

BAB III

KAJIAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Sebaliknya, bila pengelolaannya tidak baik akan menimbulkan permasalahan dan berhentinya usaha bank. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank Syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain. Berdasarkan UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan mendefinisikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹

¹ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan Dan Risiko Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UNISNUSPRESS, 2017), h. 109-110.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal:

- a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.²

Pembiayaan memiliki perbedaan dengan kredit bank konvensional, perbedaan ini terletak pada akad, tujuan maupun substansinya. Bahwa pembiayaan terikat pada prinsip-prinsip syariah dengan memilih dan memilih objek serta tujuan penggunaan dananya. Perbedaan penggunaan dana ini akan memunculkan klausul akad yang berbeda. Maka dalam bank syariah dikenal sebagai akad sesuai tujuan penggunaan dananya. Hal ini berbeda dengan kredit. Apapun tujuan penggunaan dananya maka akadnya hanya satu yaitu akad kredit. Hal demikian tidak diperbolehkan dalam bank syariah. Kredit yang berarti memberikan kepercayaan pada nasabah untuk menggunakan dana yang diperoleh dari bank mempunyai banyak tujuan. Dalam bank konvensional ini hanya diklsifikasi dengan

² Muhammad syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160.

produk yang berbeda, akan tetapi akadnya tetap satu yaitu akad kredit.³

2. Landasan Hukum Pembiayaan

Landasan Syariah terdapat dalam Al-Qur'an (QS. Shad: 24) :

...وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخَالِطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

*Artinya "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini..."*⁴

Sebagai landasan hukum akad pembiayaan *musyarakah* antara lain adalah pasal 19 ayat (1) huruf c dan ayat (2) huruf c serta pasal 21 huruf b angka 1 UU Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Musyarakah*, dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.9/19/PBI/2005 tentang Transparasi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.9/19/BPI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam

³Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan Dan Risiko Perbankan Syariah...*, h. 110-111.

⁴Yayasan Penyelenggara/Penterjemah tafsir Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: 1971), h. 735.

kegiatan Penghimpun Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan jasa Bank Syariah berikut perubahannya dengan Peraturan Bank Indonesia (BPI) No.10/16/BPI/2008. Sedangkan perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan *musyarakah* adalah PSAK No. 106 tentang Akuntansi *Musyarakah* dan PAPSI. Pembiayaan berdasarkan akad *musyarakah* berlaku bagi Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁵

3. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 21 Tahun 2008, Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna*’.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qardh*, dan

⁵ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia, Anggota IKAPI, 2012), h. 199-200.

5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.⁶

Dalam penyaluran dananya, bank syariah memiliki berbagai macam produk pembiayaan yang dibagi menjadi beberapa jenis:

1. Pembiayaan Konsumer

Pembiayaan konsumer merupakan pembiayaan yang diberikan untuk pembelian yang bersifat konsumtif atau digunakan sendiri, seperti rumah, apartemen, mobil, barang-barang elektronik, dan lain-lain. Beberapa jenis pembiayaan konsumer adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal yang dijual melalui *developer* atau *non developer* dan diperuntukkan bukan untuk usaha, tetapi dapat digunakan untuk *Take Over* dan *Renovasi*.
- b. Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor, merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli kendaraan bermotor, seperti mobil

⁶ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015). Cet ke-1, h. 49.

atau motor dengan tahun produksi umumnya di bawah lima tahun. Pembiayaan untuk kendaraan bermotor umumnya menggunakan akad *murabahah*. Dan lain-lain.

2. Pembiayaan Ritel

Pembiayaan Ritel merupakan pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha dan digunakan untuk menjalankan kegiatan usaha. Besarnya jumlah pembiayaan yang diberikan pada segmen ritel ini bervariasi pada setiap bank syariah.⁷ Ritel ini adalah kelompok usaha nasabah yang diklasifikasikan sebagai pengusaha kecil.⁸

3. Pembiayaan *Wholesale*

Pembiayaan *Wholesale* memiliki kesamaan dengan Pembiayaan Ritel. Perbedaannya, Pembiayaan *Wholesale* memiliki *size* yang lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan ritel.⁹ *Wholesale* ini diperuntukkan bagi kelompok nasabah yang memiliki usaha dalam bentuk korporasi dan menengah.¹⁰

⁷ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah...*, Cet ke-1, h. 51

⁸ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), h. 38.

⁹ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah...*, Cet ke-1, h. 66.

