



# Akad Transaksi di Bank Syariah

Rizky Maulana Pribadi, Lucky Nugroho, Utari Evy Cahyani,  
Suraya Murcita Ningrum, Sakinah, Nuhbatul Basyariah, Heri Irawan,  
Angrum Pratiwi, Devid Frastiawan Amir Sup, Feby Ayu Amalia

Editor: Dr. Isra Hayati, M.Si., CATr

# **AKAD TRANSAKSI DI BANK SYARIAH**

## **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta**

### **Lingkup Hak Cipta Pasal 1**

Hak cipta adalah hak eksklusif pencipta yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata tanpa mengurangi pembatasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Ketentuan pidana Pasal 113**

- (1) Setiap orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf i untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah).
- (2) Setiap orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin pencipta atau pemegang hak cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (3) Setiap orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin pencipta atau pemegang hak cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi pencipta sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (4) Setiap orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

# AKAD TRANSAKSI DI BANK SYARIAH

## **Penulis:**

Rizky Maulana Pribadi, Lucky Nugroho, Utari Evy Cahyani,  
Suraya Murcita Ningrum, Sakinah, Nuhbatul Basyariah,  
Heri Irawan, Angrum Pratiwi, Devid Frastiawan Amir Sup,  
Feby Ayu Amalia

## **Editor:**

Dr. Isra Hayati, M.Si., CATr



# AKAD TRANSAKSI DI BANK SYARIAH

**Penulis:**

Rizky Maulana Pribadi, Lucky Nugroho, Utari Evy Cahyani,  
Suraya Murcita Ningrum, Sakinah, Nuhbatul Basyariah, Heri Irawan,  
Angrum Pratiwi, Devid Frastiawan Amir Sup, Feby Ayu Amalia

**Editor:**

Dr. Isra Hayati, M.Si., CATr

**ISBN:**

978-623-89185-9-1

**Desain Cover:**

Tim Kreatif Az-Zahra Media Society

Cetakan Pertama:

**Agustus 2024**

---

---

Hak cipta dilindungi undang-undang.  
Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau  
memperbanyak sebagian atau seluruh buku ini  
tanpa izin tertulis dari penulis dan penerbit.

PENERBIT:

**AZ-ZAHRA MEDIA SOCIETY**

Anggota IKAPI

Jl. HM. Harun No. 8, Percut, Deli Serdang – Sumatera Utara 20371

Email: [zahramedia.society@gmail.com](mailto:zahramedia.society@gmail.com)

<http://azzahramedia.com>



## KATA PENGANTAR

*Hamdan wa syukran Lillah, sholatan wa salaman 'ala Rasulillah.*

*Alhamdulillah*, segala puji hanya kepada Allah Swt., Tuhan semesta alam. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada Rasulullah Muhammad ﷺ, keluarga dan para sahabat, semoga kita semua termasuk umatnya yang mendapatkan syafaat.

Buku ini menyajikan pembahasan yang komprehensif mengenai konsep dasar dan penerapan prinsip-prinsip perbankan syariah. Mulai dari pengenalan konsep dasar, hingga detail akad-akad yang digunakan dalam transaksi perbankan syariah, semuanya dijelaskan secara sistematis dan mudah dipahami.

Bab pertama membahas Konsep Dasar Bank Syariah, yang menguraikan latar belakang serta prinsip-prinsip dasar perbankan syariah, penerapannya dalam produk perbankan, serta manfaat yang diperoleh dari penerapan prinsip-prinsip tersebut. Bab berikutnya berfokus pada berbagai jenis akad yang digunakan dalam perbankan syariah, dimulai dengan Akad Murabahah, yang mencakup

definisi, fitur produk, prinsip pembiayaan, tahapan proses, dan manajemen risiko pembiayaan murabahah.

Pembahasan kemudian dilanjutkan dengan Akad Mudarabah, yang mencakup pengertian, jenis, syarat dan rukun, ketentuan, serta modal dan bagi hasil dalam akad mudarabah. Bab ini memberikan wawasan mendalam tentang bagaimana akad ini diterapkan dalam praktik perbankan syariah. Bab selanjutnya adalah Akad Musyarakah, yang membahas konsep, masalah, dan penerapan musyarakah dari sudut pandang konsep masalah. Ini diikuti oleh Akad Ijarah, yang mencakup pengertian, dasar hukum, jenis-jenis, rukun dan syarat, serta berakhirnya akad Ijarah.

