedangkan kepala pemerintahannya adalah Perdana Menteri yang ditunjuk oleh Raja. Bahrain menjalankan sistem dwi-perundangan yaitu Majelis Syura dan Dewan Perwakilan yang dipilih oleh Raja.<sup>42</sup>

Sama halnya dengan Indonesia dan Malaysia yang memiliki keberagaman bahasa, suku bangsa, dan agama yang dianut oleh masyarakat Bahrain. Suku bangsa di Negara Bahrain didominasi oleh suku Bahraini, kemudian disusul oleh suku Asia, Arab, Afrika dan Eropa. Adapun agama yang dianut adalah agama Islam, Kristen, Hindu, Buddha, dan Yahudi dengan mayoritas penduduknya memeluk Agama Islam dengan penganut paham sunni dengan *Mazhab* Maliki.<sup>43</sup> Dengan mayoritas penduduknya beragama Islam dan diakui sebagai agama resmi di masing-masing negara, penerapan prinsip syariah merupakan

kewajiban masing-masing negara guna terpenuhinya kebutuhan penduduk muslim agar dapat menjalankan aktifitas sesuai dengan syariah terutama dalam *bermuamalah*. Oleh sebab itu, pemerintah menerapkan aturan yang mengandung prinsip syariah di sistem perekonomiannya agar tercapai kesejahteraan masyarakat.

Perbankan syariah yang biasa disebut *Islamic banking* atau *interest free banking*, yakni sistem perbankan dalam pelaksanaan operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maisir*), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (*gharar*). Pada sisi kewajiban, bank syariah memiliki dua kategori utama, yaitu *interest-free current and saving accounts* dan *investment accounts* yang berdasarkan pada prinsip PLS (*profit and loss sharing*) antara pihak bank dengan pihak depositor. Adapun pada sisi aset, yang termasuk di dalamnya adalah segala bentuk pola pembiayaan yang bebas dari riba dan sesuai dengan prinsip syariah seperti *mudharabah*, *musyarakah*, *istisna'*, *salam*.<sup>44</sup> Penerapan hukum syariah di sistem perbankan diawali dengan didirikannya bank syariah di masing-masing negara.

Awal mula terbentuknya perbankan syariah di Indonesia adalah didirikannya PT Bank Muamalat Indonesia Tbk pada tahun 1992 yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Pemerintah Indonesia, serta mendapat dukungan dari eksponen Ikatan Cendekiawan

<sup>41</sup><http://www.mikirbae.com/2016/07/profil-negara-negara-asia-barat.html> diakses pada hari Minggu, tanggal 5 Mei 2019, Pukul 15.01 WIB

<sup>42</sup><https://ilmupengetahuanumum.com/profil-negara-bahrain/> diakses pada hari Minggu, tanggal 5 Mei 2019, Pukul 16.00 WIB

<sup>43</sup> Muhammad Rizal, *Peluang dan tantangan Demokratisasi Bahrain*, Univeritas Gadjah Mada, 2016, hlm. 1

<sup>44</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 1

Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Berbeda dengan Indonesia dengan Indonesia yang mendirikan bank syariah pada tahun 1992 maka Malaysia lebih dulu mendirikan bank syariah di negaranya pada Tahun 1983. Adapun Bank Islam pertama kali yang beroperasi di Malaysia adalah Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) pada tanggal 1 Maret 1983. Sedangkan Dibandingkan dengan Indonesia dan Malaysia, Bahrain jauh lebih lama mendirikan bank syariah di negaranya yakni pada tahun 1979. Bank Islam pertama kali berdiri di negaranya adalah *Bahrain Islamic Bank* dan keberhasilannya melihat pengembangan lebih lanjut dari produk-produk Islam termasuk leasing, pinjaman dan skema investasi.

Ketiga Negara tersebut juga memiliki Bank Sentral atau badan otoritas yang memiliki tugas untuk mengatur dan mengawasi seluruh sektor keuangan baik perbankan konvensional maupun syariah. Agar perbankan syariah dapat berjalan dengan lancar, setiap negara membuat aturan guna melindungi pemangku kepentingan dan masyarakat ikut terlibat dalam sistem perbankan syariah. Ketiga negara tersebut menerbitkan pengaturan mengenai perbankan syariah untuk menjamin terpenuhinya prinsip-prinsip syariah dalam sistem perbankan syariah. Indonesia telah mengatur mengenai perbankan syariah dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Adapun Malaysia mengatur terkait perbankan syariah dalam *Islamic Bank Act* 1983 (Act 276) dan

*Central Bank Act* (CBA) 1958. Sedangkan Bahrain mengatur tentang perbankan syariah dalam *The Central Bank of Bahrain and Financial Institutions Law* (selanjutnya disebut Undang-Undang Bank Sentral Bahrain dan Lembaga Keuangan).

Akan tetapi, pengaturan-pengaturan yang diterbitkan oleh masing-masing negara hanya menjelaskan mengenai prinsip perbankan syariah secara umum, sedangkan mengenai jenis-jenis pembiayaan yang dapat diaplikasikan untuk spesifikasi jenis barang dan jasa di perbankan syariah tidak dijabarkan dalam undang-undang tersebut. Indonesia, Malaysia, dan Bahrain membuat aturan secara terpisah terkait akad-akad pembiayaan yang dapat diterapkan di perbankan syariah. Perbankan syariah di Indonesia mematuhi Fatwa yang dikeluarkan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang merupakan lembaga non pemerintahan yang diberi kewenangan untuk membentuk fatwa guna aktifitas keuangan syariah di Indonesia sesuai dengan prinsip syariah.

Perbankan Islam di Malaysia mengikuti Resolusi Syariah yang diterbitkan oleh *Shariah Advisory Council* Bank Negara Malaysia (selanjutnya disebut SAC BNM). SAC merupakan lembaga pembentuk fatwa yang berdiri dibawah pengawasan Bank Negara Malaysia. Sama halnya seperti Indonesia dan Malaysia yang memiliki lembaga pembentuk Bahrain mengikuti aturan yang diterbitkan oleh

*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* merupakan organisasi Internasional yang fokus terhadap penerbitan aturan kegiatan ekonomi berdasarkan prinsip syariah. Kemudian pemerintah Bahrain mengeluarkan aturan bahwa segala aktivitas ekonomi Islam tunduk pada aturan yang diterbitkan oleh AAOIFI.<sup>45</sup> Dari ketiga Lembaga tersebut hanya SAC yang berdiri dari Lembaga pemerintahan sedangkan DSN-MUI dan AAOIFI merupakan lembaga non pemerintahan yang berwenang menerbitkan fatwa sebagai rambu-rambu dalam proses kegiatan bank syariah agar sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa-Fatwa tersebut merupakan aturan yang menjelaskan secara khusus akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Salah satunya mengenai akad pembiayaan rumah inden.

