

BAB I

PENDAHULUAN

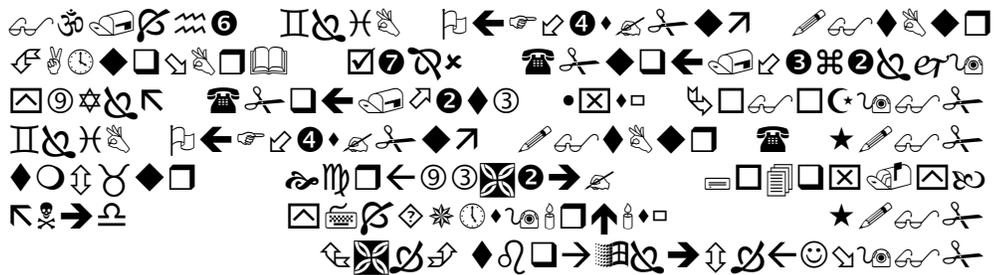
A. LATAR BELAKANG

Saat ini rumah menjadi sebuah kebutuhan setiap manusia. Sehingga permintaan dari tahun ke tahun pun akan terus mengalami peningkatan seiring dengan perubahan angka pertumbuhan penduduk di suatu negara atau daerah. Hal ini pun berimplikasi terhadap harga rumah yang terus berubah sesuai dengan banyaknya permintaan akan perumahan. Pada saat pendapatan perkapita naik, maka harga rumah pun akan mengalami kenaikan. Keadaan ini terjadi dalam keadaan perekonomian suatu negara mengalami pertumbuhan.

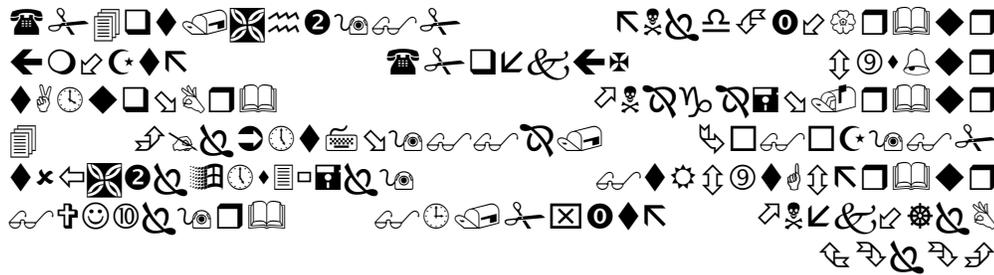
Kebutuhan manusia akan tempat tinggal merupakan hal yang menjadi kebutuhan primer tanpa membedakan suku, ras, agama, jenis kelamin, dan berbagai aspek sosial lainnya. Saat ini, tidak semua orang mampu untuk membeli rumah karena tidak adanya kemampuan daya beli, dan juga tidak semua orang memenuhi syarat untuk melakukan pinjaman ke bank syariah maupun konvensional.

Dalam Islam, pembiayaan untuk membantu masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan akan rumah pun bisa menjadi prioritas dalam mewujudkan keadilan. Sehingga target pasarnya pun tidak hanya orang-orang yang memenuhi kriteria bank. Tidak hanya orang yang mampu saja yang berhak mendapatkan pinjaman, tetapi juga masyarakat yang tidak mampu pun

berhak untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan. Sebuah instrumen pembiayaan perumahan harus memenuhi akad atau kontrak yang diperbolehkan oleh aturan Syariah. Salah satunya adalah mencegah dari transaksi yang menimbulkan riba, gharar dan maisir.¹ Sebagaimana ditegaskan di dalam Al-Qur'an antara lain dijelaskan dalam ayat-ayat sebagai berikut:



Artinya : “Dan sesuatu Riba (tambahan) yang kamu berikan agar Dia bertambah pada harta manusia, Maka Riba itu tidak menambah pada sisi Allah. dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, Maka (yang berbuat demikian) Itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).”²(QS Ar-Ruum ayat: 39)



Artinya:”Dan disebabkan mereka memakan riba, Padahal Sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah

¹ <http://viewislam.wordpress.com/2010/06/24/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/> (29/4/2011 /19:50)

² Depag RI, *Alqur'an Dan Terjemahnya*, Semarang: CV. Diponegoro, 2005, hlm. 32

*menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih.”*³ (QS An-Nisaa’ ayat :161)

Dalam hal ini akad musyarakah wal ijarah merupakan salah satu akad pembiayaan yang digunakan dalam perbankan syari’ah sebagai akad pembiayaan pada produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Akad *Musyarakah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁴

Musyarakah merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syari’ah. Istilah ini berkonotasi lebih terbatas dari pada istilah *Syirkah* yang lebih umum digunakan dalam Fiqh Islam. *Syirkah* berarti sharing “berbagi”, dan di dalam terminologi Fiqh Islam dibagi dalam dua jenis:⁵

- a) *Syirkah al- milk* atau *syirkah amlak* atau *syirkah kepemilikan*, yaitu: kepemilikan bersama dua pihak atau lebih dari suatu properti, dan
- b) *Syirkah al- ‘aqd* atau *syirkah akad*, yang berarti kemitraan yang terjadi karena adanya kontrak bersama, atau usaha komersial bersama.