¹⁰ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, h. 38.

B. Pembiayaan *Musyarakah*

1. Pengertian Pembiayaan *Musyarakah*

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu *al-musyarakah*, *al-mudharabah*, *al-muzara'ah* dan *al-musaqah*. Sungguhpun demikian, prinsip yang paling banyak dipakai adalah *al-musyarakah* dan *al-mudharabah*, sedangkan *al-muzara'ah* dan *al-musaqah* dipergunakan khusus untuk *plantation financing* atau pembiayaan pertanian oleh beberapa bank Islam. Dalam hal ini pembiayaan *musyarakah* atau biasa di sebut *Al-musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹¹

Dalam *syirkah*, dua orang atau lebih mitra menyumbang untuk memberikan modal guna menjalankan usaha atau melakukan investasi untuk suatu usaha. Hasil usaha atas mitra usaha dalam *syirkah* akan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat.¹²

Dalam aplikasi perbankan, *musyarakah* adalah kerja sama antara pemilik modal atau bank dengan pedagang/pengelola, dimana masing-masing pihak

¹¹ Muhammad syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, h. 90.

¹² Ismail, *Perbankan Syariah...* h. 176.

memberikan kontribusi modal dengan keuntungan dibagi menurut kesepakatan dimuka dan apabila rugi ditanggung oleh kedua belah pihak yang bersepakat.¹³

2. Jenis-jenis *Musyarakah*

Musyarakah ada dua jenis. *Musyarakah* pemilikan dan *musyarakah* akad (kontrak). *Musyarakah* pemilikan tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan suatu aset oleh dua orang atau lebih, dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut.

Musyarakah akad tercipta dengan cara kesepakatan di mana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang mereka memberikan modal *musyarakah*, mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.

Musyarakah akad terbagi menjadi: *Al-inan*, *Al-Mufawwadah*, *Al-a'maal*, *Al-wujuh*, dan *Al-mudharabah*, para ulama berbeda pendapat tentang *al-mudharabah*, apakah ia termasuk jenis *al-musyarakah* atau bukan. Beberapa ulama menganggap *al-mudharabah* termasuk kategori *al-musyarakah* karena memenuhi rukun dan syarat sebuah akad

¹³ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Oprasional Bank Syariah*, (Jakarta: Djambatan, 2003). Cet. 2, h. 181.

(kontrak) *musyarakah*. Adapun ulama lain menganggap *al-mudharabah* tidak termasuk sebagai *al-musyarakah*.¹⁴

a. *Syirkah Al-Inan*

Merupakan akad kerja sama usaha antara dua orang atau lebih, yang masing-masing mitra kerja harus menyerahkan dana untuk modal yang porsi modalnya tidak harus sama. Pembagian hasil usaha sesuai dengan kesepakatan, tidak harus sesuai kontribusi dana yang diberikan.

b. *Syirkah Al-Mufawwadah*

Merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih, yang masing-masing pihak harus menyerahkan modal dengan porsi modal yang sama dan bagi hasil atas usaha atau risiko ditanggung bersama dengan jumlah yang sama. Dalam *Syirkah Mufawwadah*, masing-masing mitra usaha memiliki hak dan tanggung jawab yang sama.

c. *Syirkah Al- A'mal*

Syirkah A'mal disebut juga *syirkah abdan* merupakan kerja sama usaha yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, masing-masing mitra usaha memberikan sumbangan atas keahliannya dalam mengelola bisnis.

¹⁴ Muhammad syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, h. 91-92.

d. *Syirkah Al-Wujuh*

Merupakan akad kerja sama usaha antara dua orang atau lebih yang mana masing-masing mitra kerja memiliki reputasi dan prestise dalam bisnis. Para mitra dapat mempromosikan bisnisnya sesuai dengan keahlian masing-masing, dan keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam kontrak.

e. *Syirkah Al-Mudharabah*

Merupakan kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih yang mana satu pihak sebagai *shahibul maal* yang menyediakan 100% untuk keperluan usaha, dan pihak lain tidak menyerahkan modal dan hanya sebagai pengelola atas usaha yang dijalankan, disebut *Mudharib*.¹⁵

Dalam aplikasi di perbankan syariah ada yang disebut sebagai Pembiayaan Proyek, *al-musyarakah* biasanya di aplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek itu selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.¹⁶

¹⁵ Ismail, *Perbankan Syariah...* h. 178-179.