Pembiayaan rumah inden merupakan salah satu pembiayaan yang ditawarkan perbankan syariah. Indonesia mengatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahab*, Malaysia mengaturnya dalam *Shariah Resolutions In Islamic Finance SAC* tentang akad *bai' inah* pada pembiayaan perumahan yang melekat pada *bai' bithaman ajil*. Adapun Bahrain mengatur terkait pembiayaan rumah dalam Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI Standar Syariah Tentang *Murabahab* dan Standar Syariah

Nomor 11 AAOIFI Tentang *Istisna'* dan *Istisna' Paralel*.

Dalam penerapan pembiayaan rumah inden berdasarkan akad jual beli bank syariah Indonesia menggunakan akad *murabahab*. Bank syariah Malaysia menggunakan akad *bai' bithaman ajil* yang mana konsepnya sama dengan *murabahab* hanya saja dalam akad *bai' bithaman ajil* bank syariah tidak wajib menunjukkan *mark up* keuntungan yang diperoleh oleh bank.<sup>46</sup> Adapun Bahrain, berbeda dengan Indonesia dan Malaysia yang hanya menerapkan satu akad dalam pembiayaan rumah inden, bank syariah Bahrain menggunakan dua akad sekaligus yakni akad *murabahab* dan *istisna'*. Menurut *jumbur ulama'* menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yakni ada orang yang berakad atau *al muta'qidain*, yaitu *bai'* (penjual) yang mempunyai barang yang akan dijual, dan *musytari* (pembeli) merupakan pihak yang akan membeli barang, barang yang dibeli (*mabi'*), *shighat* (lafal *ijab* dan *qabul*), dan nilai tukar (*tsaman*).<sup>47</sup>

Persamaan dari ketiga aturan tersebut mengenai para pihak dalam pembiayaan rumah inden adalah disebutkan bahwa Intitusi atau Lembaga Keuangan Syariah dan orang dapat melakukan transaksi pembiayaan. Menurut *jumbur ulama'*, terdapat syarat orang yang berakad di antaranya adalah berakal dan yang melakukan akad cakap hukum.<sup>48</sup> Para pihak harus memiliki

<sup>46</sup> Sutan Remi Sjahdeni, *Op.cit.*, hlm. 160

<sup>47</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan & Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 70

<sup>48</sup> *Ibid.* 71-72

<sup>45</sup> <https://www.investopedia.com/terms/a/aoofi.asp> diakses Pada Tanggal 30 Mei 2019 Pukul 17.29 WIB

kompetensi dalam melaksanakan akad tersebut, yakni dengan kondisi telah *baligh* serta berkemampuan untuk memilih. Tidak sah akad yang dilakukan anak kecil yang belum nalar, orang gila, atau orang yang dipaksa.”<sup>49</sup> Dalam transaksi pembiayaan termasuk pembiayaan rumah inden, Bank Syariah dan nasabah adalah pihak yang bisa melakukan akad *murabahah* dikarenakan bank syariah merupakan badan hukum sedangkan nasabah dipastikan telah *baligh* karena mampu membeli rumah dan melakukan transaksi di perbankan syariah. Dari ketentuan yang telah dikemukakan bank syariah dan nasabah cakap hukum untuk melakukan perjanjian, sehingga ketentuan tersebut telah memenuhi syarat-syarat para pihak dalam akad jual beli. Perihal rukun selanjutnya yakni obyek akad pada pembiayaan, pengaturan di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain memiliki persamaan dan perbedaan. Meskipun setiap Negara menganut mazhab yang berbeda, namun setiap Negara memiliki rukun dan syarat yang sama pada setiap akad yang diterapkan. Persamaan tersebut diantaranya adalah mengenai keberadaan obyek akad, di mana pengaturan tersebut mengemukakan bahwa Ketentuan terkait *Mutsman/Mabi'* Angka 3 Fatwa DSN-MUI Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad

Jual Beli *Murabahah* menyebutkan bahwa “*Mutsman/Mabi'* harus wujud, jelas/ pasti/ tertentu, dan dapat diserahterimakan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli *murabahah* dilakukan.” *Shariah Resolutions In Islamic Finance SAC* tentang akad *bai' inah* pada pembiayaan perumahan yang melekat pada *bai' bithaman ajil* menyebutkan bahwa “*Property Purchase Agreement and the Property Sale Agreement for home financing concluded between the Islamic financial institution and the customer.*” Artinya “Perjanjian pembelian properti dan perjanjian penjualan properti bagi pembiayaan pembelian perumahan yang disimpulkan antara Lembaga Keuangan Islam dengan pelanggan.” Ketentuan Posisi Intitusi sehubungan dengan penerapan pelanggan untuk *murabahah* Angka 2/2/2 Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI Tentang *Murabahah* menyebutkan bahwa “*If any, regarding the supply of the item. It is a requirement of Murabahah that the transaction between the two parties must genuinely, not fictitiously.*” Artinya “Jika ada, persyaratan *murabahah* bahwa transaksi antara kedua belah pihak harus benar-benar, tidak fiktif.” Ketiga aturan tersebut sama-sama menjelaskan bahwa barang yang menjadi obyek pembiayaan harus ada. Meskipun Fatwa SAC menyebutkan bahwa obyek akad tersebut adalah properti hal tersebut mengisyaratkan bahwa obyek akad harus barang berwujud.

Pada prinsipnya obyek akad *murabahah* dan *bai' bithaman ajil* harus berwujud dikarenakan kedua akad tersebut merupakan akad turunan dari akad jual beli, yang mana dijelaskan bahwa

---

<sup>49</sup> Youdhi Prayogo, *Murabahah Produk Unggulan Bank Syariah Konsep Prosedur Penetapan Margin dan Penerapan Pada Perbankan Syariah, Jurnal kajian Ekonomi Islam dan Kemasyarakatan*, Volume 4, Nomor 2, Desember 2011, hlm. 66 Diakses dari laman <https://www.neliti.com/id/publications/220455/murabahah-produk-unggulan-bank-syariah-konsep-prosedur-penetapan-margin-dan-pene> Tanggal 15 Juni 2019 Pukul 22.00 WIB

syarat obyek jual beli salah satunya adalah berwujud. Ketentuan di atas telah sesuai dengan ketentuan mengenai syarat-syarat barang yang diperjualbelikan.<sup>50</sup> Benda yang menjadi obyek jual beli dalam transaksi *murabahah* menjadi obyek yang penting dalam menentukan sah atau tidaknya suatu jual beli. yakni : pertama, mengenai barang harus diketahui, maksudnya para pihak mengetahui atau melihat secara langsung keadaan barangnya. Apabila dalam pembiayaan tersebut keadaan barang tidak diketahui, maka perjanjian tersebut menjadi batal.

