

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bank syariah atau bank Islam adalah lembaga keuangan yang memiliki fungsi sebagai lembaga intermediasi (*intermediary Institution*), yakni untuk mengarahkan 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.¹ Salah satu kekhasan bank syariah yaitu tidak membebani bunga kepada nasabah, akan tetapi membebankan bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan.² Prinsip Syariah diatur dalam Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang 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*”³ 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

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

² Ismail, *Perbankan Syariah*, Prenadamedia Grup, Jakarta , 2011, hlm. 29

³ Lihat Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

syariah. Pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli yang bertujuan untuk memiliki barang, pembiayaan dengan prinsip sewa yang bertujuan untuk memperoleh jasa, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus.⁴ Adanya pembiayaan bertujuan untuk mendapatkan jasa, barang modal maupun barang konsumsi.

Adapun definisi konsumsi adalah kebutuhan individual yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Dengan demikian, yang dimaksud pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan.⁵ Menurut jenis akadnya, pembiayaan konsumtif di perbankan syariah dapat dibagi menjadi lima bagian diantaranya adalah akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiya bittamlik*, akad *ijarah*, akad *istisna'*, dan akad *qard* dan *ijarah*. Langkah-langkah yang perlu dilakukan bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan konsumtif adalah sebagai berikut :⁶

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'*

⁴ Adiwarman A Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kedua*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 97

⁵ *Ibid*, hlm. 244

⁶ *Ibid*, hlm. 244

3. Jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah di bidang jasa, pembiayaan yang diberikan adalah *ijarah*.

Berdasarkan uraian di atas, pembiayaan konsumtif merupakan fasilitas yang ditawarkan bank untuk memenuhi kebutuhan nasabah berupa pembelian barang/jasa seperti makanan, minuman, alat elektronik, kendaraan bermotor, atau tempat tinggal. Kebutuhan nasabah tersebut dipenuhi oleh bank syariah salah satunya dengan akad jual beli. Akad jual beli yang umumnya dilakukan bank adalah akad *murabahah*, *salam* dan *istisna'*. Dari ketiga akad tersebut, akad *murabahah* paling banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia. Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang yang disepakati oleh bank dan nasabah dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*).⁷ Akad *murabahah* dapat digunakan untuk memenuhi barang modal atau barang konsumsi yang nasabah butuhkan. Akad ini diterapkan pada barang *ready stock* sedangkan untuk barang *goods in process* menggunakan akad *al istisna'* yaitu pembiayaan berdasarkan pesanan, yang mana pada saat akad berlangsung, barang yang diperjualbelikan belum ada. Selain itu dapat menggunakan akad *salam*, yaitu akad dengan pemesanan sesuai dengan syarat tertentu dan pembayaran secara penuh dilakukan terlebih dahulu.⁸

Adapun selain itu, bank syariah juga menerapkan akad *ijarah* (pemindahan manfaat atau hak guna bukan perpindahan kepemilikan). Transaksi *ijarah* merupakan akad yang bertujuan agar nasabah dapat memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu. Perbedaan antara akad jual beli dan

⁷ *Ibid*, hlm. 293

⁸ Lihat Pembahasan mengenai Langkah-langkah bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan konsumtif

ijarah terletak pada obyek transaksi Jual beli adalah barang sedangkan *ijarah* adalah pemanfaatan barang atau jasa.⁹ Artinya, akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hak perpindahan hak guna dari pihak bank syariah sebagai yang menyewakan kepada nasabah sebagai pihak penyewa. Turunan dari akad *ijarah* adalah akad *ijarah muntahiya bittamlik* (sewa yang diakhiri dengan kepemilikan).

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pembiayaan *murabahah* 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). *Supplier* atau *developer* perumahan akan menunjukan spesifikasi rumah *inden* tersebut yang mencakup harga, tipe rumah model rumah, lokasi pembangunan dan fasilitas yang didapatkan oleh pembeli. Kemudian, developer akan membangun ketika unit yang dipilih atas dasar *siteplan* tersebut, dibeli baik secara *cash* (tunai) ataupun dengan pembiayaan dari bank. Jenis perumahan ini dalam istilah pasar disebut perumahan *inden*.