³*Ibid*, hlm. 82

⁴ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari teori ke praktek*, Jakarta: Gema Insani Press. Cet. 1, 2001, hlm. 90

⁵ Ascarya, *Akad dan Produk bank syari’ah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. Ed. 1, 2008, hlm. 49

Ulama' Hanfiah mengemukakan bahwa rukun *Syirkah*, baik *Syirkah al- Amlak* maupun *Syirkah al-'Uqud* dengan segala bentuknya adalah ijab (ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan qabul (ungkapan penerimaan perserikatan). Menurut jumbuh ulama', rukun perserikatan itu ada tiga yaitu: *shigat* (lafad), ijab dan qabul, kedua orang yang berakad, dan obyek akad. Bagi ulama Hanafiyah, orang yang berakad dan objeknya bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat.⁶

Sedangkan akad *Ijarah* adalah akad sewa menyewa yang mana pemilik dana membeli barang yang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut, bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi. Dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut. Rukun dari akad *Ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi yaitu:⁷

- 1) Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset, dan *mu'jir/ muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset.
- 2) Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan), dan *ujrah* (harga sewa): dan
- 3) *Shighah*, yaitu: ijab dan qabul.

⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet. 2, 2007, hlm.173

⁷ Ascarya, *Op. Cit* , hlm. 101

Transaksi *Ijarah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *Ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *Ijarah* objek transaksinya adalah manfaat.⁸

Secara umum akad *Musyarakah wal Ijarah* yang digunakan dalam Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) memiliki kekhususan, dalam hal ini bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama antara bank dan nasabah adalah nasabah menyerahkan bagian modalnya sebagai bentuk *syirkah* dalam kepemilikan obyek akad (rumah) pada Bank, dalam hal ini Bank Muamalat Indonesia menetapkan nasabah dapat memberikan modal (*syirkah*) minimal 10 % dari harga jual rumah, kemudian bank menyediakan dana sisanya untuk pengadaan rumah tersebut.⁹

Kemudian nasabah dapat menyewa rumah tersebut kepada bank dengan ketentuan dan perjanjian bahwa diakhir masa sewa rumah tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya atau nasabah akan melunasi porsi kepemilikan bank terhadap rumah tersebut sehingga rumah tersebut dapat dimiliki sepenuhnya oleh nasabah.

Pada pelaksanaannya, aplikasi produk-produk perbankan Syariah akan menimbulkan transaksi atau *akad* antara pihak Bank Syariah dan nasabah

⁸ Adiwarmar karim, *Bank Islam Analisis fiqih dan keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Ed.3 , Cet.3 , 2006, hlm. 137

⁹ [www. MuamalatBank.com](http://www.MuamalatBank.com) (Pembiayaan Hunian Syariah)

maupun pihak terkait lainnya, secara otomatis menimbulkan hubungan hukum antara para pihak dalam transaksi tersebut. Hubungan hukum yang terjalin sudah tentu akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, dalam beberapa peristiwa dan kondisi kadangkala hubungan hak dan kewajiban ini menimbulkan konflik.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Musyarakah Wal Ijarah (Studi Kasus Pada Produk Kprs Di Bank Muamalat Indonesia Semarang)”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek akad *Musyarakah wal Ijarah* dalam produk KPRS pada Bank Muamalat Indonesia Semarang ?
2. Apakah pelaksanaan akad *Musyarakah wal Ijarah* dalam produk KPRS pada Bank Muamalat Indonesia Semarang sudah sesuai dengan nilai-nilai Muamalah Islam?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui Bagaimana praktek akad pembiayaan *Musyarakah wal Ijarah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang.

- b. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan akad *Musyarakah wal Ijarah* sudah sesuai dengan nilai-nilai dalam Muamalah Islam.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat bagi penulis

Dengan melakukan penelitian tentang akad pembiayaan *Musyarakah wal Ijarah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang. maka penulis akan mengetahui bagaimana pelaksanaan praktek akad *Musyarakah wal Ijarah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang secara komprehensif.