Pada praktik akad *murabahah* di Indonesia dan *bai' bithaman ajil* di Malaysia dalam pembiayaan rumah inden yang menjadi obyek adalah rumah yang sedang dalam pembangunan bahkan masih dalam bentuk *siteplan*, sedangkan syarat dari obyek akad *murabahah* dan *bai' bithaman ajil* harus berwujud. Tidak ada yang salah mengenai pengaturan kedua akad tersebut, akan tetapi pada penerapan pembiayaan rumah inden tersebut yang kemudian menjadi kelemahan dari penerapan akad kedua akad dikarenakan pada saat pembiayaan rumah inden berlangsung obyek akad tidak sedang dalam keadaan siap huni. Seperti yang telah disebutkan di atas apabila obyek akad belum tersedia maka akad akan batal. Begitu pula apabila dalam pembiayaan rumah inden apabila rumah belum ada maka akad tersebut juga akan menjadi batal.

<sup>50</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 111

Hal tersebut juga yang menjadi isu pada penerapan *bai' bithaman ajil* pada pembiayaan rumah inden di Malaysia. Di mana konsep *bai' bithaman ajil* dalam bisnis transaksi rumah sedang dibangun tidak dapat memenuhi persyaratan syariah yakni mengenai barang yang belum ada pada saat berlangsung.<sup>51</sup> Jika menjual rumah yang sedang dibangun maka obyek akad tidak jelas. Sedangkan akad *bai' bithaman ajil* yang merupakan turunan akad jual beli mengharuskan barang harus ada agar pembiayaan dapat berjalan sesuai syariah.

Kedua, mengenai milik orang yang melakukan akad atau diizinkan oleh pemilik akad. Tidak sah menjual barang yang tidak ada atau yang berada diluar kemampuan penjual untuk menyerahkan.<sup>52</sup> Artinya, akad *murabahah* dan *bai' bithaman ajil* tidak dapat dilakukan apabila penjual bukan pemilik dari barang tersebut dikarenakan penjual tidak memiliki hak untuk mengalihkan kepemilikan atas obyek tersebut apabila tidak terlebih dahulu menjadi pemilik atas obyek akad. Oleh karena itu, diperlukan adanya peralihan kepemilikan barang kepada bank syariah agar bank syariah memenuhi syarat sebagai pemilik dan dapat menjual barang tersebut kepada nasabah.

Namun, terdapat perbedaan pengaturan mengenai waktu kepemilikan obyek akad oleh

<sup>51</sup> Suraya Ismail, *Bai' Bithaman Ajil Home Financing In Malaysia : An Evaluation*, *International Journal of Education and Research*, Volume 3, Nomor 1, Januari 2015, hlm. 643 Diakses dari laman <https://www.ijern.com/journal/2015/January-2015/53.pdf> Tanggal 15 Juni 2019 Pukul 22.13 WIB

<sup>52</sup> Youdhi Prayogo, *Op.cit*, hlm. 66

bank syariah selaku penjual dari akad *murabahah dan bai' bithaman ajil* antara pengaturan di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain. Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* menyebutkan bahwa :

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

Ketentuan di atas menyebutkan bahwa kepemilikan barang oleh bank syariah dilakukan setelah bank syariah dan nasabah telah melakukan akad terlebih dahulu. Ketentuan yang diatur oleh DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* mengenai kepemilikan barang, Resolusi Syariah SAC tentang akad *bai' inah* pada pembiayaan perumahan yang melekat pada *bai' bithaman ajil* mengatur hal yang sama mengenai kepemilikan obyek akad. Resolusi Syariah SAC menyatakan “*The Property Purchase Agreement and the Property Sale Agreement for home financing concluded between the Islamic financial institution and the customer.*” Artinya “Perjanjian pembelian properti dan perjanjian penjualan properti untuk pembiayaan rumah disimpulkan antara lembaga keuangan syariah dengan pelanggan.” Aturan ini menjelaskan bahwa pembeli obyek akad oleh bank syariah bersamaan dengan perjanjian akad *bai' bithaman ajil*. Sehingga dapat disimpulkan bahwa

kepemilikan barang oleh bank syariah dilakukan setelah akad *bai' bithaman ajil* berlangsung.

Berbeda dengan pengaturan DSN-MUI dan Resolusi Syariah SAC, Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang akad *Murabahah* mengatur secara berbeda mengenai waktu kepemilikan barang oleh bank syariah. Ketentuan Nomor 3/2/1 Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang akad *Murabahah* menyebutkan bahwa “*It is obligatory that the Institution's actual or constructive possession of the item be ascertained before its sale to the customer on the basis of Murabahah.*” Artinya “Adalah wajib bahwa kepemilikan aktual atau konstruktif Institusi atas barang tersebut harus dipastikan sebelum dijual kepada pelanggan berdasarkan *murabahah*.” Aturan tersebut telah jelas bahwa kepemilikan barang oleh bank syariah dilakukan sebelum bank syariah dan nasabah melakukan akad *murabahah*.

Perbedaan Fatwa DSN-MUI, Resolusi Syariah SAC dan Standar Syariah AAOIFI mengenai waktu kepemilikan obyek akad yakni Fatwa DSN-MUI dan Resolusi Syariah SAC menyatakan kepemilikan obyek setelah pelaksanaan akad *murabahah*, sedangkan Standar Syariah AAOIFI menjelaskan bahwa kepemilikan barang oleh bank syariah terjadi sebelum akad *murabahah* dilaksanakan. Ketentuan tersebut menjadi kelemahan untuk Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dan Resolusi Syariah SAC tentang akad *bai' inah* pada

pembiayaan perumahan yang melekat pada *bai' bithaman ajil* dikarenakan ketentuan tersebut tidak sesuai dengan syarat obyek barang berdasarkan prinsip syariah yang menyatakan obyek akad harus milik penjual. Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI dalam hal ini lebih tepat dalam mengatur kepemilikan obyek akad. Dengan menjadi pemilik barang sebelum akad *murabahab* berlangsung tentu berakibat bank syariah dapat menjadi penjual dari pembiayaan rumah inden ini dan Fatwa tersebut juga menjelaskan bahwa akad *murabahab* akan bisa dilakukan setelah bank syariah secara konstruktif memiliki obyek akad.

Adanya ketentuan tersebut Hal tersebut dilakukan untuk menghindari tindakan *fudhuli* yakni orang yang mengadakan akad jual beli atas barang milik orang lain tanpa seizinnya. Oleh karena itu, diperlukan adanya peralihan barang agar obyek dari akad *murabahab* dapat menjadi milik bank syariah selaku penjual dalam akad *murabahab*.<sup>53</sup> Tidak sah seseorang menjual barang yang tidak dimilikinya. Berdasarkan sabda Rasulullah SAW kepada hakim bin Hizam yang artinya : “Jangan menjual sesuatu yang tidak ada padamu (yakni, tidak ada pada kepemilikanmu saat akad).”<sup>54</sup>

Selanjutnya mengenai cara pemilikan barang oleh bank syariah, Indonesia dan Bahrain mengatur secara sama, sedangkan Malaysia

mengatur secara berbeda. Perbedaannya adalah Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahab* menyebutkan bahwa “Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.” Ketentuan lain pada Angka 3/1/1 Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI menyebutkan bahwa

*“The Institution shall not sell any item in a Murabahab transaction before it acquires such item. Hence, it is not valid for the Institution to conclude a Murabahab sale with the customer before the Institution concludes a purchase contract with the supplier of the item the subject matter of the Murabahab and before it acquires actual or constructive possession of such items, which can be achieved when the supplier gives the Institution control over the item or the documents that represent possession there- of.”*

Artinya “Lembaga tidak akan menjual barang apa pun dalam transaksi *murabahab* sebelum memperoleh barang tersebut. Oleh karena itu, tidak sah bagi Institusi untuk menyimpulkan penjualan *murabahab* dengan pelanggan sebelum Institusi menyelesaikan kontrak pembelian dengan pemasok barang tersebut, subjek masalah *murabahab* dan sebelum memperoleh kepemilikan aktual atau konstruktif dari barang-barang tersebut, yang dapat dicapai ketika pemasok memberi Institusi kendali atas barang atau dokumen yang mewakili kepemilikan.”