Perumahan inden ini menimbulkan permasalahan secara syariah terkait akadnya dikarenakan rumah tersebut belum tersedia. Oleh karena itu, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) mengeluarkan fatwa yang mengatur mengenai khusus tentang pembiayaan rumah inden yakni Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Untuk Produk Pembiayaan

⁹ Adiwarman A Karim, *op.,cit.*, Hlm. 128

Pemilikan Rumah (PPR)-Inden yang menerangkan bahwa akad sewa-menyewa atas manfaat barang dan/atau jasa yang pada saat terjadinya akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya, di mana akad ini melekat pada akad *musyarakah mutanaqisah* (kepemilikan aset satu pihak berkurang karena pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya) atau *ijarah muntahiyah bittamlik* (sewa menyewa yang berpindahnya hak kepemilikan diakhir masa sewa).

Meskipun Fatwa tersebut telah ada sejak tahun 2016, akan tetapi bank syariah di Indonesia cenderung masih menggunakan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan. Akad *murabahah* ini digunakan merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*. Fatwa ini masih menjadi acuan bank syariah di Indonesia untuk menerapkan akad *murabahah* 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 yang lebih dahulu mengesahkan pengaturan Bank Islam berdasarkan *Islamic Bank Act (IBA) 1983 (Act 276)* Pasal 2 IBA 1983 (Act 276) menyebutkan bahwa “*Islamic banking business means banking business whose aims and operations do not involve any element which is*

not approved by the Religion of Islam”¹⁰ yang diterjemahkan usaha bank syariah adalah usaha perbankan yang tujuannya dan operasionalnya tidak terdapat unsur apapun yang tidak dibenarkan oleh Agama Islam. 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 Advicory 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.*” Kemudian, *Shariah Advicory Council* (Penasihat Syariah Kebangsaan selanjutnya disebut SAC) Bank Negara Malaysia mengeluarkan fatwa tentang pembiayaan rumah inden yang diatur dalam *Shariah Resolutions In Islamic Finance SAC* dengan menggunakan akad *Musharakah Mutanaqisah* dengan tambahan akad *ijarah al maushufah al dzimmah*. *Shariah Resolutions In Islamic Finance SAC of Central Bank of Malaysia* menyebutkan bahwa “*there have been a proposal by an islamic financial istitutionfor the application of ijarah mawsufah fi al-dzimmah as a supporting contract in musyarakah mutanaqisah-based financing for houses that are still under*

¹⁰ Lihat Pasal 2 *Islamic Bank Act (IBA) 1983 (Act 276)*

construction”¹¹ (terdapat ketentuan dari sebuah institusi kewenangan Islam menawarkan penggunaan konsep *ijarah mawsufah fi al-dzimmah* sebagai kontrak tambahan berasaskan kontrak *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan perumahan inden). Fatwa tersebut juga menjelaskan bahwa akad *musharakah mutanaqisah* adalah pembiayaan di mana nasabah memilih barang yang ingin dibeli. Kemudian bagian aset yang dimiliki bersama oleh bank syariah akan disewakan kepada pelanggan dan bayaran angsuran bulanan akan digunakan oleh nasabah untuk membeli kepemilikan bank syariah secara berangsur-angsur sehingga kepemilikan bank syariah akan beralih menjadi kepemilikan nasabah secara keseluruhan.¹²

Berbeda dengan Indonesia dan Malaysia, Bahrain dalam sistem perbankan syariahnya, pada pembiayaan rumah inden menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, akad *istisna'* dan akad *murabahah*. Hal ini diatur dalam *Shariah Standards of Accounting and Auditing Organization For Islamic Financial Institutions* (yang disebut dengan AAOIFI). AAOIFI merupakan Organisasi Internasional yang fokus pada pengembangan standar akuntansi bagi industri keuangan syariah global. Bahrain menjadikan *Sharia Standard* AAOIFI sebagai bagian dari peraturan yang wajib untuk diterapkan.¹³ *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas perjanjian sewa-menyewa atas benda yang disewakan, kepada penyewa