- b. Manfaat bagi pihak lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan baik secara teori maupun praktis dan bisa dijadikan sebagai salah satu bahan referensi dan rujukan untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

D. TELAAH PUSTAKA

Untuk menghindari terjadinya duplikasi dan penelitian terhadap objek yang sama serta menghindari anggapan plagiasi terhadap karya tertentu, maka perlu pengkajian terhadap karya- karya yang telah ada. Penelitian yang berkaitan dengan akad pembiayaan musyarakah wal ijarah memang bukan untuk yang pertama kali, sebelumnya sudah ada penelitian yang berkaitan

dengan hal tersebut, diantara penelitian yang sudah pernah dilakukan adalah sebagai berikut:

1. **“Penerapan Akad Ijarah Untuk Biaya Pendidikan Di KJKS BMT Walisongo Semarang”** Oleh : Ahmad Syamsul Ma'arief
Nim: 2304018, Mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang jurusan Muamalah Angkatan 2002. Hasil temuan penelitian ini adalah: dalam Pelaksanaan pembiayaan dengan akad Ijarah untuk biaya pendidikan di BMT Walisongo sudah berjalan dengan baik, walaupun masyarakat lebih memilih pembiayaan dengan akad murabahah, karena pembiayaan dengan akad Ijarah hanya berjalan seiring dengan waktu diperlukannya saja, karena hanya sebatas sewa tanpa diiringi dengan pemindahan atas obyek itu sendiri.¹⁰
2. **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Prosedur Musyarakah Di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Semarang”** Oleh : Zakiyudin
Nim: 2102258, Mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang jurusan Muamalah Angkatan 2002. Hasil temuan penelitian ini adalah dalam pelaksanaan bagi hasil pada BSM Semarang, pelaksanaanya berdasarkan akad yang telah disepakati bersama antara kedua belah pihak dan berdasarkan akad nisbah bagi hasil yang telah ditetapkan oleh BSM Semarang sesuai

¹⁰ Ahmad Syamsul Ma'arief, ”Penerapan Akad Ijarah Untuk Biaya Pendidikan Di KJKS BMT Walisongo Semarang” S1 Muamalah IAIN Walisongo Semarang 2007.

dengan omset. Dalam prosedur musyarakah BSM Semarang sesuai dengan syari'at Islam karena tidak ada unsur riba (bunga) dan gharar didalamnya. Selain itu BSM Semarang juga memiliki Dewan Pengawas Syari'ah yang bertugas mengawasi agar produk-produk yang ditawarkan BSM Semarang tidak menyimpang dari kaidah-kaidah syari'ah. Dalam pelaksanaan musyarakah di BSM memiliki mekanisme yang sesuai dengan karakteristik yang digambarkan hukum Islam.¹¹

3. **“Studi analisis terhadap praktek akad Qardh wal ijarah pada pembiayaan talangan haji Di Bank Syariah Mandiri cabang Semarang”** Oleh : Nur Halimah, Nim: 2104164, Mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang jurusan Muamalah Angkatan 2002. Hasil temuan penelitian ini adalah: Pembiayaan Talangan Haji ini merupakan pembiayaan yang dikhususkan kepada nasabah Tabungan Mabrur, karena pelunasan talangan dibayar melalui rekening Tabungan Mabrur. Pelaksanaan akad qardh wal ijarah dalam pembiayaan Talangan Haji merupakan bentuk satu kesatuan akad yang tidak dapat dipisahkan dan harus disepakati di awal perjanjian, yaitu antara akad qardh talangan haji dan akad ijarah pengurusan pendaftaran haji. Nasabah tidak dikenakan biaya administrasi untuk akad qardh, tetapi jika nasabah tidak dapat mengembalikan dana talangan sebelum keberangkatan

¹¹ Zakiyudin, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Prosedur Musyarakah Di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Semarang”* S1 Muamalah IAIN Walisongo Semarang 2007.

haji, maka pemberangkatan haji akan dibatalkan karena untuk menghindari haji dengan cara berhutang. Dari jasa pengurusan pendaftaran dan layanan hajinya, BSM berhak mendapatkan ujarah. Akan tetapi pada pada prakteknya, ujarah telah ditentukan pihak BSM berdasarkan jumlah talangan yang diberikan kepada nasabah. Maka ijarah di dalamnya akan berkaitan dengan akad qardh. Padahal jika ada tambahan atas pengembalian modal al-qardh itu adalah riba, dan riba telah jelas diharamkan dalam Islam. Oleh karena itu, penulis menyimpulkan ijarah di dalam Pembiayaan Talangan Haji hanya khillah dari pihak bank agar bank mendapatkan kendala dari akad qardh yang diberikan kepada nasabah.¹²

Adapun yang penulis lakukan dalam penelitian ini yaitu “**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Musyarakah Wal Ijarah (Studi Kasus Pada Produk KPRS Di Bank Muamalat Indonesia Semarang)**”. Dan sepengetahuan penulis, belum ada yang membahas masalah tersebut. Sehingga penelitian ini benar-benar berbeda dari penelitian- penelitian sebelumnya seperti yang penulis paparkan di atas.