<sup>53</sup> Syaikh Sulaiman bin Ahmad bin Yahya Al-Faifi, *Op.,cit*, hlm. 598

<sup>54</sup> Diriwayatkan oleh Ahmad, 3/402, Abu Dawud, no: 3503; an-nasa’I, 7/289

Fatwa tersebut di atas menjelaskan bagaimana cara kepemilikan atas barang oleh bank syariah dari pihak selain nasabah. Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dan Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang *murabahah* diatas menjelaskan bahwa kepemilikan obyek akad *murabahah* oleh bank syariah dilakukan dengan cara membeli barang dari pihak ketiga atau pemasok. Kepemilikan atas obyek akad oleh bank syariah bertujuan agar bank syariah dapat menjadi penjual dan dapat mengalihkan kepemilikan atas obyek kepada nasabah.

Selanjutnya, ketentuan Nomor 2/3/3 Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang akad *Murabahah* menyebutkan bahwa “*The Institution must ensure that the party from whom the item is bought is a third party other than customer or his agent.*” Artinya “Lembaga harus memastikan bahwa pihak dari mana barang tersebut dibeli adalah pihak ketiga selain pelanggan atau agennya.” Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dan ketentuan Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang akad *Murabahah* terdapat persamaan bahwa obyek akad harus dibeli oleh bank syariah dari pihak ketiga. Sedangkan perbedaannya adalah bahwa bahwa kepemilikan barang oleh bank syariah di Indonesia dilakukan setelah bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian *murabahah* dengan cara membeli barang dari pihak ketiga atau pemasok sedangkan

kepemilikan bank syariah di Bahrain dilakukan sebelum akad *murabahah* berlangsung. Apabila bank syariah secara kontraktual bukan pemilik barang, maka bank syariah tidak dapat menjual barang tersebut kepada nasabah.

Adapun Resolusi syariah SAC tentang Resolusi Syariah SAC tentang akad *bai' inah* pada pembiayaan perumahan yang melekat pada *bai' bithaman ajil* mengatur berbeda dengan DSN-MUI dan Standar Syariah AAOIFI. Aturan tersebut menyatakan bahwa bank syariah membeli obyek akad kepada nasabah sendiri. Disebutkan bahwa “*the Property Purchase Agreement and the Property Sale Agreement for home financing concluded between the Islamic financial institution and the customer.*” Artinya “Perjanjian pembelian properti dan perjanjian penjualan properti untuk pembiayaan rumah disimpulkan antara lembaga keuangan syariah dan pelanggan” Hal tersebut diterapkan dikarenakan bank syariah Malaysia menggunakan menerapkan *bai' al-inah* di dalamnya.

*Bai' al inah* merupakan akad di mana nasabah menjual barang kepada bank syariah secara tunai, kemudian nasabah membeli kembali barang tersebut secara mencicil.<sup>55</sup> Konsep *bai' bithaman ajil* menggunakan akad *bai' inah* sama saja Membeli dengan hutang. Jadi, saat membeli menggunakan utang, risikonya hanya akan dipegang oleh pelanggan dan Bank akan selalu mendapat untung.<sup>56</sup> Keunggulan akad ini adalah bahwa bank syariah mempunyai

---

<sup>55</sup> Standar Syariah SAC BNM Malaysia

<sup>56</sup> Suraya Ismail, *Op.cit*, hlm. 635

kepemilikan penuh atas barang, akan tetapi secara syaria'ah *bai' al-inah* merupakan jual beli yang dilarang. Mayoritas ahli hukum Islam berpendapat bahwa *bai' al-inah* adalah akad jual beli yang dilarang karena *bai' al-inah* merupakan cara atau alasan pembenar untuk melegitimasi riba. Larangan tersebut bersumber dari *Hadits* yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar, yang mengemukakan bahwa riwayat Atha dari Ibnu Umar *rodbiyallahu 'anhu* bahwa menceritakan<sup>57</sup> :

“Aku pernah mendengar Rasulullah *shallallahu 'alaihi wasallam* bersabda: ‘Kalau manusia sudah menjadi kikir karena uang (dinar dan dirham), sudah mulai melakukan jual beli *'inah*, mengikuti ekor-ekor sapi dan meninggalkan jihad fi sabilillah, pasti Allah akan menurunkan bencana kepada mereka, dan bencana itu tidak akan dihilangkan sebelum mereka kembali kepada agama mereka’.”<sup>58</sup>

Dari ketentuan di atas mengenai bagaimana cara bank syariah memperoleh kepemilikan atas obyek akad adalah DSN-MUI dan Standar Syariah AAOIFI mengatur bahwa bank syariah memperoleh kepemilikan barang dengan cara membeli barang kepada pihak ketiga/pemasok/pedagang lain selain nasabah. Ketentuan tersebut merupakan keunggulan dibandingkan dengan Resolusi Syariah yang menyatakan bahwa bank syariah membeli barang kepada nasabah yang kemudian nasabah

membeli kembali obyek tersebut dari bank syariah. Perbedaan selanjutnya mengenai mewakili pembelian barang oleh bank syariah. Bahwa bank syariah di Indonesia memperbolehkan nasabahnya menjadi wakilnya (*wakalah*) untuk membeli barang dari pemasok sedangkan Bahrain melarang nasabah mewakilinya untuk membeli barang. DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* menyebutkan bahwa “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.” Adapun ketentuan angka 3/1/3 Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang akad *Murabahah* menyebutkan bahwa

*“The original principle is that the Institution itself purchases the item directly from the supplier. However, it is permissible for the Institution to carry out the purchase by authorizing an agent, other than the purchase orderer, to execute the purchase; and the customer (the purchase orderer) should not be appointed to act as an agent.”*

Artinya “Prinsip aslinya adalah bahwa Institusi sendiri membeli barang tersebut langsung dari pemasok. Namun, Institusi diperbolehkan untuk melakukan pembelian dengan memberi wewenang kepada agen, selain dari pembeli pembelian, untuk melakukan pembelian; dan pelanggan (pembeli pembelian) tidak boleh ditunjuk untuk bertindak sebagai agen.”