Buku ini juga membahas Akad *Salam*, dengan pendahuluan, pengertian, rukun dan syarat akad *salam*, serta Akad *Istishna*, yang menguraikan gambaran pembiayaan dan faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya tingkat pembiayaan akad *istishna* di perbankan syariah Indonesia. Akad *Qardh* dibahas dalam bab tersendiri, menguraikan konsep, penerapan dalam perbankan, serta berbagai aspek lain yang terkait. Buku ini juga mencakup bab tentang Produk Pembiayaan Konsumtif KPR Syariah, yang membahas pembiayaan KPR berdasarkan prinsip jual beli, sewa menyewa, dan kerja sama.

Sebagai penutup, buku ini menyajikan pembahasan tentang Tabungan dan Deposito Mudarabah, yang menguraikan berbagai aspek terkait tabungan dan deposito dalam perbankan syariah, serta bagaimana prinsip mudarabah diterapkan.

Kami berharap buku ini dapat memberikan kontribusi nyata dalam pengembangan perbankan syariah di Indonesia dan menjadi referensi yang bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Selamat membaca.

Deli Serdang, 7 Agustus 2024 M  
1 Safar 1446 H

**H. Angga Syahputra, S.E.I., M.E.I., CBPA**  
Direktur Penerbit Az-Zahra Media Society





## KATA PENGANTAR EDITOR

*Alhamdulillah 'ala kulli haal,*

Segala kepunyaan hanya milik Allah Swt. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Rasulullah Muhammad Saw. beserta keluarga dan para sahabat. *Allahumma sholli 'ala Sayyidina Muhammad wa 'ala ali Sayyidina Muhammad.*

Buku "Akad Transaksi di Bank Syariah" lahir dari upaya bersama untuk menyediakan referensi yang komprehensif dan mudah dipahami bagi para pembaca yang tertarik dengan perbankan syariah. Perbankan syariah bukan hanya sebuah sistem keuangan alternatif, tetapi juga manifestasi dari prinsip-prinsip ekonomi Islam yang adil dan beretika. Buku ini hadir untuk menjelaskan berbagai akad yang menjadi dasar transaksi dalam perbankan syariah, dengan harapan dapat membantu pembaca memahami dan menerapkan prinsip-prinsip tersebut dalam kehidupan sehari-hari maupun dalam lingkungan profesional.

Penulis telah berusaha keras untuk menyusun materi dengan sistematis, lengkap dengan penjelasan mengenai konsep dasar, prinsip-prinsip, serta penerapan akad-akad dalam berbagai jenis transaksi perbankan syariah. Harapannya, buku ini tidak hanya menjadi bahan bacaan,

tetapi juga sebagai panduan praktis yang dapat diimplementasikan oleh para praktisi, akademisi, dan masyarakat luas.

Kami menyadari bahwa perbankan syariah masih terus berkembang dan selalu ada ruang untuk perbaikan dan inovasi. Oleh karena itu, kami mengundang para pembaca untuk memberikan masukan dan kritik yang konstruktif demi penyempurnaan buku ini di edisi-edisi mendatang.

Akhir kata, kami berharap buku ini dapat memberikan manfaat dan menjadi bagian dari upaya kita bersama dalam membangun sistem keuangan yang lebih adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam proses penyusunan dan penerbitan buku ini.

Selamat membaca.

Editor,

**Dr. Isra Hayati, M.Si., CATr**



## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR EDITOR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>KONSEP DASAR BANK SYARIAH</b> .....	1
A. Latar Belakang Konsep dan Prinsip Perbankan Syariah .....	1
B. Konsep dan Prinsip Dasar Perbankan Syariah.....	3
C. Penerapan Konsep dan Prinsip Bank Syariah dalam Produk Perbankan serta Manfaatnya.....	13
D. Manfaat Penerapan Konsep dan Prinsip Syariah .....	16
<b>AKAD MURABAHAH</b> .....	19
A. Pendahuluan.....	19
B. Defenisi Murabahah.....	22
C. Fitur Produk Pembiayaan Murabahah .....	24
D. Prinsip Pembiayaan Murabahah.....	26
E. Tahapan Proses Pembiayaan Murabahah.....	27
F. Standar Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah.....	28