¹⁶ Muhammad syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, h. 91.

3. Rukun dan Syarat *Musyarakah*

Rukun, menurut imam Hanafi hanya ada dua rukun dan syarat *Musyarakah* yaitu *ijab* dan *qabul*. Tetapi para ulama dan praktisi perbankan menjabarkan lagi rukun *Musyarakah* menjadi :

- a. Ucapan (*sighat*), penawaran dan penerimaan (*ijab* dan *qabul*)
- b. Pihak yang berkontrak
- c. Obyek kesepakatan : modal dan kerja

Syarat *musyarakah* adalah sebagai berikut :

- a. Baik pemilik modal maupun pengelola keduanya cakap hukum
- b. Modal harus tunai, dalam jumlah yang dapat dihitung/ditukar
- c. Porsi pembagian keuntungan disepakati bersama.¹⁷

Selanjutnya selain syarat-syarat umum diatas, harus juga dipersyaratkan :

- 1) Jenis usaha fisik yang dilakukan dalam *syirkah* ini harus dapat diwakilkan kepada orang lain. Hal ini penting karena dalam kenyataannya, sering kali satu *partner* mewakili perusahaan untuk melakukan persetujuan/transaksi dengan perusahaan lain. Jika syarat ini tidak ada dalam jenis usaha, maka akan sulit menjalankan perusahaan dengan leluasa.

¹⁷ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk...* Cet. 2, h. 181.

- 2) Keuntungan yang didapat nanti dari hasil usaha harus diketahui dengan jelas. Masing-masing partner harus mengetahui saham dan keuntungannya seperti 10% atau 34% dan seterusnya.

Selanjutnya para ahli fiqih dan perbankan menjabarkan rukun dan syarat dalam ber-*musyarakah* dapat dijabarkan seperti :

- a. Ucapan (*sighat*)

Tidak ada bentuk khusus dari kontrak *musyarakah*. Ia dapat berbentuk pengucapan yang menunjukkan tujuan. Berakad dianggap sah jika diucapkan secara verbal atau tertulis. Kontrak *musyarakah* dicatat dalam tulisan dan disaksikan.

- b. Pihak yang berkontrak

Disyaratkan bahwa mitra harus kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan, karena dalam *musyarakah* mitra kerja juga berarti mewakili harta untuk diusahakan sama halnya dengan *mudarabah*.¹⁸

- c. Obyek Kontrak (dana dan kerja)

- 1) Dana

- a) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Tidak ada perbedaan pendapat antara ulama dalam hal ini.

¹⁸ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk...*, Cet. 2, h. 181-182.

- b) Modal dapat terdiri dari asset perdagangan, seperti barang-barang properti, perlengkapan dan sebagainya. Dapat juga dalam bentuk hak yang tidak terlihat, seperti lisensi, hak paten dan sebagainya dibolehkan oleh beberapa ulama. Modal sebuah perusahaan dapat disumbangkan dalam bentuk jenis-jenis aset ini asalkan barang-barang itu dinilai dengan tunai menurut yang disepakati para mitranya.
- c) Madzhab Syafi'i dan Maliki: menyaratkan dana yang disediakan oleh para pihak itu harus dicampur supaya tidak ada keistimewaan diberikan kepada bagian salah satu dari mereka. Tetapi Madzhab Hanafi tidak mencantumkan syarat ini jika modal itu dalam bentuk tunai, sedangkan Madzhab Hanbali tidak mensyaratkan percampuran dana.

2) Kerja

Partisipasi para mitra dalam pekerjaan *musyarakah* adalah sebuah hukum dasar dan tidak dibolehkan bagi salah satu dari mereka untuk mencantumkan ketidakikutsertaan dari mitra lainnya. Tetapi kesamaan kerja bukanlah merupakan syarat. Dibolehkan seorang mitra melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh

mensyaratkan bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.¹⁹

4. Dasar Hukum *Musyarakah*

a. Al-Qur'an

1) (Q.S An-nisa' : 12)

...فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ
 مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍ
 ...

Artinya : "... Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, Maka mereka berserikat (bersekutu) dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudarat. ...".

2) (Q.S Shaad : 24)

...وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ
 إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ...

Artinya: "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh dan amat sedikitlah mereka ini...".

¹⁹ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk...* Cet. 2, h. 182.