*Wakalah* adalah adalah penugasan orang lain untuk melakukan pekerjaannya dalam

<sup>57</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 238

<sup>58</sup> (HR. Ahmad dalam musnadnya,) (Diriwayatkan oleh Abu Daud 3456. Diriwayatkan oleh Baihaqi V:325)

mengendalikan masalah sesuai dengan syariat atau mewakilkan seseorang untuk menyerahkan dan menjaga sesuatu kepada wakil.<sup>59</sup> Agar *wakalah* dapat terlaksana dengan baik dan sesuai dengan syariah maka rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi. Pemberi kuasa dalam hal *wakalah*-kan untuk pembelian suatu barang maka suatu yang dikuasakan kepada penerima kuasa harus diketahui dengan jelas agar dapat dilaksanakan, pemberi kuasa harus menyatakan jenis barang yang harus dibeli.<sup>60</sup>

*Mazhab* Syafi'i dan *Mazhab* Hambali dalam suatu riwayat dari Ahmad menyatakan bahwa *wakil* untuk menjual suatu barang tidak diperbolehkan menjualnya kepada dirinya sendiri.<sup>61</sup> Dalam hal ini berarti bank syariah tidak diperbolehkan menjadikan nasabah sebagai *wakil* dirinya untuk membeli barang. Hal tersebut dikarenakan tindakan *wakil* dalam akad jual beli dikhawatirkan lebih mementingkan dirinya sendiri. Selain itu, kewajiban dan hak yang merupakan konsekuensi dari akad jual beli itu ada pada penguasaannya, oleh sebab itu penjualan barang kepada nasabah mengakibatkan adanya satu orang saja dalam satu waktu, yakni nasabah sebagai orang yang menyerahkan dan nasabah juga yang akan menerima barang. Selain itu pula, pada dasarnya

yang berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan nasabah adalah bank syariah dikarenakan bank syariah bertindak sebagai penjual. Dalam hal ini pengaturan ketentuan Standar Syariah AAOIFI yang melarang nasabah menjadi wakil bank syariah untuk membeli barang lebih tepat dibandingkan dengan ketentuan DSN-MUI yang memperbolehkan bank syariah untuk mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang.

Berbeda dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang akad *Murabahah* dan Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang akad *Istisna' dan Istisna' Paralel* yang menyatakan bahwa pembelian obyek akad oleh bank syariah dilakukan dengan pihak pemasok atau pedagang, Resolusi Syariah SAC tentang akad *bai' inah* pada pembiayaan perumahan yang melekat pada *bai' bithaman ajil* menjelaskan bahwa bank syariah membeli barang dari nasabah sendiri.

Pada pembiayaan rumah inden seperti yang telah disejajarkan di atas, bahwa obyek akad harus ada atau berwujud pada saat akad berlangsung maka dalam hal ini yang dapat dijadikan obyek akad pada pembiayaan rumah inden adalah tanah dikarenakan pada saat akad berlangsung hanya tanah obyek akad yang dimungkinkan ada. Oleh karena itu, pada akad pembiayaan rumah inden tidak cukup hanya menggunakan akad *murabahah* atau *bai' bithaman ajil*. Hal tersebut yang dilakukan oleh bank

---

<sup>59</sup> Mohammad Khairi Zainuddin, *Kamus Modern Arab-Melayu-Inggris*, Shah Alam, Al-Azhar Media Enterpice, 2008, hlm. 512

<sup>60</sup> Indah Listiandari, *Penerapan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah di Cabang Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Darmo*, Universitas Trunojoyo Madura, 2012, hlm. 49

<sup>61</sup> hlm. 11

syariah di Bahrain yang tidak hanya menggunakan akad *murabahab* saja pada pembiayaan rumah inden, melainkan menggunakan akad *istisna'*. Penerapan akad *murabahab* yang dilakukan bank syariah Bahrain merupakan pembeda dibandingkan dengan bank syariah di Indonesia dan Malaysia dikarenakan bank syariah Bahrain menggunakan akad *murabahab* untuk pembelian tanah, sedangkan akad *istisna'* digunakan untuk membangun rumah yang merupakan obyek dari pembiayaan rumah inden.

Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang *istisna'* dan *istisna' paralel* menyebutkan bahwa "*The Arabic term "Istisna'a" applies to both manufacturing and construction*" Artinya "Istilah Arab "*Istisna'a*" berlaku untuk manufaktur dan konstruksi". Pengaturan tersebut sesuai dengan konsep dari akad *istisna'* yang merupakan akad jual beli berdasarkan pesanan.<sup>62</sup> Yang mana barang pesanan tersebut akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan pemesan. Penerapan akad *murabahab* dan *istisna'* sekaligus pada pembiayaan rumah inden tidak hanya karena obyek akad yang harus ada pada saat akad *murabahab* berlangsung. Akan tetapi, dikarenakan akad *istisna'* tidak dapat melakukan transparansi biaya-biaya tambahan atas pemenuhan obyek akad. Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang *istisna'* dan *istisna' paralel* menyebutkan bahwa "*A contract of Istisna'a cannot be drawn up on the basis of a Murabahab sale, for example, by*

*determining the price of Istisna'a on a cost-plus basis.*" Artinya "Kontrak *istisna'* tidak dapat dibuat berdasarkan penjualan *murabahab*, misalnya, dengan menentukan harga *istisna'* berdasarkan biaya-plus."

Selanjutnya, mengenai barang yang diperjualbelikan ada pada saat akad. Barang yang diadakan ditangan karena barang yang belum di tangan dilarang, sebab bisa jadi barang tersebut rusak atau tidak dapat diserahkan. Adapun dasar hukumnya dalam *Hadits* yang diriwayatkan Ahmad, AL-Baihaqie, dan Ibnu Hibban. Hakim Bin Hizam berkata : "Wahai Rasulullah, sesungguhnya aku pembeli jualan, apakah yang halal dan apa pula yang haram daripada untukku?" Rasulullah bersabda : "Jika kamu telah membeli sesuatu, maka janganlah hakmu jual sebelum ada ditanganmu."<sup>63</sup> Adapun dalam pembiayaan rumah inden pada saat akad berlangsung, obyek akad belum berada ditangan penjual karena belum tersedia dan rumah tersebut masih dalam proses pembangunan.

Syarat obyek yang terakhir yakni mampu menyerahkan, penjual dapat menyerahkan obyek akad sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan pada saat akad. Ketentuan ini dapat disandarkan pada *Hadits* yang diriwayatkan oleh Ahmad dari Ibnu Mas'ud ra, yang berbunyi "Janganlah kamu membeli ikan yang berada di dalam air. Sesungguhnya yang demikian penipuan."<sup>64</sup>

Akan tetapi, dalam pembiayaan rumah inden bahwa rumah yang menjadi obyek akad ini

<sup>62</sup> Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang *istisna'* dan *istisna' paralel*

<sup>63</sup> Sayyid Sabiq, 12, 1998 : 64

<sup>64</sup> Sayyid Sabiq, 12, 1988, 59

belum diketahui atau tidak dapat dilihat secara langsung dikarenakan rumah masih dalam proses pembangunan atau masih dalam bentuk *siteplan*. Rumah yang menjadi obyek akad belum berwujud, sehingga pada saat akad *murabahah* dilakukan, obyek tidak dapat diserahkan karena obyek akad belum dalam keadaan siap huni atau masih dalam proses pembangunan. Meskipun Secara kontraktual kepemilikan barang telah beralih kepada bank syariah, namun secara konstruktif barang belum berada ditangan bank syariah karena masih dalam masa pembangunan. Oleh karena itu, rumah yang menjadi obyek dari akad *murabahah* tidak dapat diserahterimakan.