¹¹ Lihat Bab tentang Musharakah Mutanaqisah dalam *Shariah Resolutions In Islamic Finance SAC of Central Bank of Malaysia*

¹² Andika Wijaya, *Hukum Perusahaan Konvensional Dan Syariah DI Indonesia : Kajian Pasca Berdirinya Otoritas Jasa Keuangan*, Setara Press, Malang, hlm. 168

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *op.,cit.*, hlm.

setelah masa sewa selesai.¹⁴ *Article 5 Sharia Standard Number 9 about ijarah and ijarah muntahia bittamleek of AAOIFI* menyebutkan bahwa “*An ijarah contract maybe executed for house or chattel, even with a non muslim*”¹⁵ yang artinya “kontrak *ijarah* (sewa) dapat diterapkan untuk rumah atau harta benda, meskipun diterapkan kepada orang non muslim.” *Istisna’* adalah kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara yang disetujui terlebih dahulu.¹⁶

Adapun dalam *Sharia Standard Number 8 about Murabahah Of AAOIFI* menyebutkan *murabahah* adalah “*murabahah is selling a commodity as per the purchasing price with a defined and the agreed profit mark-up*”¹⁷ (*murabahah* 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 as a manufacturer or as a builder for construction.*”¹⁸ yang artinya “standar ini mencakup transaksi *istisna* dan *istisna’ paralel* apakah intitusi

¹⁴ Adiwarman A Karim, *op.,cit*, hlm. 146

¹⁵ Lihat Artikel 5 Fatwa AAOIFI Bahrain tentang *ijarah and ijarah muntahia bittamleek*

¹⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Prenamedia Group, 2011, hlm. 146

¹⁷ Lihat Bab 8 tentang *Murabahah* dalam Fatwa AAOFI Bahrain

¹⁸ Standar Syariah Nomor 11 AAOIFI tentang *Istisna’* dan *Istisna’ Paralel*

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 maupun akad sewa. Ketiga Negara tersebut memiliki rukun dan syarat yang sama pada setiap akad jual beli dan akad sewa pada pembiayaan rumah inden, walaupun penerapannya berbeda. akan tetapi Ketiganya memiliki unsur persamaan dan perbedaan dalam hal penetapan fatwa tersebut. Indonesia dan Malaysia mengatur secara khusus akad pembiayaan perumahan inden, hanya saja di Indonesia pada akad *ijarah maushufah fi al-dzimmah* melekat pada akad *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*, sedangkan di Malaysia akad ini hanya melekat pada akad *musyarakah mutanaqisah*. Bahrain tidak mengatur secara khusus akad pembiayaan rumah inden, namun mengatur *istisna'* sebagai akad pembangunan dalam konstruksi yang mekanismenya mirip dengan pembangunan aset secara inden. Hal ini menimbulkan ketertarikan untuk melakukan penelitian berkaitan akad dalam pembiayaan perumahan inden dengan judul “*Analisis Pengaturan Akad Pembiayaan Rumah Inden di Indonesia, Malaysia, Dan Bahrain*”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, rumusan permasalahan yang disusun adalah :

1. Penggunaan akad jual beli manakah yang paling tepat untuk pembiayaan rumah inden berdasarkan pengaturan fatwa di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain?
2. Penggunaan akad sewa manakah yang paling tepat untuk pembiayaan rumah inden berdasarkan pengaturan fatwa di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan memperoleh kejelasan mengenai penggunaan akad jual beli pada pembiayaan rumah inden berdasarkan pengaturan Indonesia, Malaysia, dan Bahrain
2. Untuk mengkaji dan memperoleh kejelasan mengenai penggunaan akad sewa dalam pembiayaan rumah inden berdasarkan pengaturan di Negara Indonesia, Malaysia, dan Bahrain

1.4. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang akan dilakukan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang perbankan syariah khususnya terkait dengan akad pembiayaan perumahan inden serta dapat memberikan tambahan ilmu dalam mata kuliah Hukum Ekonomi Islam dan Hukum Perbankan Syariah.
 - b. Penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai bahan pembaharuan aturan mengenai akad pembiayaan perumahan inden.

2. Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Lembaga Keuangan Syariah sebagai sumber informasi dan bahan masukan untuk mengenal penerapan akad pembiayaan rumah inden sebagai acuan mengembangkan ilmu pengetahuan dan praktik di transaksi perbankan syariah
- b. Penelitian ini memberikan kegunaan untuk motivasi serta dapat menjadi referensi bagi penelitian berikutnya terkait topik yang dibahas dalam penulisan penelitian ini.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan acuan bagi pemerintah didalam membuat peraturan yang baik berkaitan dengan akad-akad yang berkembang di perkembangan perbankan syariah khususnya mengenai akad pembiayaan perumahan inden.

1.5. Keaslian

Keaslian penulisan ini mengkaji penelitian terlebih dahulu yang diuraikan dalam tabel berikut :

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul Skripsi , Nama dan Asal Universitas	Rumusan Masalah	Pembahasan
1.	“Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah di Bank Syariah Jateng “	Bagaimana mekanisme akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada pembiayaan sindikasi syariah di Bank Jateng Syariah?	Pembiayaan sindikasi syariah adalah pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Jateng Syariah serta beberapa bank lain yang bekerjasama untuk membiayai satu proyek yang tidak

	Skripsi ini ditulis oleh Nurul Dwi Arifiani, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016		bisa dipenuhi hanya oleh bank jateng syariah berdasarkan limit bank jateng syariah. Dengan menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>
2.	“Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR Syariah) Pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam “ Skripsi ini ditulis oleh Reginaldi, Universitas Indonesia, 2008	1. Apakah Akad pembiayaan <i>murabahah</i> Perumahan (KPR Syariah) Pada BTN Syariah Sudah sesuai dengan Hukum Perikatan Islam? 2. Hal apa saja yang menjadi kendala dalam akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> Perumahan (KPR Syariah) di BTN Syariah dan Bagaimana cara-cara mengatasinya?	Salah satu hal terpenting agar dapat terlaksananya pembiayaan perumahan (KPR Syariah) menggunakan akad <i>murabahah</i> perumahan oleh bank syariah adalah akad yang dilakukan antara pihak bank dengan nasabah. Dalam bank syariah, akad tersebut harus berdasarkan syariah Islam. namun seringkali nasabah melanggar kesepakatan/perjanjian yang telah dilakukan .
3.	Analisis “Penerapan Fatwa No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli <i>Murabahah</i> pada Produk Griya iB Hasanah-Kpr Inden (Studi Kasus Di BNI Syariah kc surabaya Dharmawangsa)” Skripsi ini ditulis oleh Retno Zulaicha, Universitas Trunojoyo Madura, 2018	1. Bagaimana Praktik Pembiayaan KPR Griya iB Hasanah (KPR-Inden) di Bank BNI Syariah KC Surabaya Dharmawangsa? 2. Bagaimana Penerapan Fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli <i>Murabahah</i> Terkait Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah (KPR-Inden) di Bank BNI Syariah KC Surabaya Dharmawangsa?	PT Bank BNI memberikan fasilitas pembiayaan untuk memudahkan masyarakat memiliki rumah dengan produk iB Hasanah menggunakan akad <i>murabahah</i> . Akad <i>murabahah</i> tersebut dapat dilakukan secara <i>bai’ al-murabahah al-adiyyah</i> maupun dalam bentuk <i>bai’ al murabahah al-amir bi al-syira</i> yang telah diatur dalam Fatwa No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli <i>Murabahah</i> .

Persamaan penelitian pertama dengan penelitian ini adalah perihal akad yang digunakan adalah sama-sama akad *musyarakah mutanaqisah*. Adapun perbedaannya, penelitian pertama membahas mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* yang diterapkan dalam pembiayaan sindikasi. Pembiayaan sindikasi tersebut diberikan oleh Bank Jateng Syariah kepada nasabah dengan persyaratan dan kondisi yang sama, menggunakan dokumen yang sama, dan diadministrasi oleh satu bank. Adapun penelitian ini membahas mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* dengan tambahan akad *ijarah al maushufah al dzimmah* diterapkan untuk pembiayaan perumahan inden dengan membandingkan pengaturannya dalam Fatwa MUI di Indonesia, *Sharia Resolution* SAC Bank Negara Malaysia, dan *Shariah Standard* AAOIFI Bahrain.