Kedua ayat diatas menunjukkan perkenaan dan pengakuan Allah SWT akan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Hanya saja dalam surat An-Nisa': 12 perkongsian terjadi secara otomatis (*jabr*) karena waris, sedangkan dalam surat Shaad: 24 terjadi atas dasar akad (*ikhtiyari*).

b. As-Sunah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا
ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ
فَإِذَا خَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا صَاحِبَهُ

Artinya : “Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW. Bersabda, “sesungguhnya Allah Azza wa Jallah berfirman, aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya”. (HR. Abu Dawud No. 2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim).

Hadis qudsi tersebut menunjukkan kecintaan Allah kepada hamba-hambanya yang melakukan perkongsian selagi saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan.²⁰

²⁰ Muhammad syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, h. 91.

C. Produk Griya Konstruksi iB Hasanah

1. Pengertian Produk Griya Konstruksi iB Hasanah

Griya Konstruksi iB Hasanah adalah produk yang dibuat oleh Bank BNI Syariah, yaitu Produk pembiayaan kepada *Developer* untuk tujuan pengembangan proyek perumahan (*project financing*) secara menyeluruh, namun terbatas untuk pembangunan fasilitas umum, dan/atau pembangunan rumah, dan atau pemecahan sertifikat.

Akad/perjanjian yang digunakan adalah akad *musyarakah* yaitu pembiayaan berdasarkan *share* modal antara pihak bank dengan *developer*. Dimana pembagian keuntungannya berdasarkan nisbah bagi hasil yang disepakati.²¹

Mengingat akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah adalah akad *Musyarakah* maka dalam melakukan penjualan ataupun menyampaikan keputusan pembiayaan kepada nasabah tidak diperkenankan menyampaikan *equivalent margin*. Bagi hasil yang diperoleh bank adalah berdasarkan prosentase nisbah yang akan disepakati dikalikan dengan total keuntungan *developer* dalam mengembangkan proyek yang dibiayai.²²

²¹<https://harianrakyatbengkulu.com/ver3/2017/04/12/bni-syariah-bengkulu-dukung-pengembangan-properti/>, diakses pada 21 Nov. 2018, pukul 20:35 WIB.

²² Divisi Konsumer, *Griya Konstruksi iB hasanah*, PT Bank BNI Syariah, dalam Materi Pelatihan GK (Jakarta:2018).

2. Dasar Kebijakan Produk Griya Konstruksi iB Hasanah Berdasarkan materi yang disampaikan dalam pelatihan GK

Untuk memastikan pemberian pembiayaan dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian BNI melalui Divisi Kebijakan dan Prosedur membuat sistem dan prosedur pemberian pembiayaan. Buku Pedoman Perusahaan atau disingkat BPP digunakan Unit Pembiayaan sebagai pedoman dalam proses pemberian pembiayaan. BPP bersifat dinamis, setiap saat dapat dirubah, direvisi, diperbaharui atau dicabut sejalan dengan peraturan Bank Indonesia dan perkembangan perbankan.

Dasar kebijakan pada produk Griya Konstruksi iB Hasanah terdapat dalam Buku Pedoman Perusahaan (BPP) Buku II, Bab IV, Sub Bab C, Sub Bab 02 mengenai Pembiayaan Modal Kerja dengan akad *Murabahah*, *Musyarakah* ataupun *Mudharabah* (tidak spesifik mengatur skim pembiayaan untuk *Developer*).

Buku Pedoman Perusahaan (BPP) Buku III, Bab III, Sub Bab A, Sub Bab 01, Poin K mengenai Pembiayaan Konstruksi Dan Pengadaan Barang Atau Jasa (tidak spesifik mengatur skim pembiayaan untuk *Developer*).

Komite Kebijakan Risiko (KKR) 27 tanggal 18 Oktober 2013, Butir 11 mengenai Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Pola Indent.²³

D. Developer

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum

²³ Divisi Konsumer, *Griya Konstruksi iB hasanah*, PT Bank BNI Syariah, dalam Materi Pelatihan GK (Jakarta:2018).

Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi” (Winarto,2008).²⁴

E. *Sale and Buy Back (Bai' Al-'Inah)*

Bai' Al-'Inah adalah akad jual beli ketika penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali (*Sale and Buy Back*) dengan pihak yang sama. *Bai' Al-'Inah* adalah penjualan tunai (*cash sale*) dilanjutkan dengan pembelian kembali dengan tangguh (*deffered payment sale/Bai' Bi Tsaman 'Ajil/BBA*) atau sebaliknya. Akad jual beli *Bai' Al-'Inah* ini mempunyai kemiripan dengan pinjaman tunai dengan jaminan aset pada bank konvensional. Perbedaannya terletak pada akadanya, sedangkan secara fisik nasabah sama-sama memperoleh dana tunai.