Oleh karena itu, penerapan akad pada pembiayaan rumah inden di Bahrain berbeda dengan akad pembiayaan rumah inden di Indonesia dan Malaysia. Di Indonesia hanya menggunakan akad *murabahah* dan Malaysia hanya menggunakan akad *bai' bithaman ajil*. Indonesia dan Malaysia hanya menggunakan akad satu aja. Berbeda dengan Bahrain yang menerapkan akad pembiayaan rumah inden menggunakan dua akad yaitu akad *murabahah* dan *istisna'*. akad *murabahah* digunakan untuk pembelian tanah dikarenakan pada saat akad berlangsung obyek yang berwujud adalah tanah. Sedangkan akad *istisna'* digunakan untuk membangun rumah yang dipesan sesuai dengan keinginan nasabah. Akad *istisna'* pada pembiayaan rumah inden telah sesuai dengan konsep *istisna'* menurut *fiqh* yang menyatakan bahwa akad *istisna'* merupakan akad jual beli

dalam bentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu.<sup>65</sup> Pada akad *murabahah* obyeknya adalah rumah siap huni atau tanah yang dibiayai harus *ready stock*, sedangkan akad *istisna'* diterapkan pada rumah yang belum jadi atau masih dalam pesanan.<sup>66</sup>

Dari ketentuan tersebut telah jelas bahwa akad *istisna'* hanya digunakan pada pembuatan barang. Oleh karena itu, penerapan akad *istisna'* pada pembiayaan rumah inden di Bahrain bersamaan dengan akad *murabahah* dikarenakan akad *istisna'* tidak dapat berdiri sendiri, artinya akad tersebut membutuhkan akad lain. Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang *Istisna'* dan *Istisna' Paralel* menyebutkan bahwa "*The Arabic term "Istisna'a" applies to both manufacturing and construction.*" Artinya "Istilah Arab "*Istisna'a*" berlaku untuk manufaktur dan konstruksi."<sup>67</sup>

Dengan menggunakan akad *istisna'*, bank syariah dapat menyerahkan obyek akad pembiayaan rumah inden sesuai dengan syariah Islam. Bank syariah membangun rumah terlebih dahulu, kemudian Pemasok menyerahkan rumah yang siap huni kepada bank syariah, dan kemudian bank syariah menyerahkannya kepada

---

<sup>65</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Muamalah*, Maktabah al-taubah, Yogyakarta, 2009, hlm. 146

<sup>66</sup> Putri Setianti Huzaimah, *Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna' dan Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2017, hlm. 62

<sup>67</sup> Lihat Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang *Istisna'* dan *Istisna' Paralel*

nasabah. Ketentuan Angka 6/3 Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang *Istisna'* dan *Istisna' Paralel* menyebutkan bahwa "*The delivery of the subject-matter may take place through constructive possession, by enabling the ultimate purchaser to take control over the subject-matter after the production process is completed.*" Artinya "Pengiriman subyek dapat dilakukan melalui kepemilikan konstruktif, dengan memungkinkan pembeli utama untuk mengambil kendali atas subyek setelah proses produksi selesai." Penerapan akad pada pembiayaan rumah inden di Bahrain merupakan implementasi dari pengaturan yang terdapat dalam Standar Syariah AAOIFI. Hal tersebut merupakan kelebihan dari aturan yang dimiliki Bahrain.

Mengenai harga, pengaturan akad *murabahah* di Indonesia dan Bahrain menjelaskan hal yang sama bahwa harga barang pembelian ditambah dengan keuntungan harus dinyatakan atau ditetapkan dalam kontrak. Sedangkan perihal cara pembayaran pengaturan akad *murabahah* dan *bai' bithaman ajil* ketiga negara menjelaskan bahwa pembayaran boleh dibayarkan secara mencicil. Dari penjabaran dapat disimpulkan