E. METODE PENELITIAN

1. Jenis penelitian

¹² Nur Halimah ,“*Studi analisis terhadap praktek akad Qardh wal ijarah pada pembiayaan talangan haji Di Bank Syariah Mandiri cabang Semarang*” , S1 Muamalah IAIN Walisongo Semarang 2007.

Jenis penelitian ini dilihat dari objeknya termasuk penelitian lapangan atau *field research* yaitu kegiatan penelitian yang dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu baik di lembaga-lembaga organisasi masyarakat (sosial) maupun lembaga pemerintahan.¹³ Dalam penelitian ini penulis meneliti, mengkaji dan melakukan observasi langsung ke Bank Muamalat Indonesia Semarang.

2. Metode pengumpulan data

Sesuai dengan keperluan dalam penulisan ini, pengumpulan data akan dilakukan dengan cara dokumentasi dan wawancara.

a. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya.¹⁴ Dalam penelitian ini penulis melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi dari dokumen-dokumen di Bank Muamalat Indonesia Semarang, buku-buku, internet dan lain-lain yang berkaitan dengan praktek akad *Musyarakah wal Ijarah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang.

¹³ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet. ke-II, 1998, hlm. 22

¹⁴ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006 hlm 231

b. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.¹⁵ Dengan penelitian ini penulis melakukan wawancara langsung dengan Manager, karyawan dan customer di Bank Muamalat Indonesia Semarang, mengenai hal-hal yang berkaitan dengan praktek akad *Musyarakah wal Ijarah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang .

3. Sumber data

Dalam penelitian ini ada dua sumber data yang penulis gunakan yaitu sumber data primer dan sekunder.

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.¹⁶ Sumber data primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari wawancara langsung dengan Manager, karyawan dan customer Bank Muamalat Indonesia Semarang.
- b. Data sekunder yaitu sumber yang dapat memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data pokok baik

¹⁵ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT Bumi Aksara, Cet. ke -X, 2009, hlm. 83

¹⁶ Amirudin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Dan Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003 hlm. 30

yang berupa manusia atau benda (majalah, buku, Koran dll).¹⁷

Dalam penelitian ini yang menjadi data sekunder adalah dokumen-dokumen, buku-buku dan data-data lain yang berkaitan dengan praktek akad *Musyarakah wal Ijarah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang.

4. Metode analisis

Setelah data terkumpul maka penulis akan melakukan analisis dengan menggunakan metode deskriptif dan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.¹⁸ Dalam penelitian ini penulis akan menggambarkan bagaimana “Tinjauan hukum Islam terhadap praktek akad *Musyarakah wal Ijarah* (studi kasus pada produk KPRS dibank Muamalat Indonesia Semarang)”.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah dalam memahami tulisan ini, maka penulis akan membagi dalam lima bab yaitu:

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian,

¹⁷ Sumardi Suryabrata, *Op.Cit*, hlm. 85

¹⁸ Beni Akhmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009 hlm.57

Kajian Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Akad *Musyarakah* dan *Ijarah* dalam hukum Islam dan aplikasinya dalam perbankan syariah yang terdiri atas: definisi akad *Musyarakah*, landasan hukum akad *Musyarakah*, syarat dan rukun akad *Musyarakah*, jenis-jenis akad *Musyarakah*, aplikasi akad *Musyarakah* dalam perbankan, manfaat akad *Musyarakah*, berakhirnya akad *Musyarakah*. Definisi akad *Ijarah*, landasan hukum akad *Ijarah*, rukun dan syarat akad *Ijarah*, aplikasi akad *Ijarah* dalam perbankan, manfaat dan resiko yang harus diantisipasi, Jenis barang atau jasa yang dapat disewakan, pembatalan dan berakhirnya akad *Ijarah*, serta sekilas tentang Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS).

BAB III : Pelaksanaan Akad *Musyarakah Wal Ijarah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia berisi tentang: Profil Bank Muamalat Indonesia, produk-produk (simpanan dan pembiayaan) dan pelaksanaannya dalam pembiayaan *Musyarakah wal Ijarah* pada KPRS.

BAB IV : Pada bab ini berisi: Analisis pelaksanaan akad *Musyarakah* pada produk KPRS pada Bank Muamalat Indonesia Semarang dan Analisis pelaksanaan akad *Ijarah* pada produk KPRS pada Bank Muamalat Indonesia Semarang.

BAB V : PENUTUP, meliputi Kesimpulan dan Saran-saran