Menurut ulama Maslaysia jual beli dengan akad *Bai' Al-'Inah* dibolehkan. Namun demikian ulama Timur Tengah dan Indonesia berpendapat bahwa *Bai' Al-'Inah* tidak dibolehkan karena ketiga unsur *'iwad*, yaitu risiko, kerja dan usaha, dan tanggung jawab tidak ada dalam transaksi ini. Dalam akad *Bai' Al-'Inah* kedua belah pihak sebenarnya tidak berniat untuk menggunakan aset sehingga mereka melanggar salah satu prinsip kontrak dalam Islam, yaitu *maudu'ul aqdi* (tujuan

²⁴ <http://e-journal.uajy.ac.id/3888/3/2TS13301>, diakses pada 21 Nov. 2018, pukul 10:58 WIB.

kontrak). Sebagian besar madzhab ulama berpendapat bahwa *Bai' Al-'Inah* tidak sesuai dengan prinsip syariat sehingga dilarang. Ketidaksesuaiannya dengan prinsip syariat dikarenakan *Bai' Al-'Inah* digunakan sebagai *Zari'ah* (cara) atau *hilah* (alasan hukum/*legal excuse*) untuk melegitimasi *riba*. Secara singkat, pendapat lima madzhab tentang *Bai' Al-'Inah* adalah sebagai berikut :

1. Madzhab Hanafi (dilarang), dengan alasan : Boleh, jika melibatkan pihak ketiga (bukan *sale and buy back*)
2. Madzhab Maliki (dilarang), dengan alasan : cara memanipulasi *riba*
3. Madzhab Hambali (dilarang), dengan alasan : cara memanipulasi *riba*
4. Madzhab Syafi'i (boleh), dengan alasan : kontrak dinilai dari apa yang terungkap. Niat diserahkan kepada Allah.
5. Madzhab zahiri (boleh), dengan alasan : kontrak dinilai dari apa yang terungkap. Niat diserahkan kepada Allah.

Dengan memperhatikan pandangan kelima madzhab, *Bai' Al-'Inah* yang ada di Malaysia, yang merupakan *Sale and buy back* tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penghubung antara penjual (kreditor) dan pembeli (debitur), tidak dibolehkan oleh madzhab Hanafi, Maliki dan Hambali, tetapi dibolehkan oleh Madzhab Syafi'i dan Zahiri.

National Shariah Advisory Council (NSAC) membolehkan *Bai' Al-'Inah* dengan merujuk pendapat Madzhab Syafi'i dan Zahiri. Sementara itu, Negara-negara Timur Tengah dan Indonesia melarang *Bai' Al-'Inah* dengan merujuk pendapat sebagian besar madzhab.²⁵

Para ulama besar mendefinisikan *Bai' Al-'Inah* sebagai berikut :

1. Imam Nawawi dalam *Tahdzib al-Asma' wa al-Lughah* berkata: “dinamakan ‘*inah* karena akad jual beli ini dapat mendatangkan ‘*ain*, yaitu keuntungan dinar dan dirham”.
2. Al-Fayumi dalam *al-Misbah al-Munir* menegaskan ‘*inah* ditafsirkan oleh *Fuqaha* sebagai berikut: “yaitu seseorang menjual barang dagangnya dengan cara diangsur (kredit) sampai batas waktu yang telah disepakati. Setelah itu, dia membelinya kembali pada majlis yang sama secara kontan dengan harga yang lebih murah, agar selamat dari riba. Seolah-olah ia menjual dirham yang dikreditkan dengan dirham yang kontan bersamaan dengan adanya perbedaan selisih harga. Sedangkan harga barang itu hanya sekedar tipu daya (*hailah*), padahal intinya adalah riba”.
3. Al-Shan'aniy berkata : “ketahuilah bahwa yang dimaksud *bai' al-'inah* ialah seseorang menjual barang dagangnya kepada orang lain dengan harga yang sudah diketahui,

²⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah...* h. 189-191.

diangsur sampai batas waktu tertentu. Kemudian ia membelinya kembali dari pihak pembeli dengan harga yang lebih murah. Dengan demikian, barang dagang semula tetap kembali kepada pihak penjual, dan inilah yang menunjukkan haramnya jual beli ini. Diharamkannya ‘*inah* karena barang yang telah dijual itu kembali lagi kepada penjual”.