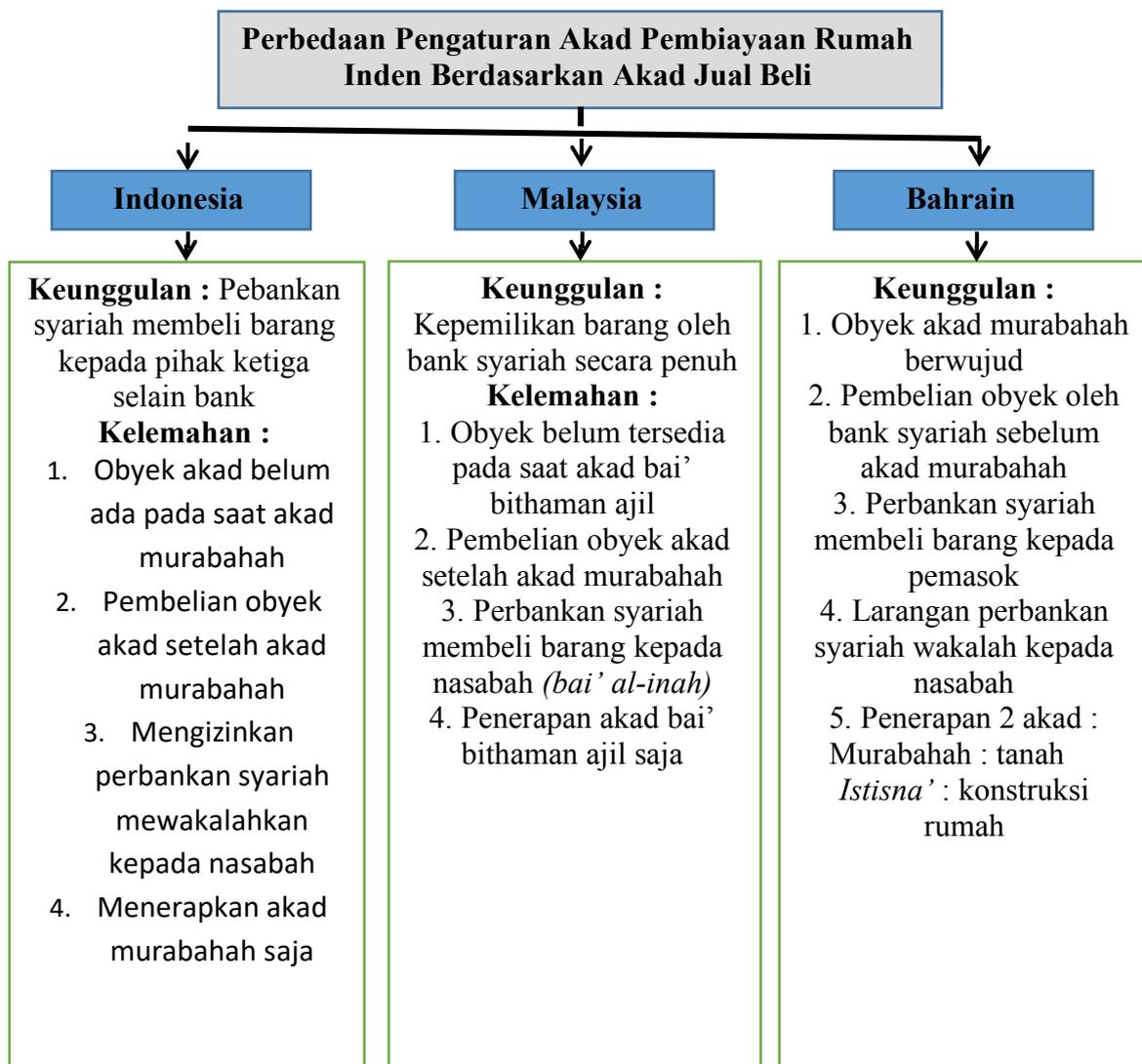
bahwa penerapan akad pembiayaan rumah inden menggunakan akad *murabahah*, *bai' bithaman ajil*, dan *istisna'* yang merupakan akad turunan dari akad jual beli berdasarkan pengaturan-pengaturan diatas telah sesuai dengan syariah meskipun terdapat kekurangan dalam penerapan tersebut. Namun berdasarkan pengaturan-pengaturan tersebut yang telah dijelaskan bahwa pembiayaan rumah inden menggunakan akad *murabahah* dan *istisna'* yang merujuk pada pengaturan AAOIFI lebih tepat diterapkan dikarenakan pada pengaturan tersebut dijelaskan bahwa akad *murabahah* digunakan untuk barang yang ada pada saat akad, dalam hal ini adalah tanah. Sedangkan rumah menggunakan akad *istisna'* dikarenakan akad rumah masih dalam pembangunan. Apabila akad yang diterapkan hanya akad *murabahah* atau akad *bai' bithaman ajil* saja, maka akad menjadi batil dikarenakan salah satu rukun dan syarat tidak terpenuhi, yakni perihal obyek akad harus berwujud dan mampu diserahkan, dalam hal ini rumah tersebut belum tersedia sehingga rumah tidak dapat diserahkan. Hal tersebut yang mengakibatkan akad bathil.

Tabel 3.1

Perbedaan Akad Jual Beli Pada Pembiayaan Rumah Inden di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain

No.	Perbedaan	Indonesia	Malaysia	Bahrain
1.	Akad jual beli yang digunakan	<i>Murabahah</i>	<i>Bai' Bithaman Ajil</i>	<i>Murabahah</i> dan <i>Istisna'</i>
2.	Para pihak	Orang dan Badan Hukum	Lembaga Keuangan Islam dan nasabah	Institusi dan Pelanggan
3.	obyek akad	Harus wujud/jelas/pasti/	Properti	Harus ada
4.	Kepemilikan obyek oleh bank syariah dari developer	Setelah akad <i>murabahah</i>	Setelah akad <i>bai' bithaman ajil</i>	Sebelum akad <i>murabahah</i>
5.	Cara kepemilikan barang oleh bank syariah	Didapat dari pihak selain nasabah	Didapat dari nasabah ( <i>bai' inah</i> )	Didapat dari pihak ketiga
6.	Wakalah atas obyek akad	Memperbolehkan bank syariah mewakalahkan kepada nasabah	Membeli barang dari nasabah sendiri	Melarang nasabah menjadi wakalah

Bagan Perbedaan Akad Pembiayaan Rumah Inden Berdasarkan Akad Jual Beli



Sumber : Analisis Akad Pembiayaan Rumah Inden Berdasarkan Akad Jual Beli di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain

Tabel 2.

Perbandingan Pengaturan Akad Pembiayaan Rumah Inden di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain

No.	Tolak Ukur Perbandingan	Indonesia	Malaysia	Bahrain
1.	Bentuk Negara	Kesatuan	Kerajaan	Kerajaan
2.	Sistem Pemerintahan	Presidensial	Parlementer	Presidensial
3.	Bentuk Pemerintahan	Republik	Monarki Konsitutusal	Monarki Konstitusional
4.	Kondisi Penduduk	Mayoritas beragama islam	Mayoritas beragama Islam	Mayoritas beragama Islam
5.	Mazhab yang dianut	Mazhab Syafi'i	Mahzab Syafi'i	Mahzab Maliki
6.	Tahun pendirian Bank Syariah pertama	1992	1983	1979
7.	Bank Islam pertama kali	PT. Bank Muamalat Indonesia	Bank Isam Berhad Malaysia	Bahrain Islamic Bank
8.	Regulasi terkait perbankan syariah	Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah	Islamic Bank Act 1983 (Act 276)	<i>The Central Bank of Bahrain and Financial Institutions Law</i>
9.	Lembaga yang berwenang menerbitkan Fatwa	Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)	Shariah Advicory Council Bank Negara Malaysia (SAC BNM)	Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI)
10.	Fatwa terkait Pembiayaan rumah yang berbasis akad jual beli	Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah	<i>Shariah Resolutions In Islamic Finance SAC</i> tentang akad <i>bai' inah</i> pada pembiayaan	Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI Standar Syariah Tentang <i>Murabahah</i> ,

		Fatwa DSN-MUI Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli <i>Murabahab</i>	perumahan yang melekat pada <i>bai' bithaman ajil</i>	Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI Tentang <i>Istisna'</i> dan <i>Istisna' Paralel</i>
11.	Penerapan akad berdasarkan akad jual beli	<i>Murabahab</i>	<i>Bai' bithaman ajil</i>	<i>Murabahab</i> dan <i>Istisna'</i>

**PENUTUP**

**Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, kesimpulan disusun sebagai berikut:

Penggunaan akad jual beli yang paling tepat pada pembiayaan rumah inden adalah akad *murabahab* dan *istisna'* yang merujuk pada Standar Syariah AAOIFI yang dirujuk Bahrain dikarenakan pengaturan ini menyebutkan bahwa akad *murabahab* digunakan untuk pembelian tanah sedangkan akad *istisna'* untuk pembangunan rumah. Dibandingkan dengan pengaturan di Indonesia dan Malaysia, pengaturan Bahrain lebih tepat dikarenakan pengaturan tersebut menjelaskan bahwa kedua akad tersebut digunakan untuk obyek yang berbeda yang memang dibutuhkan dalam pembiayaan rumah inden serta menjelaskan bahwa kepemilikan barang sebelum akad *murabahab* berlangsung, Kelemahan dari Fatwa DSN-MUI di Indonesia dan Resolusi Syariah SAC Malaysia hanya mengatur akad *murabahab*

dan *bai' bithaman ajil* tanpa penambahan akad *istisna'* sebagai akad tambahan dalam pembiayaan rumah inden. Kedua akad tersebut sebenarnya lebih tepat digunakan untuk pembiayaan yang obyeknya berwujud (ada) pada saat akad berlangsung. Selain itu, kelemahan akad *murabahab* di Indonesia adalah memperbolehkan perbankan syariah mewakalahkan pembelian barang kepada nasabah sedangkan kelemahan akad *bai' bithaman ajil* adalah terdapat unsur *bai' inah* yang dilarang oleh mayoritas *mazhab*.