Persamaan penelitian kedua dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas akad dalam pembiayaan perumahan. Adapun perbedaannya adalah penelitian kedua membahas pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad *murabahah* secara empiris di BTN Syariah. Adapun penelitian ini membahas secara normatif khusus mengenai akad pada pembiayaan perumahan inden dengan cara membandingkan ketentuan fatwa mengenai hal tersebut di Indonesia, Malaysia, dan Bahrain.

Persamaan penelitian ketiga dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas perumahan inden. Namun penelitian ketiga membahas secara empiris penerapan Fatwa DSN MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Murabahah* di Bank BNI Syariah kc Surabaya Dharmawangsa. Sementara penelitian ini mengkaji secara normatif Fatwa DSN MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017 dan

Fatwa DSN MUI No. 102/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*, dan membandingkan dengan Fatwa SAC Bank Negara Malaysia tentang Akad *Bai' Bithaman Ajil* dan *Musyarakah Mutanaqisah*, dan Fatwa AAOFI tentang Akad *Murabahah*, *Istisna*, dan *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*.

1.6. Metodologi Penelitian

Metode penelitian didalam suatu penelitian hukum, dalam ciri khas dari ilmu metode tersebut harus memiliki kejelasan dengan menggunakan metode.

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mempunyai objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum.¹⁹ 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.

1.6.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan Masalah yang akan digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan perbandingan (*comparative*

¹⁹Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 36

approach). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang mengkaji peraturan perundang-undangan, atau berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.²⁰ 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* dan Fatwa DSN MUI No. 102/DSN-MUI/X/2016 tentang *Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*. 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.

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.²¹ 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.²² Pendekatan perbandingan dilakukan dengan menggunakan komparasi mikro, yaitu

²⁰ Jhonny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya, Bayumedia, 2010, hlm. 302

²¹ Jhonny Ibrahim, *op.cit.*, hlm. 313

²² *Ibid*, hlm. 316

membandingkan isi aturan hukum negara lain yang spesifik dengan aturan hukum yang diteliti, atau dapat juga dalam rangka mengisi kekosongan hukum.²³ 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.

1.6.3. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini yakni berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

A. Bahan Hukum Primer

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.²⁴

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas :

1. Peraturan Perundang-undangan

²³ *Ibid.*, hlm. 315

²⁴ Mukti Fajar, *Op.cit.*, hlm 157

- 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* dan, *ijarah al maushufah fi al dzimmah Musharakah Mutanaqisah* 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
- d. Ketentuan tentang *murabahah, istisna'* dan *ijarah muntahiya bittamlik* 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.²⁵ 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*

²⁵ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt588a80629c445/bahasa-hukum--fatwa-dan-hukum-positif/> diakses pada tanggal 26 Februari 2019 Pukul 19.45 WIB

- d. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang *Ijarah Al-Maushufah fi Al-dzimmah*
- f. Fatwa DSN-MUI 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*
- g. Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah*
- h. Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*
- i. Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad *Ijarah*

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.²⁶ Bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan buku-buku teks yang terkait dengan perkembangan akad perumahan inden.

1.6.4. Analisis Bahan Hukum

Analisis dalam penelitian ini menggunakan logika berfikir deduktif dengan 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.²⁷ Logika berfikir deduktif digunakan untuk menarik

²⁶ *Ibid*, hlm. 158

²⁷ *Ibid*, hlm. 109

kesimpulan dari hal yang bersifat umum pada hal yang bersifat khusus.²⁸ 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.²⁹ 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. Perskriptif 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.

²⁸ Johnny Ibrahim, *Op.cit.*, hlm. 249

²⁹ Mukti Fajar, *Op.,cit*, hlm. 184