<b>AKAD MUDARABAH .....</b>	<b>31</b>
A. Pendahuluan.....	31
B. Pengertian Akad Mudarabah .....	32
C. Jenis Akad Mudarabah .....	35
D. Syarat dan Rukun Akad Mudarabah.....	36
E. Ketentuan Akad Mudarabah .....	40
F. Modal dan Bagi Hasil dalam Akad Mudarabah....	44
<b>AKAD MUSYARAKAH .....</b>	<b>49</b>
A. Pendahuluan.....	49
B. Konsep Musyarakah .....	51
C. <i>Maslahah</i> .....	66
D. Musyarakah Ditinjau dari Konsep <i>Maslahah</i> .....	68
<b>AKAD IJARAH.....</b>	<b>73</b>
A. Pengertian Ijarah .....	73
B. Dasar Hukum Ijarah.....	76
C. Jenis-Jenis Ijarah.....	78
D. Rukun dan Syarat Ijarah .....	79
E. Berakhirnya Akad Ijarah .....	81
<b>AKAD SALAM .....</b>	<b>83</b>
A. Pendahuluan.....	83
B. Pengertian Akad <i>Salam</i> .....	85
C. Rukun dan Syarat Akad <i>Salam</i> .....	86
<b>AKAD ISTISHNA .....</b>	<b>105</b>
A. Pendahuluan.....	105
B. Akad <i>Istishna</i> .....	107
C. Gambaran Pembiayaan Akad <i>Istishna</i> pada Perbankan Syariah di Indonesia.....	115

D. Faktor-Faktor Rendahnya Tingkat Pembiayaan Akad <i>Istishna</i> pada Perbankan Syariah di Indonesia .....	120
<b>AKAD QARDH</b> .....	123
A. Pendahuluan.....	123
B. Konsep <i>Qardh</i> .....	124
C. Akad <i>Qardh</i> dalam Perbankan.....	128
<b>PRODUK PEMBIAYAAN KONSUMTIF KPR SYARIAH</b> .....	135
A. Pembiayaan Konsumtif .....	135
B. Pembiayaan KPR Syariah .....	141
C. Pembiayaan KPR Syariah berdasarkan Prinsip Jual Beli .....	143
D. Pembiayaan KPR Syariah berdasarkan Prinsip Sewa Menyewa .....	143
E. Pembiayaan KPR Syariah berdasarkan Prinsip Kerja Sama .....	144
<b>TABUNGAN DAN DEPOSITO MUDARABAH</b> .....	147
A. Pendahuluan.....	147
B. Tabungan.....	148
C. Deposito.....	154
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	159
<b>GLOSARIUM</b> .....	169
<b>BIOGRAFI PENULIS</b>	





# Akad Transaksi di Bank Syariah

Buku "Akad Transaksi di Bank Syariah" merupakan panduan komprehensif yang mengulas berbagai jenis akad yang menjadi dasar transaksi dalam perbankan syariah. Dengan penjelasan yang mendalam namun mudah dipahami, buku ini menjelaskan konsep dasar, prinsip-prinsip, serta penerapan akad-akad seperti murabahah, mudarabah, musyarakah, jjarah, *salam*, *istishna*, *qardh*, hingga produk pembiayaan konsumtif seperti KPR syariah. Setiap akad dibahas secara rinci, termasuk definisi, prinsip, syarat dan rukun, serta tahapan proses dan standar manajemen risiko yang terkait.

Ditulis oleh penulis yang berpengalaman dalam bidang perbankan syariah, buku ini bertujuan untuk menjadi referensi bagi praktisi, akademisi, dan masyarakat luas yang tertarik dengan perbankan syariah. Buku ini tidak hanya memberikan pemahaman teoritis, tetapi juga panduan praktis yang dapat diimplementasikan dalam kehidupan sehari-hari dan lingkungan profesional. Dengan demikian, buku ini diharapkan dapat membantu pembaca dalam mengaplikasikan prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan yang lebih adil dan beretika.



Az-Zahra Media Society

🌐 [azzahramedia.com](http://azzahramedia.com)

✉ [zahramedia.society@gmail.com](mailto:zahramedia.society@gmail.com)

📍 Jl. HM. Harun No. 8, Percut, Sumatera Utara

ISBN 978-623-89185-9-1



9 786238 918591