**Rekomendasi**

Akad pembiayaan rumah inden yang ditawarkan oleh bank syariah di Indonesia menggunakan akad *murabahab*, sebaiknya dilengkapi dengan akad *istisna'* sebagaimana rincian Fatwa yang diatur oleh Standar Syariah AAOIFI.

## DAFTAR BACAAN

### Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 7 tahun 2008  
Tentang Perbankan Syariah  
*Islamic Bank Act 1983 (Act 276)*

*The Central Bank of Bahrain and Financial  
Institutions Law*

Fatwa DSN-MUI Nomor: 111/DSN-  
MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli  
*Murabahah*

*Shariah Resolutions In Islamic Finance SAC*  
tentang akad *bai' inah* pada pembiayaan  
perumahan yang melekat pada *bai' bithaman ajil*

Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI  
Standar Syariah Tentang *Murabahah*,

Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI  
Tentang *Istisna'* dan *Istisna' Paralel*

### Buku

Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan  
Syariah*. Jakarta. Sinar Grafika. 2010

Arif, Firman Muhammad. *Muqashid As  
Living Dalam Dinamika Kekurukan Umat Beragam  
Di Tanah Lawu*. Deepublish. 2018

Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad.  
*Ensiklopedia Muamalah*. Yogyakarta. Maktabah al-  
taubah. 2009

Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum  
Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan  
Syariah*. Jakarta. Sinar Grafika. 2012

Fajar, Mukti. *Dualisme Penelitian Hukum  
Normatif dan Empiris*. Yogyakarta. Pustaka  
Pelajar. 2010

Ghazaly, Abdul Rahman. dkk. *Fiqh  
Muamalah*. Jakarta. Prenamedia Group. 2010

Ibrahim, Jhonny. *Teori & Metodologi  
Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya. Bayumedia.  
2010

Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta.  
Prenadamedia Grup.2011

Munawir, Yuniarti, dkk, *Cakrawala  
Geografi*,Yudhistira, hlm. 2

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah  
: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*.  
Jakarta. Prenadamedia Grup. 2014

Zainuddin, Mohammad Khairi. *Kamus  
Modern Arab-Melayu-Inggris*, Shah Alam. Al-Azhar  
Media Enterpice. 2008

### Jurnal

W.M. Herry Susilowati, Sistem  
Pemerintahan Indonesia Menurut UUD 1945 :  
Suatu Kajian Teoritis, *Perspektif* Volume IX,  
Nomor 3, Juli 2003, hlm. 7 diakses dari laman  
[https://www.researchgate.net/publication/3124  
61274 SISTEM PEMERINTAHAN INDON  
ESIA MENURUT UUD 1945 Suatu Kajian  
Teoritis](https://www.researchgate.net/publication/312461274_SISTEM_PEMERINTAHAN_INDONESIA_MENURUT_UUD_1945_Suatu_Kajian_Teoritis) Tanggal 10 Juni 2019 Pukul 18.19 WIB

Fisher Zulkarnain, fenomena Mazhab  
dan Sekte-Sekte di Indonesia, *Jurnal Ilmu  
Dakwah*, Volume 6, Nomor 19, Juni 2012  
[http://journal.uinsgd.ac.id/index.php/idajhs/ar  
ticle/view/326](http://journal.uinsgd.ac.id/index.php/idajhs/article/view/326) Tanggal 10 Juni 2019 Pukul  
18.30 WIB

Suraya Ismail, Bai' Bithaman Ajil Home  
Financing In Malaysia : An Evalution,

*International Journal of Education and Research*, Volume 3, Nomor 1, Januari 2015, hlm. 643  
Diakses dari laman <https://www.ijern.com/journal/2015/January-2015/53.pdf> Tanggal 15 Juni 2019 Pukul 22.13 WIB

Nasaruddin Umar, Studi Hukum Perbandingan Sistem Ketatanegaraan Malaysia dan Indonesia, *Tahkim*, Volume IX, Nomor 2, Desember 2013 hlm.114-116, Diakses dari laman <http://jurnal.iainambon.ac.id/index.php/THK/article/download/80/pdf> Tanggal 11 Mei 2019, pukul 20.45 WIB

#### Sumber lain

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt588a80629c445/bahasa-hukum--fatwa-dan-hukum-positif/> diakses pada tanggal 26 Februari 2019 Pukul 19.45 WIB

<https://tumoutonews.com/2017/11/08/jumlah-penganut-agama-di-indonesia-tiap-provinsi/> diakses pada hari Jumat, 10 Mei 2019, pukul 11.50 WIB

[https://www.academia.edu/34812678/PENERAPAN\\_HUKUM\\_ISLAM\\_DI\\_MALAYSIA](https://www.academia.edu/34812678/PENERAPAN_HUKUM_ISLAM_DI_MALAYSIA) diakses pada hari sabtu. Tanggal 11 Mei 2019, pukul 21.05 WIB

<https://books.google.co.id/books?id=x9yRZZdfMmcC&pg=PT73&dq=geografi+malyasia&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwjVICtwZPiAhUHLL8KHVMpDdMQ6AEINjAC#v=onepage&q=geografi%20malaysia&f=false> diakses

pada hari sabtu. Tanggal 11 Mei 2019, pukul 20.13 WIB

<http://www.mikirbae.com/2016/07/profil-negara-negara-asia-barat.html> diakses pada hari Minggu, tanggal 5 Mei 2019, Pukul 15.01 WIB

<https://www.investopedia.com/terms/a/aaofifi.asp> diakses Pada Tanggal 30 Mei 2019 Pukul 17.29 WIB

<http://www.muhammadiyah.or.id/id/news/print/4500/muhammadiyah-tidak-condong-satu-mazhab-dan-tidak-anti-mazhab.html> diakses pada Hari Selasa, 2 Juli 2019, pukul 18.29 WIB

Youdhi Prayogo, Murabahah Produk Unggulan Bank Syariah Konsep Prosedur Penetapan Margin dan Penerapan Pada Perbankan Syariah, *Jurnal kajian Ekonomi Islam dan Kemasyarakatan*, Volume 4, Nomor 2, Desember 2011, hlm. 66  
Diakses dari laman <https://www.neliti.com/id/publications/220455/murabahah-produk-unggulan-bank-syariah-konsep-prosedur-penetapan-margin-dan-pene> Tanggal 15 Juni 2019 Pukul 22.00 WIB