Sebagian ulama *mutaqaddimun* (para pendahulu) bersikeras menganggapnya haram, dan mereka berkata: “itu saudara kandung riba”. Selain itu kalau pihak pembeli menjualnya kepada selain pihak penjual dalam majelis yang sama, maka hal itu disebut ‘*inah* juga, tetapi *bai’ al-‘inah* seperti ini boleh menurut kesepakatan ulama.

Dalil hukum Islam yang berhubungan dengan haramnya *bai’ al-‘inah* adalah Hadis Nabi SAW.

إِذَا تَبَايَعْتُمْ بِالْعِينَةِ وَأَخَذْتُمْ أَذْنَابَ الْبَقَرِ وَرَضِيْتُمْ بِالزَّرْعِ
وَتَرَكْتُمُ الْجِهَادَ سَلَطَ اللَّهُ عَلَيْكُمْ ذُلًّا لَا يَنْزِعُهُ حَتَّى تَرْجِعُوا إِلَى
دِينِكُمْ

Artinya: “apabila kalian jual beli secara ‘*inah* dan memegang ekor-ekor sapi (kinayah atas sibuknya urusan peternakan/keduniaan) dan puas dengan pertanian serta meninggalkan jihad, maka Allah akan menguasai atas kamu kehinaan. Dia tidak akan mencabutnya hingga kalian kembali kepada agama kalian”. (HR Abu Dawud [No. 3003] dan Ahmad dari Abdullah bin Umar Ra).

Imam Abu Hanifah, Imam Malik, dan Imam Ahmad bin Hanbal tidak membolehkan *bai’ al-‘inah*. Dengan kata lain

bahwa mereka mengamalkan hadis di atas. Menurut mereka, akad jual beli ini menghalangi program pemberantasan riba yang dilaksanakan Islam. Adapaun Imam Syafi'i membolehkannya, karena menurutnya, akad jual beli yang demikian selamat dari mafsadat (kerusakan).

Menurut Imam Syafi'i, dalil yang menunjukkan kebolehnya adalah hadis nabi SAW. Sebagai berikut:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اسْتَعْمَلَ رَجُلًا عَلَى خَيْرِ فَجَاءَهُ
بِتَمْرٍ جَنِيْبٍ. فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَكَلْتُ تَمْرَ خَيْرٍ
هَكَذَا ؟ قَالَ : لَا , وَاللَّهِ يَا رَسُولَ اللَّهِ , إِنَّا لَنَأْخُذُ الصَّاعَ مِنْ هَذَا
بِالصَّاعَيْنِ وَالصَّاعَيْنِ بِالثَّلَاثَةِ. فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :
لَا تَفْعَلْ , بَعْ الْجُمُعَ بِالدَّرَاهِمِ ثُمَّ ابْتَعْ بِالدَّرَاهِمِ جَنِيْبًا

Artinya : “sesungguhnya Rasulullah SAW. Pernah mempekerjakan seseorang di daerah Khaibar, kemudian orang itu datang dengan membawa kurma pilihan yang terbaik. Maka Rasulullah SAW. “apakah semua kurma Khaibar seperti ini?” orang itu berkata: “demi Allah, tidak wahai Rasulullah, sesungguhnya kami menukar (barter) satu sha’ dari jenis kurma ini dengan dua sha’ kurma lain dan dua sha’ kurma ini dengan tiga sha’ kurma lain. Maka Rasulullah SAW. Bersabda: “janganlah kamu melakukannya, jual lah semua dengan dirham kemudian beli dengan dirham pula”. (HR. Bukhari [No. 2050], Muslim [No.2984] dari Abu Sa’id dan Abu Hurairah Ra).

Menurut Imam Syafi'i, hadis ini menunjukkan kebolehnya pihak penjual membeli barangnya kembali.

Untuk memperkuat pendapatnya itu, beliau berpendapat telah terjadi *ijma'* (keepakatan ulama) tentang bolehnya jual beli ini, tetapi dengan catatan bukan dimaksudkan untuk mengeruk keuntungan.²⁶

²⁶ Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 116-117.